



aktiv.

Storrinden 76, 5252 SØREIDGREND

**Lekker 4-roms familiebolig
(2022) med egen inngang i
enden av barnevennlig gate -
Fast p-plass med lader**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Felleskostn.: Kr 2 342,-
Selger: Maria Blankenburgh Nilsen
Christopher Ishaque Jamil

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 110/115 kvm
Tomtstr.: 5330 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 584
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1506250182

Lekker 4-roms familiebolig fra 2022 i svært barnevennlig nabolag | P-plass

Aktiv Eiendomsmegling v/Steffen Bilbak har gleden av å presentere Storrinden 76 - En romslig, lekker og usjenert familiebolig over to plan i barnevennlig område!

Innredet med bla. 3 soverom, 2 store stuer og to bad. Beliggende i et rolig område med kort avstand til barnehage, skole, fritidsaktiviteter, buss, og kort kjøretid til arbeidsplasser og servicetilbud. Perfekt beliggenhet for en travel familiehverdag. Bygget i 2022 med høy standard med rør-i-rør, balansert ventilasjon, jordfeilautomater, integrerte hvitevarer, listefritt rundt vinduer og himling, flislagte bad og mye mer!

- Mange og store vindusflater
- Mye lysinnslipp
- Mye oppbevaringsplass + ekstern bod ved inngangsdør
- Usjenert og romslig uteplass
- Varmekabler på bad, varmepumpe i stue og mulighet for peisovn

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	102
Energiattest	173
Nabolagsprofil	179
Budskjema	187

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, bad, hovedsoverom og stue/kjøkken

BRA-i: 45 m² Loftstue, bad og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Ekstern bod ved inngangsdør

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Romslig altan i front

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne seksjonen.

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Felles hage, lekeplass, gjesteparkering og tilhørende uteareal med kjørevei og gangvei opp til boligen. Hver seksjon disponerer selv arealet nærmest foran inngangsdøren.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5 330 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde midt mellom Dolvik med turmuligheter og fritidsaktiviteter, og Kokstad på motsatt side med alle de store arbeidsplassene. Denne boligen ligger stille og fredelig til helt i gatens ende, i et veletablert og barnevennlig område med lite gjennomgående trafikk. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og rekkehus, som gjør dette til et ypperlig sted for barn å vokse opp i.

Nabolaget er velegnet for barnefamilier og det er virkelig et trygt og godt nabolag for de minste med kort vei til skole og barnehager. Nærmeste barnehage er Energiparken barnehage som ligger rett nede i gaten. Ellers kan vi også nevne Eldshov barnehage og Kidsa Barnehage på Kokstad som også ligger i nærheten. For de litt eldre ligger også Søreide skole i kort gåavstand fra boligen.

Er du av den turglade typen kan det nevnes at det er gode turmuligheter i nærområdet med blant annet Storrinden innen umiddelbar nærhet med flere ulike stier. En kort kjøretur unna har man også Smøråsfjellet, Hordnesskogen og Fanafjellet. I nyere tid er det bygget en sykkelpark til barn på lekeplassen, samt ny grusbane. For de som driver med idrett kan Sandsli IL tilby lagidrett i alle aldre, med blant annet idrettshall, sandvolleyballbane og kunstgressbane. For de som liker innendørs trening finner man Crossfit Fana, Barrys Bootcamp og Sats like i nærheten.

Dersom du benytter deg av kollektivtransport ligger nærmeste bussholdeplass rett nede i hovedveien. Det tar deg 10 minutter å gå ned til Dolviken bussterminal. Nærmeste bybanestopp er Sandslimarka som ligger innenfor gåavstand. Det er god tilknytning til offentlig transport med enkel reisevei mot sentrum og Lagunen. Til Bergen sentrum tar det ca. 15 minutter med bil.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Søreide og Meny Dolvik, som ligger i underkant av 5 minutter til fots fra boligen. For et utvidet servicetilbud ligger Fanatorget en kort kjøretur unna. Her er det stor dagligvarebutikk, blomsterbutikk, frisør, pizzeria og apotek. En kjøretur på 10 minutter ligger Lagunen Storsenter som kan tilby andre fasiliteter og servicetilbud. Kokstadflaten har også de siste årene hatt en blomstring av servicetilbud og fasiliteter hvor en kan finne bakeri, restaurant, matbutikk og mye mer. Bare en knapp sykkel tur unna.

Boligen har en perfekt beliggenhet for de som har eller planlegger barn i fremtiden, men som samtidig vil ha kort vei til fasiliteter og arbeidsplass.

Adkomst

Se Google Maps for veibeskrivelse - Det er enkelt å finne frem.

Dersom du kommer med bil er det gjesteparkering oppå garasjeanlegget, parker på handikapplassene.

Dersom du kommer med buss er nærmeste bussholdeplass Kokstadgrenda.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende / stående kledning. Takkonstruksjon: Saltak. Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein, takopplett tekket med sarnafil. Takrenner og nedløpsrør i alu. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag av egenerklæringsskjema

2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Forsøk på å rette takhøyden på bad i 2. etg. Rett Hjem Eiendommer AS

2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Kommunen ble informert

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Easee lader

20: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja. Manglende midlertidig brukstillatelse på fellesareal og bad i 3. etg.

22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Manglende midlertidig brukstillatelse på fellesareal og bad i 3. etg.

25: Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Svar: Ja. Søksmål mot utbygger Rett Hjem Eiendommer AS

26: Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja. Forslag til vedtak om å ta opp fellesgjeld for å betale advokatkostnader ifb. med søksmål mot utbygger.

Tilleggs kommentar:

Boligen ble tatt over fra utbygger 5. september 2022 med midlertidig brukstillatelse, bortsett fra på badet i 3. etg grunnet for liten takhøyde. Fellesarealene hadde heller ikke fått midlertidig brukstillatelse. På bakgrunn av dette, etter vurdering fra takstmenn, ble det holdt igjen 1 280 569kr for badet i 3 etg., reklamasjonspunkter i huset - en ripe i glasset på terrassedør, manglende fjerning av teip og oppheng av speil på bad i 3. etg. samt feil håndtak på baderomsmøbel i 3. etg. (de skulle opprinnelig være svart, ikke sølv), og fellesområdet. Disse pengene holdes på sperret konto inntil enighet mellom oss og utbygger, eller til det foreligger en dom. Hverken badet eller fellesarealet er blitt ferdigstilt av utbygger, som mistet ansvarsretten fra kommunen. Det ble forsøkt å rette taket på badet i 3. etg. i 2022 av utbygger (Rett Hjem Eiendommer AS), men dette ble ikke godkjent av kommunen. Sameiet har gått til søksmål mot utbygger Rett Hjem Eiendommer AS og har i forbindelse med dette fremmet forslag om vedtak til å ta opp fellesgjeld for å kunne betale advokatregningene som kommer som følge av dette. Dette forslaget er fremmet for å hindre at styret må kreve stort kapital av beboere i sameiet, og heller legge til kostnaden i felleskostnadene. Dette vil føre til økte felleskostnader. Det er godkjent av kommunen et takløft som løsning på problemet på badet i 3. etg. Veien videre vil være for sameiet å overta fellesarealene fra utbygger og leie inn entreprenør for å utføre denne jobben på takene. Avviket på badet i 3. etg. foreligger hos alle 8 leiligheter i 2. og 3. etg. i sameiet. Det vil også være nærliggende å tro at fellesarealet vil bli rettet på. Søksmål mot utbygger ble sendt inn i starten av august. Vi har ikke hørt noe om hva som skjer videre i saken, men styret holder sameiet informert så fort de får oppdatering fra advokat.

Innhold

Leiligheten er oppført over to plan (2022) og inneholder:

1. etg. med egen inngang: Entré/gang, kontorplass under trapp, bad, hovedsoverom, og stue/kjøkken i åpen løsning. Ved inngangsparti er det en romslig ekstern bod. Fra stue er det utgang til romslig og usjenert altan.
2. etg.: Loftstue, bad (ikke godkjent grunnet takhøyde) og gode soverom.

Boligen disponerer også en fast parkeringsplass hvor det er montert el-bil lader. I henhold til vedtekter disponerer også boligen ca 4 meter ut fra inngangsparti, hvor det eventuelt er muligheter for å lage en terrasseplattning.

Standard

Velkommen til Storrinden 76 - En superfin 4-roms familieleilighet med gode kvaliteter og smart planløsning!

Her bor du svært fint til i et veletablert og barnevennlig område med kort vei til alt du skulle trenge i en travel hverdag.

Boligen skilter med et eget inngangsparti i enden av gangveien. Det første som møter deg er entreen med et flott 1-stavs laminat som er gjennomgående for leiligheten, foruten badene. Entreen er romslig med nok av plass til å henge fra seg yttertøy og sko med splitter ny garderobe. På lik linje med resten av boligen er overflatene lyse og slette.

Herfra er det også utgang til den usjenerte og flotte altanen på 14 kvm. Her kan du nyte naturlige omgivelser og gode solforhold på sommerstid. Balkongen kan innredes med utemøbler, grill, samt beplanting.

Kjøkkenet er tradisjonelt et rom hvor en travel småbarnsfamilie tilbringer mye tid i hverdagen. I dette tilfellet vil ikke det være noe problem. Dette kjøkkenet er nemlig like funksjonelt og innholdsrikt som det er delikat! Kjøkkenet er levert av Sigdal og innredningen består av under- og overskap med slette fronter. Det er integrerte hvitevarer og en slitesterk laminat benkeplate med romslig vask. Av integrerte hvitevarer kan vi nevne; Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Kjøkkeninnredningen åpner for bruk av hele familien. Ved spisebordet kan man nyte dagens første kaffekopp eller bistå barna med lekser mens man lager middag. Dette rommet kan virkelig sies å være utnyttet til det fulle, med svært god skap- og benkeplass. Her vil definitivt hobbykokken trives!

Boligen har totalt 3 soverom, hvorav et ligger i hovedetasjen og to ligger i andreetasje. Hovedsoverommet finner du i førsteetasjen med plass til dobbeltseng, nattbord og god garderobe. De andre soverommene har plass til dobbeltseng, og ellers annet ønsket møblement.

Leiligheten har to bad, som ligger fordelt i hver sin etasje. Badet i førsteetasjen gulvfliset med varmekabler i gulv og med slett malt himling. Badet er innredet med dusj med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Praktisk skyvedør for å skjule vaskemaskin/tørketeommel og varmtvannstank i hverdagen. Badet fremstår fint og tidløst med et lyst uttrykk og lyse gulvfliser. Det andre badet har gulvfliser med varmekabler i gulv og er innredet med badekar m/dusj, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Begge bad har innfelte downlights i himling og varmekabler i gulvet, samt er oppgradert fra standard leveranse. Det gjøres oppmerksom på at bad på loft tilfredsstiller ikke takhøyde.

Boligen byr på en ekstra loftstue, perfekt for barnefamilier. Loftstuen er malt i tidriktige farger, har mye lysinnslipp gjennom mange vindusflater. God plass til en romslig sofa eller annen innredning.

Oppsummert er dette en svært lekker leilighet med løsninger som er utvalgt til å passe en travel familie, uten at det går på kompromiss med det visuelle.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.
Ingen bygningsdeler er tildelt tilstandsrapport 2 eller 3.

Det er gitt TGIU (ikke undersøkt) på fuktsøk på bad. Til bad under 5 år blir normalt ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser eller vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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 sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Unntak fra tilbehørslisten:

Bokhyller i boligen medfølger ikke i handelen.

Taklampe montert over spisebord medfølger ikke i handelen.

IKEA Malm-kommoder i boligen medfølger ikke i handelen uavhengig av om de er fastmontert til vegg.

Dersom tilbehør i boligen er særlig viktig for en budgiver bes det om at en konfererer med megler, eventuelt medtar eventuelle tilbehør i forbehold i bud.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber med Telenor, 750 Mb/s inkl. i felleskostnader.

Parkering

Fast plass på fellesarealer med vedtektsfestet bruksrett.

Gjesteparkering på handikapplasser oppå garasjen.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer

1147370

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel 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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger har et tilbakehold mot utbygger i forbindelse med mangler ved eiendommen. Selger og sameiet har en pågående sak mot utbygger som angår flere forhold, men særlig lovlighet av bad i byggenes øverste etasje grunnet for lav takhøyde og derav manglende godkjenning, samt ferdigstilling av fellesareal og støy mellom byggenes etasjene i 1. og 2. etasje (ikke ved denne leiligheten).

Se skaderapporter vedlagt salgsoppgaven for detaljer rundt reklamasjonene. Dersom det skulle ende med at utbygger foretar retting må ny eier stille boligen disponibel til å få foretatt retting. Bygningsmassen og fellesarealer vil da få en oppgradering. Dersom det ikke blir foretatt retting av utbygger vil det være ny eiers ansvar og risiko ved påløpende mangler.

For mer informasjon, kontakt megler.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue og varmekabler i gulv på badene.

Det er mulighet for å montere opp panelovner på veggene, dog har ikke selgerne sett dette som nødvendig.

Mulighet for vedovn/peis.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000,-

Kommunale avgifter

Kr 17 829,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 987,-

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 987,-.

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 primær

Kr 1 493 927,-

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

Megler kunne ikke innhente formuesverdi fra skatteetaten. Oppgitt formuesverdi er hentet fra selgers skattemelding for 2024. Derfor er det ikke opplyst om formuesverdi ved bruk som sekundærbolig, da selger har benyttet boligen som primærbolig.

Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 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

3/40

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 342,- pr. måned inkluderer felles byggforsikring, vedlikehold av fellesområde, dugnad, vedlikehold/service balansert ventilasjon, internett/tv, a-konto el-bil lading (avregnes kvartalsvis) sparing, strøm til fellesarealer og forretningsførsel.

Kostnadene er fordelt som følger:

- TV/Internett kr 609,-
- A-konto el-bil lading kr 250
- Felleskostnader kr 1 483,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 342,-

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.09.2025

Andel fellesformue

Kr 5 162,-

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Storrinden-Tunet

Organisasjonsnummer

930095737

Om sameiet

Sameiet Storrinden-Tunet består av 4 firmannsboliger fordelt på 3 etasjer hvorav det er familieboliger på to etasjer øverst, og 3-roms leiligheter i 1. etg. Sameiet har felles uteareal med lekeplass, grøntarealer, gruset uteplass, gang- og kjøreveier, samt felles parkeringsanlegg med garasjeanlegg og parkeringsplass oppå.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er per 09.09.2025 ikke noe fellesgjeld tilknyttet seksjonen.

Det ble under ekstraordinært årsmøte avholdt 10.09.2025 vedtatt at sameiet skal oppta et usikret felleslån på kr 500 000,- gjennom OBOS for å dekke løpende kostnader i forbindelse med søksmål mot utbygger Rett Hjem Eiendommer AS. Lånet vil ved opptak ha en flytende rente som per dags dato er 7,25% med et etableringsgebyr på kr 2 000,-. Lånet er planlagt å ha 5 års nedbetalingstid. Sameiet har en forhåpning om at dette lånet vil bli tilbakebetalt i sin helhet når rettsaken er avslutter, dog under forutsetning at de får tilbakebetalt dette av Rett Hjem Eiendommer AS. Dersom sameiet taper rettsaken, eller Rett Hjem Eiendommer AS ikke har midler til å tilbakebetale sameiet vil det være den enkelte seksjonseier som selv hefter for sin del av fellesgjeld frem til denne er nedbetalt.

Dette medfører at felleskostnader skal økes med kr 750,- per mnd per enhet. Ved låneopptak vil seksjonen bli tildelt en fellesgjeld på kr 37 500,- basert på eierbrøk.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskapsåret 2023 endte med et positivt resultat på kr 42 926,-. Sameiet har per 31.12.2023 kr 91 705 i disponible midler.

Årsrapport, regnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning av nye eiere i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere er forventet å bistå med 10 dugnadstimer i året per eierseksjon som blir utført. Ved flere deltakere fra én seksjon kan antall utførte timer regnes per deltaker til reduksjon av gjenstående timer. Da avtale om snømåking er sagt opp er det særlig forventet at dugnadstimer brukes særlig til brøyting/strøing på vinterstid.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 584, seksjonsnummer 15 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:

21.04.2017 - Dokumentnr: 417158 - Bestemmelse om vannledning og koakkledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:584

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Eiendommene er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av private fellesanlegg.

07.07.2022 - Dokumentnr: 750980 - Bestemmelse om

vann/kloakk/spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:199

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Storrinden 82 har rett til å legge VA-ledninger over eiendommen etter nærmere bestemmelser.

02.08.2023 - Dokumentnr: 822291 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Erklæringen gir Bergen kommune rett til å anlegge ledningsnett over eiendommen, samt skal kommunen ha anledning til adkomst, vedlikehold, ettersyn ol. Av hensyn til ikke å skade ledningsnettet kan det ikke bebygges nær ledningene, eller gjøres endringer i terrengets nivå/beplanting. Erklæringen inneholder også nærmere bestemmelser rundt dette.

06.10.2023 - Dokumentnr: 1100392 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:199

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Nærmere bestemmelser vedørende Storrinden 82 sin rett til VA-ledninger over eiendommen, ref. Dokumentnr: 750980 tinglyst 07.07.2022.

14.02.2022 - Dokumentnr: 171231 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/40

Meglers forklaring: Tinglyst seksjoneringsbegjæring.

03.01.2023 - Dokumentnr: 6981 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:2

Meglers forklaring: Eiendommen har rett til å ha VA-ledninger på bnr. 2 mot ansvar for vedlikehold, omlegging ol.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket datert 26.08.2022.

Midlertidig brukstillatelse omfatter 4 vertikaldelte firemannsboliger på 3 etasjer, fordelt på 2 kjedehus, tilhørende utomhusanlegg, herunder underjordisk parkeringskjeller, renovasjon, vei, mur, uteoppholdsareal/lekeplass, avkjørsel, støyskjerm, va-anlegg jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for bad i 2.etasje jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dette gjelder 8 av 16 boenheter.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold må utbedres før ferdigattest kan gis:

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 30.09.22, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Sluttdokumentasjonen for vann- og avløp skal være godkjent av Bergen Vann før det gis ferdigattest.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse på bad i 2. etg grunnet takhøyde og derav begrenset bruk.

Se salgsoppgaven under punktet "Diverse", eller konferer med megler for mer info.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei (kommunal vei) direkte fra sameiets eiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Deler av eiendommen (ca 0,6%) er regulert til felles avkjørsel.

Under grunnen er eiendommen regulert til kjørevei og annet trafikkområde.

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel avsatt til formålet øvrig byggesone med deler av eiendommen avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner/begrensningssoner:

61130000 Høyspenning (under 0,1 %)

7190000 Frisiktsone 0,1 %

65270000 Båndleggingssone H740_4 Sentral-/Regionalnett elforsyning 4,6 %

65270000 Støysone H220_3 Vei støy - gul sone 31,7 %

65270000 Støysone H210_3 Vei støy - Rød sone 1,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

65270000 #10 Forhold som skal avklares og belyses 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID 71740000 Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Meglers forklaring: Pågående planarbeid vedrørende ny kommuneplan for hele Bergen kommune.

PlanID 7190001 YTREBYGDA. GNR 34 BNR 465, DOLVIK, ENDRING

Meglers forklaring: Endelig vedtatt arealplan vedrørende mindre reguleringsendring fra 5 eneboliger må motsatt side av Storrinden til tomannsboliger med utleiedel i u-etg, samt tilhørende parkering og uteareal. Bebyggelse er utført ihht til vedtatt plan.

PlanID 4240000 YTREBYGDA. GNR 111 OG 114, ØVRE LILAND - BIRKELAND

Meglers forklaring: Eldre vedtatt reguleringsplan over Kokstad hvor største deler av planens område er erstattet av nyere reguleringsplaner.

PlanID 7195000 YTREBYGDA. GNR 34 BNR 150, STORRINDEN, DEL AV FELT B1, PLAN FOR UTBYGGING

Meglers forklaring: Endelig vedtatt arealplan vedrørende mindre reguleringsendring hvor det ble regulert 4 firemannsboliger, samt tilhørende parkerings-, kjøre- og uteareal. Bebyggelse er utført ihht til vedtatt plan.

PlanID 60820000 YTREBYGDA. DEL AV GNR 33, 34 OG 111, KOKSTAD VEST OG STORRINDEN

Meglers forklaring: Områderegulering vedtatt 25.11.2015 av næringsområder langs Kokstadvegen mot Kokstadflaten, samt tilegning av nye industriområder nær eiendommen, samt store områder til friluftsmål.

PlanID 17020000 YTREBYGDA. DEL AV GNR 34, 111 OG 114, KOLLEKTIVFELT KOKSTADVEGEN NORD FV 179

Meglers forklaring: Endelig vedtatt arealplan for regulering av veier i Storrinden, Kokstadvegen og under terreng.

PlanID 63160000 YTREBYGDA. GNR 34 BNR 353 MFL., KOKSTADVEGEN 54

Meglers forklaring: Eldre reguleringsplan rundt Kokstadvegen som nå er utgått/erstattet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr./bnr. 34/515 Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 19.05.2020 saksnr. 202006516

Meglers forklaring: Igangsettelsestillatelse for oppføring av garasje bak Storrinden 171. Det kan sees av satellittbilder at det er bygget en garasje på ca tilsvarende størrelse, men det er ikke funnet ferdigattest på tiltaket.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Utleie over mer enn 2 år krever godkjenning fra styret.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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 (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 152 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 154 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 100,-

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering, hjemmel)

26 990 Markedspakke (Stor pakke Finn.no, Aktiv Treff, Aktiv.no, nabolagsprofil, visningsfolder.)

7 990 Oppgjørshonorar

18 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse per stk.

6 385 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 050 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 150 900,-

I tillegg dekker selger kostnader for foto og tilstandsrapport.

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

Ansvarlig megler

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

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

08.09.2025











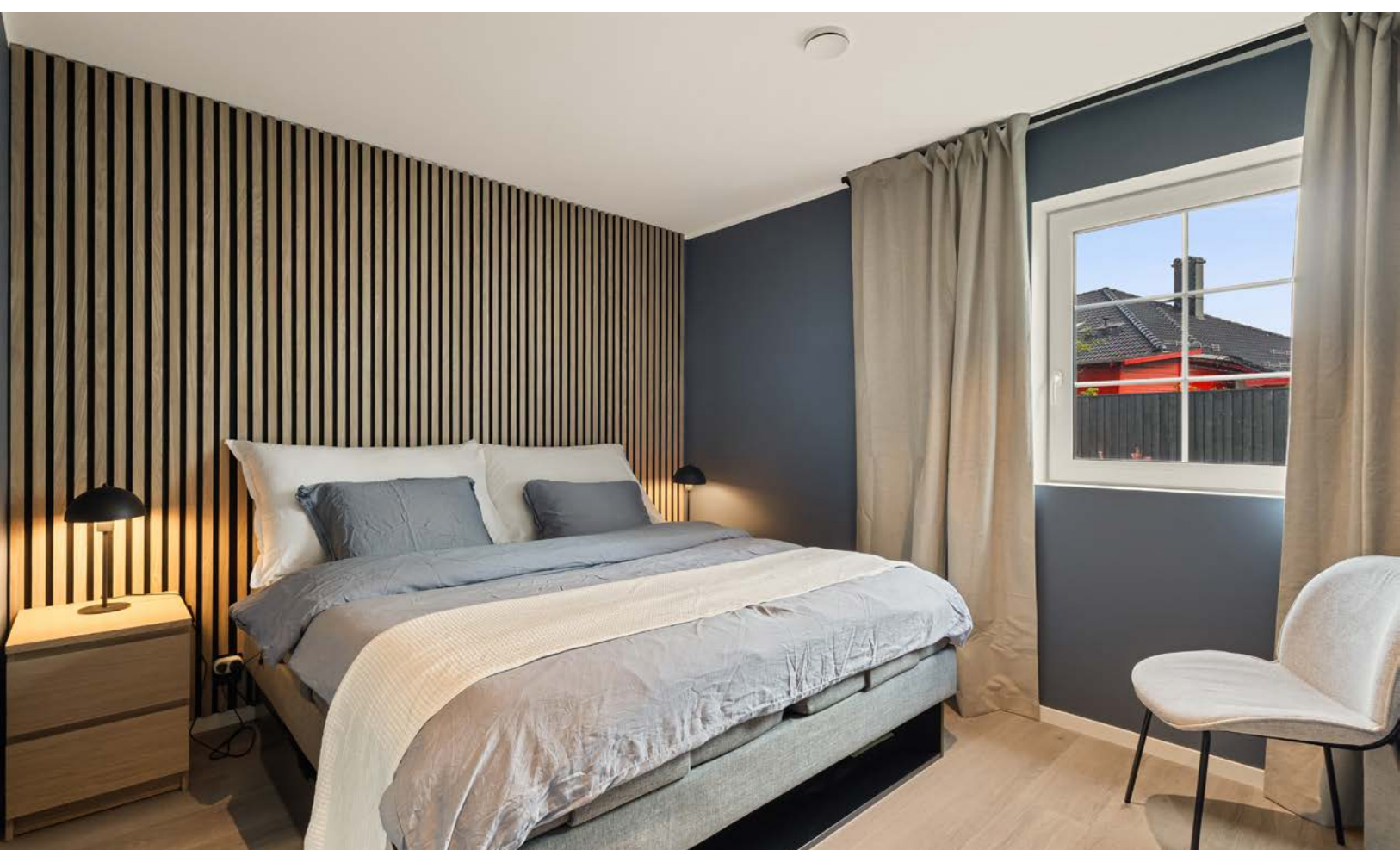


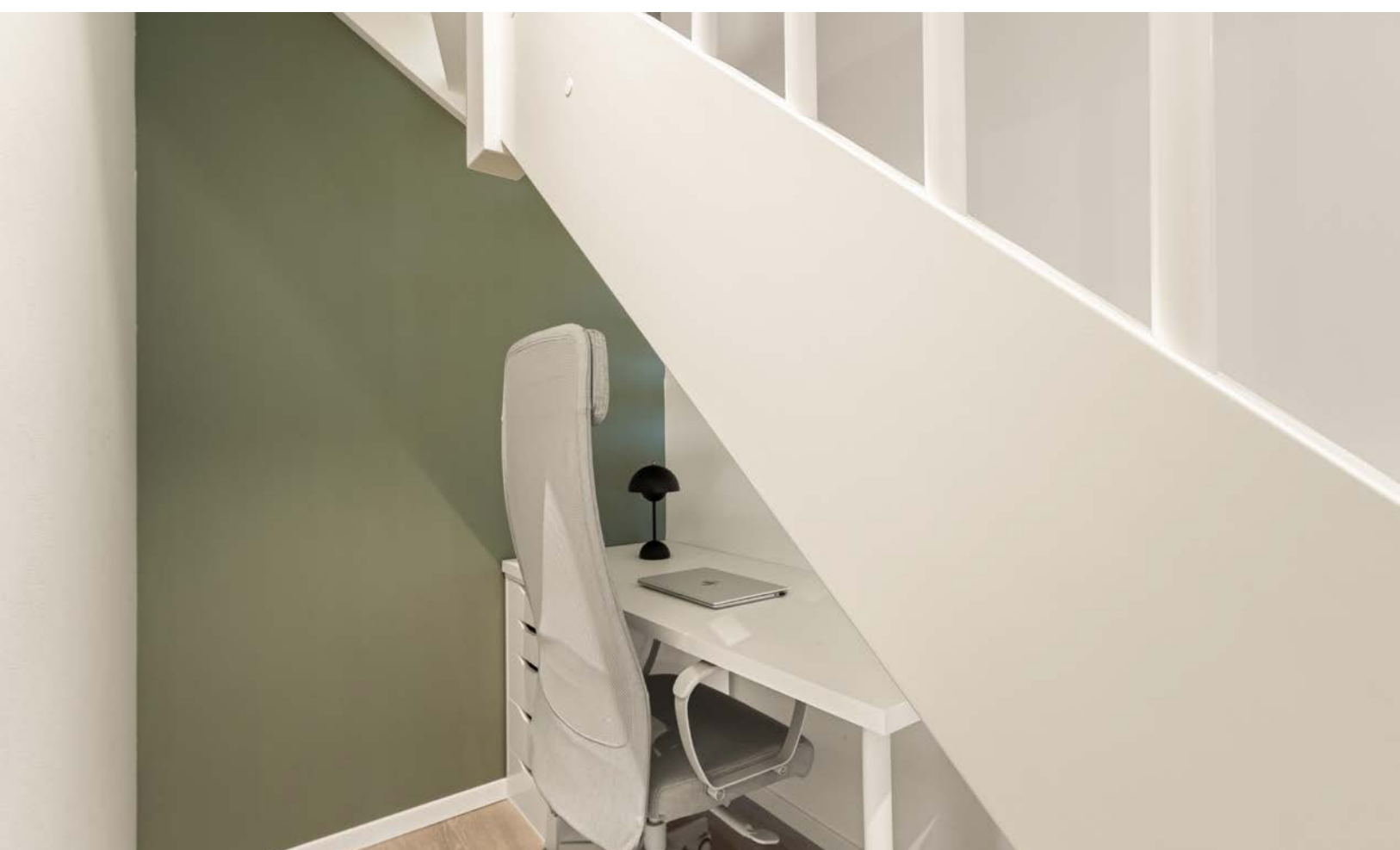


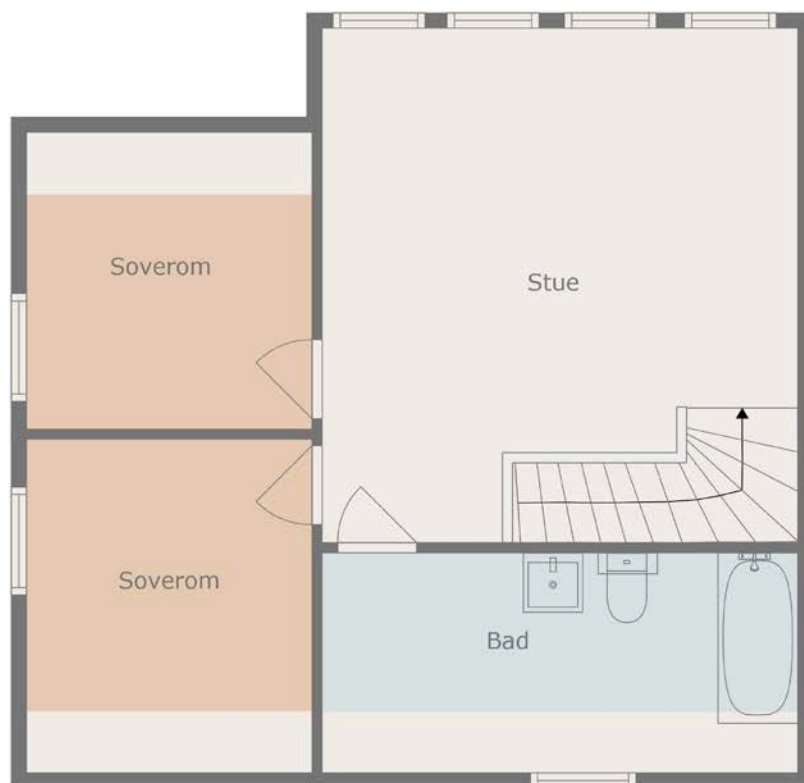






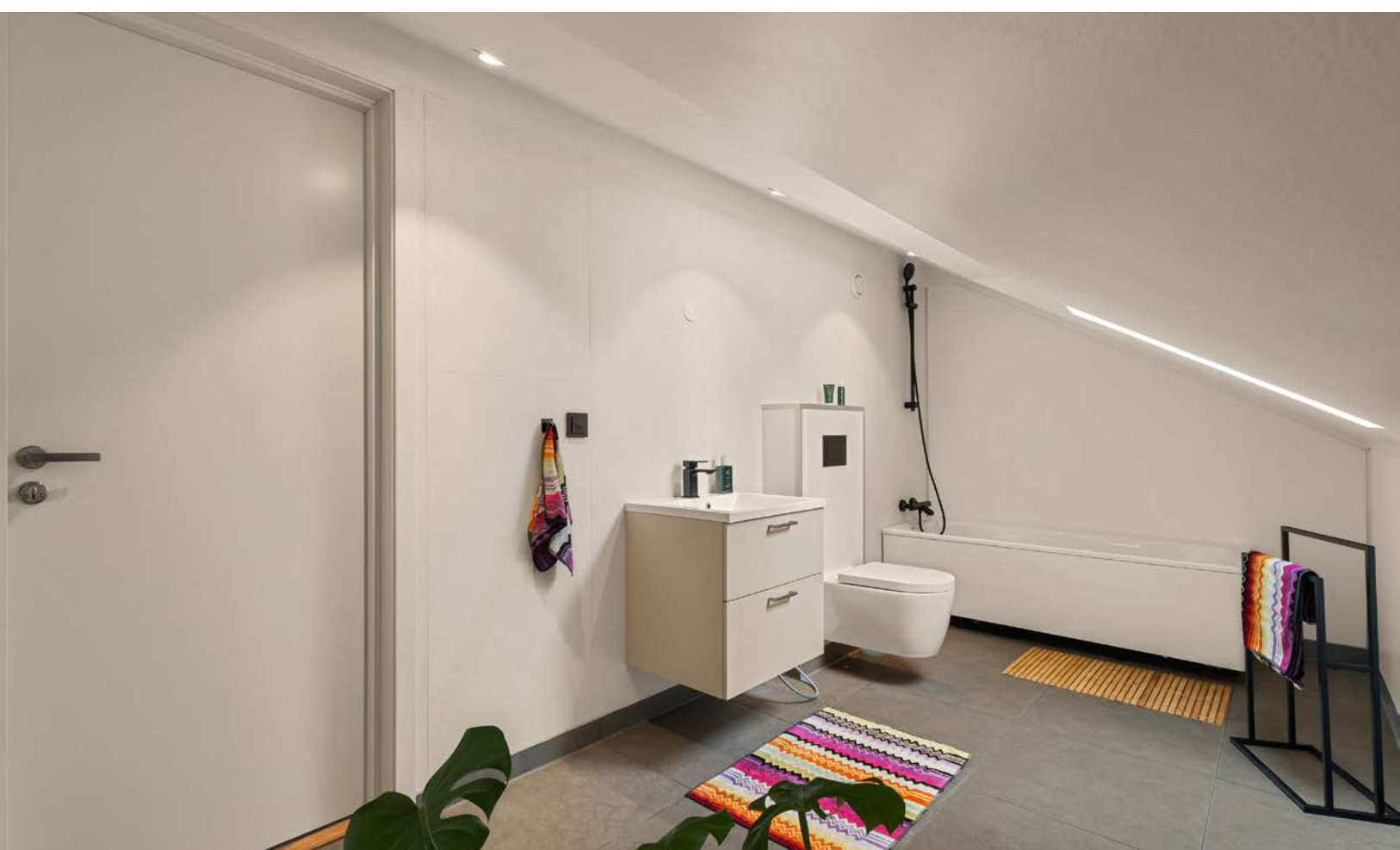




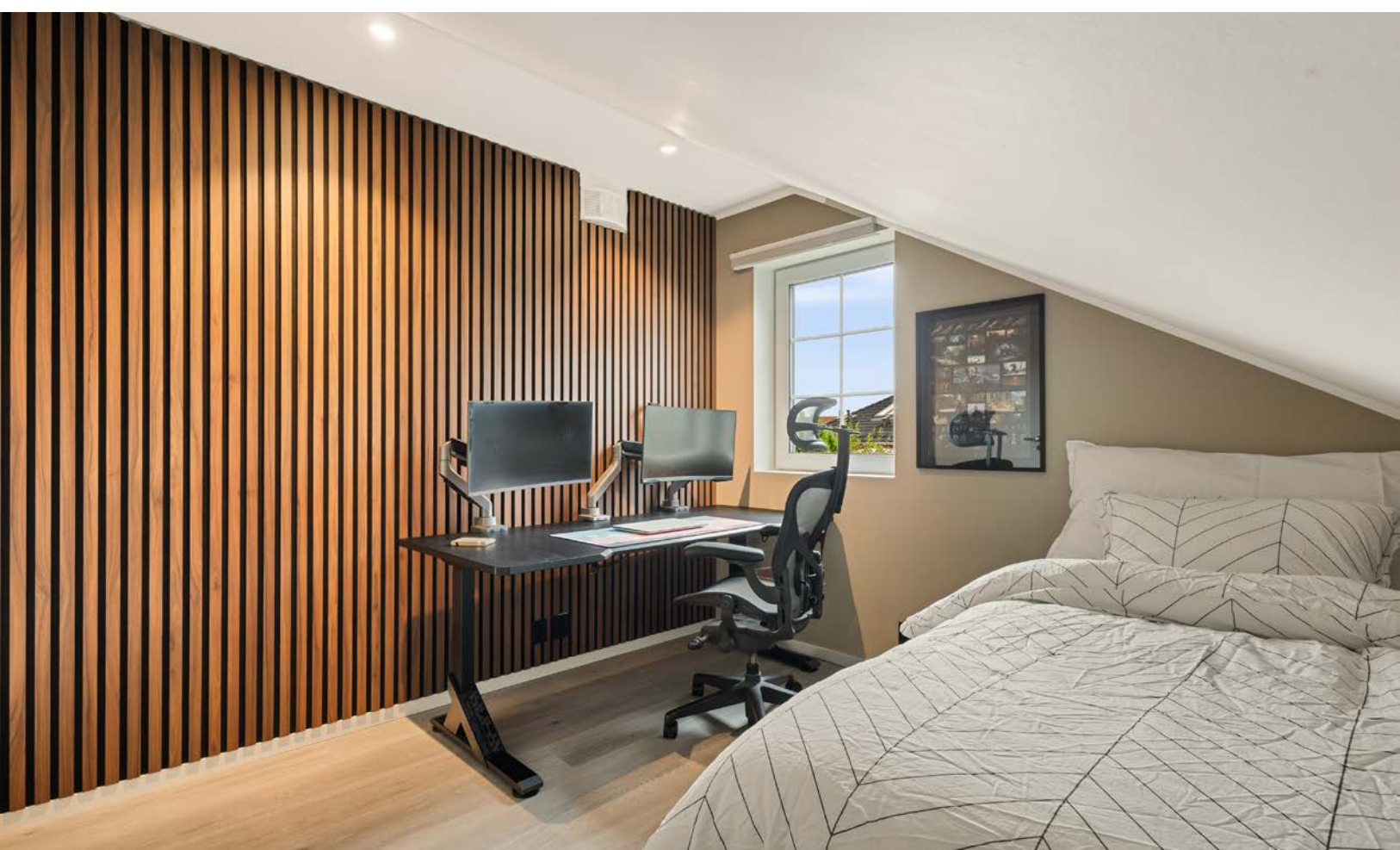


NORDISK MEDIA

















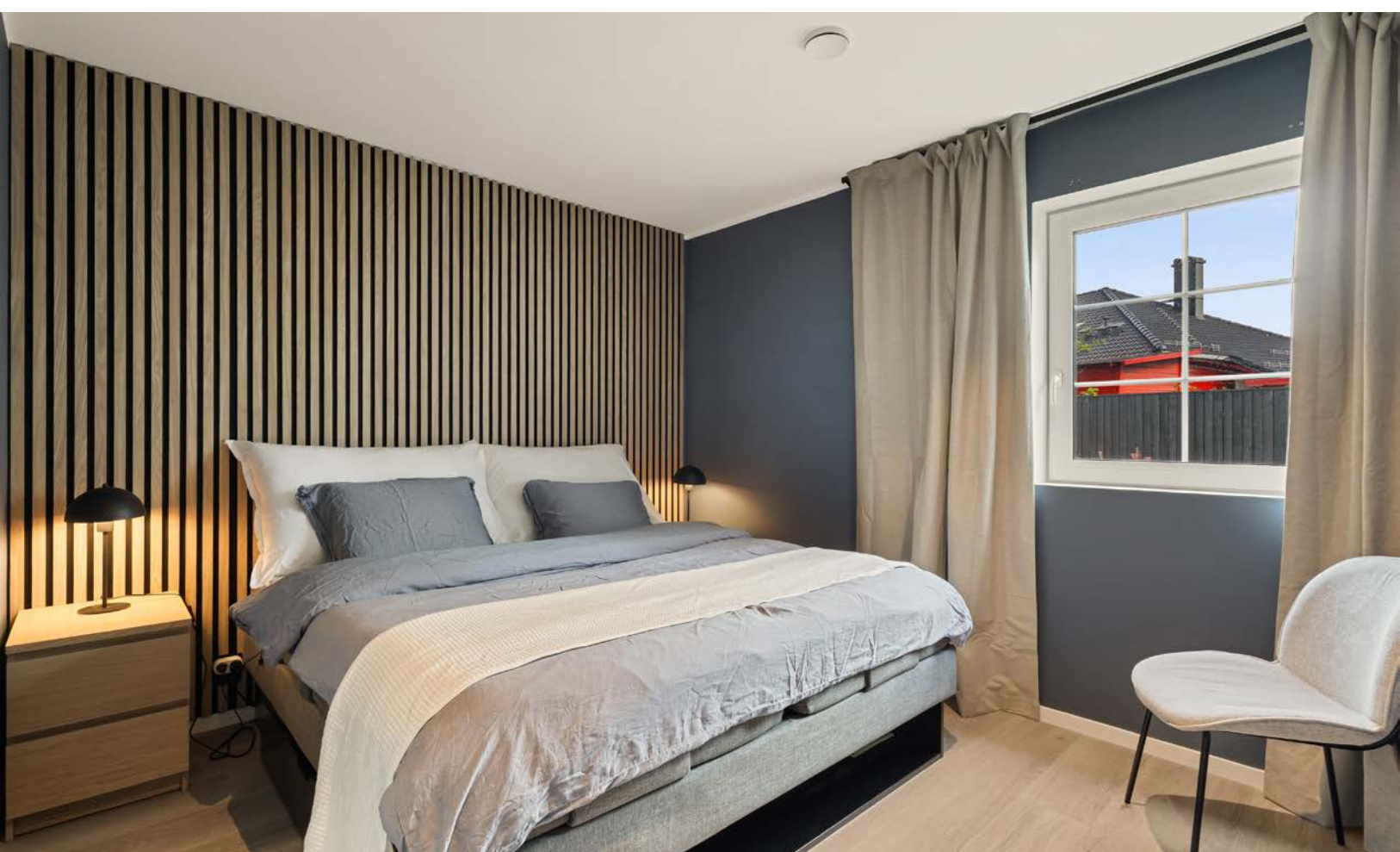


















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250182	

Selger 1 navn
Maria Nilsen

Gateadresse	
Storrinden 76	

Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5252

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250182

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forsøk på å rette takhøyden på bad i 2. etg.

Arbeid utført av

Rett Hjem Eiendommer AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommunen ble informert

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglende midlertidig brukstillatelse på fellesareal og bad i 3. etg.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglende midlertidig brukstillatelse på fellesareal og bad i 3. etg.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søksmål mot utbygger Rett Hjem Eiendommer AS

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forslag til vedtak om å ta opp fellesgjeld for å betale advokatkostnader ifb. med søksmål mot utbygger.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen ble tatt over fra utbygger 5. september 2022 med midlertidig brukstillatelse, bortsett fra på badet i 3. etg grunnet for liten takhøyde. Fellesarealene hadde heller ikke fått midlertidig brukstillatelse. På bakgrunn av dette, etter vurdering fra takstmenn, ble det holdt igjen 1 280 569kr for badet i 3 etg., reklamasjonspunkter i huset - en ripe i glasset på terrassedør, manglende fjerning av teip og oppheng av speil på bad i 3. etg. samt feil håndtak på baderomsmøbel i 3. etg. (de skulle opprinnelig være svart, ikke sølv), og fellesområdet. Disse pengene holdes på sperret konto inntil enighet mellom oss og utbygger, eller til det foreligger en dom. Hverken badet eller fellesarealet er blitt ferdigstilt av utbygger, som mistet ansvarsretten fra kommunen. Det ble forsøkt å rette taket på badet i 3. etg. i 2022 av utbygger (Rett Hjem Eiendommer AS), men dette ble ikke godkjent av kommunen. Sameiet har gått til søksmål mot utbygger Rett Hjem Eiendommer AS og har i forbindelse med dette fremmet forslag om vedtak til å ta opp fellesgjeld for å kunne betale advokatregningene som kommer som følge av dette. Dette forslaget er fremmet for å hindre at styret må kreve stort kapital av beboere i sameiet, og heller legge til kostnaden i felleskostnadene. Dette vil føre til økte felleskostnader. Det er godkjent av kommunen et takløft som løsning på problemet på badet i 3. etg. Veien videre vil være for sameiet å overta fellesarealene fra utbygger og leie inn entreprenør for å utføre denne jobben på takene. Avviket på badet i 3. etg. foreligger hos alle 8 leiligheter i 2. og 3. etg. i sameiet. Det vil også være nærliggende å tro at fellesarealet vil bli rettet på. Søksmål mot utbygger ble sendt inn i starten av august. Vi har ikke hørt noe om hva som skjer videre i saken, men styret holder sameiet informert så fort de får oppdatering fra advokat.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Document reference: 1506250182

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250182

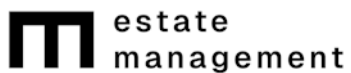
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Nilsen	0201d796e81759f439baa 87b35d44ab8585cc51b	09.09.2025 10:13:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250182

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Storrinden 76
5252 SØREIDGREND
4601/34/15/584/0/0

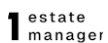
Rapportdato

03.09.2025

TG 0		1
TG 1		21
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Befaring utført den 24.08.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Storrinden 76 , 5252, SØREIDGREND

Matrikkel: 4601/34/15/584/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 2022

Tomt: 5 330 m²

Hjemmelshaver(e): Christopher Ishaque Jamil, Maria Nilsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende / stående kledning. Takkonstruksjon: Saltak.Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein, takopplett teknet med sarnafil. Takrenner og nedløpsrør i alu. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1 etasje			
BRA-i 65 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, soverom, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2 etasje			
BRA-i 45 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, bad, 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 110 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 115 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:110m² / S-Rom:5m²

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad 1 etasje - 7m2 - Totalvurdering av fuktsøk: våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Midlertidig brukstillatelse datert 26-08-2022.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse for bad i 2.etasje jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Selger / sameiet har en pågående sak med utbygger angående bad i 2 etasje.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Rømningsstige fra loft mangler ryggbøyle - selger har en pågående sak med utbygger.

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Bygget er oppført i 2022, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

PVC-vinduer

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør ytterdør, terrassedør i PVC.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Alle vinduer i boligen er PVC vinduer. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass eller pakninger.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har en pågående reklamasjonssak mot utbygger angående utvendig beslag over og i bunn av alle vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/1 5/584/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan på 14m² med tilkomst fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Bilde

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein, Takmembran

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Silikonfuge i dusjsone har noe glipper, bør utbedres.

Det presiseres at det ikke er silikon som ivaretar tettheten i et våtrom, men den underliggende membranen.

Bilde

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 4cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring under flis.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Romhøyden er lavere enn preaksepterte ytelse 2,2 meter

Det gjøres oppmerksom på at det er en pågående sak med utbygger angående takhøyde på badet på loft.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring under flis.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

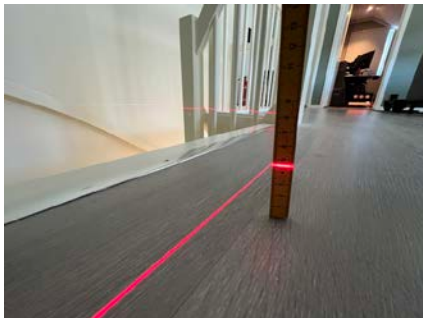
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

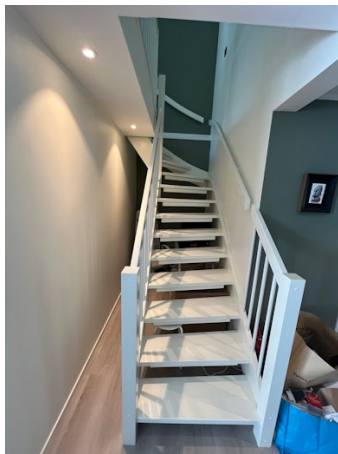
Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Utvendig bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

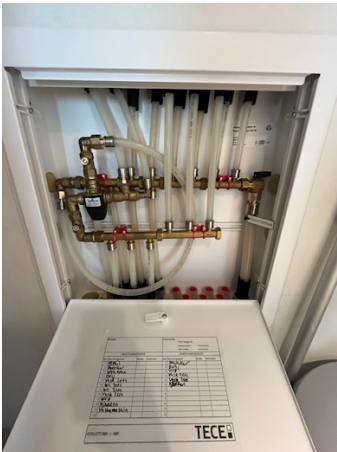
Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STORRINDEN 76 - 4601/34/1 5/584/0/0

Bilde



STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

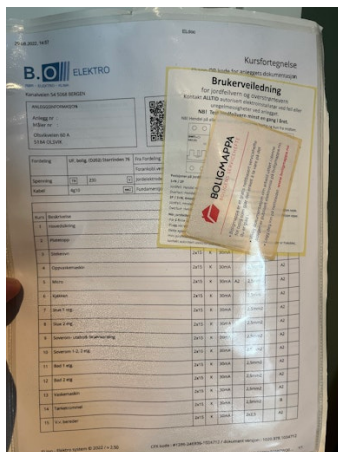
Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel 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 som ble vedtatt 01.01.2022.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Bilde



19 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

20 Innvendige overflater 1 etasje

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, laminat på øvrige rom

Overflater vegg / himling

Baderomspanel på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og i alle himlinger. Spileplater på en vegg på soverom.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

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.

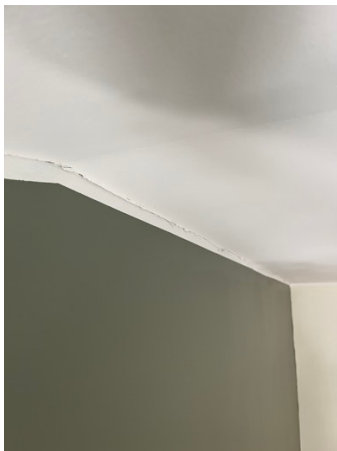
Overflater gulv

Fliser på bad, laminat på øvrige rom

Overflater vegg / himling

Baderomspanel på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og i alle himlinger.

Spileplater på en vegg på et soverom.

Bilde**Bilde**

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

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.

Det gjøres oppmerksom på oppsprekk i overgang mellom leilighets skillevegg og tak på loft. Se vedlagte bilder. Selger har reklamert til utbygger.

STORRINDEN 76 - 4601/34/15/584/0/0

Bergen Kommune
v/Tilsynsavdelingen
Allehelgensgate 5
5014 Bergen



Gjelder tiltak på:
Gnr. 34 Bnr. 584
Storrinden 76, 5252 Søreidgrend

Kommunens saksnummer: TILSYN-2022/22694 og BYGG-2022/16028

Våtrom på loft

Innledning:

Kjøper av eiendommen Storrinden 76, har henvendt seg til undertegnede for en undersøkelse av ulike forhold.
Kjøper ønsket at vi skulle utarbeide en rapport stilet til Bygningsmyndighetene som omhandler det som oppfattes til å være offentligrettslige avvik.

Vi har mottatt et brev fra tilsyn i plan og bygningsetaten datert 26. juli 2022, som omhandler hele feltet. Brevet er stilet til RETT Ingeniør AS.

Sikkerhet- brann/rømning:

Under vår befaring den 1. september 2022, ble det registrert at avstand fra vinduskarm i loftsvinduet og til bakkenivå er over 6 meter. Videre ble det registret at rømningsstigen er uten ryggbøyle, og dette er i strid med preaksepterte ytelser i TEK 17 § 11-13 (3) 1).

Forholdet utgjør også en svikt mot brannkonseptet som foreligger i byggesaken, og derfor er tiltak vurdert påkrevet. Bildet under viser utslått rømningstige, men ingen ryggbøyle.



Idrettsvegen 93
5353 Straume
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71
E-post: trygve@bergen-takstsenter.no
Internett: www.bergen-takstsenter.no



Avstand mellom rømningstige og vindu i underliggende plan, er mindre enn preaksepterte ytelse 2 meter, og vinduet i etasje under er ikke klassifisert som brannvindu. Ser at det er gitt fravik fra kravet i brannkonseptet, men på vilkår. Vilkåret er at døren til loftsrom der rømningsveien er etablert, må være uten mulig å kunne låses. Som følge av dette må det monteres et blindlokk på dørens låsemekanisme. Utført arbeid er i strid med denne angitte vilkår, og må utbedres.

Videre ble det registrert at avstand mellom terrassedør og vindu i boligens 1. etasje (annen boenhet), og terrassedør og vindu i stuen til den aktuelle boenhet, har mindre avstand enn preaksepterte ytelse tilsier jf. TEK 17 § 11-8.

Ifølge brannkonseptet er det satt krav til 1,2 meter mellom slike objekter, og dermed er dette en svikt mot referansepunkt, fordi avstand pr i dag er rundt 70 cm og 1,1 m - etter det vi har målt oss fram til.

Vi kan heller ikke se at det er etablert brannskille / flammebegrenser under terrassen, over dør samt vinduer som evt. ville ivareta krav til kjølesone grunnet overnevnte avstand.

I og med av avstand er mindre enn preaksepterte ytelser, samt krav omtalt i brannkonseptet, er tiltak påkrevet.

Bad på loft:

Plan og bygningsetaten v/Tilsyn (heretter kalt BM) har gjennomført flere befaringer på stedet ifm. søk om midlertidig brukstillatelse. Etaten har avgitt en rapport, som er gjort tilgjengelig for undertegnede.

I rapporten er det beskrevet at ble gitt avslag på midlertidig brukstillatelse for våtrom på loft, grunnet registrerte avvik som er i størrelsesorden mer enn det som er tillatt ved slik søknad.

Side 2 i samme rapport, har BM omtalt at romhøyden i badet på loft, utgjøre et avvik iht. til TEK 17, fordi romhøyden er lavere enn preaksepterte ytelse 2,2 meter, (for rom som er å anse som rom for kortvarige opphold).

BM beskriver at det ved deres første befaring, ble registrert at romhøyden ved vask kun er 1,75 m, og dermed lavere romhøyde enn preaksepterte ytelse som er 2,2 m. Videre er det beskrevet at det ved deres befaring nr 2, ble registrert at den horisontale flaten i rommet var fjernet, slik at takflaten i sin helhet er etter yttertaket takfall.

Det beskrives at dette tiltak likevel ikke er tilstrekkelig, fordi det hjelper ingen ting mot bruken av rommet.

Det gis etter dette ingen midlertidig brukstillatelse fra myndighetene for dette rom, da det beskrivende avviket ikke er lukket.

Vi har besøkt dette forhold under vår befaring, og vi er av samme oppfatning slik BM beskriver. Opprinnelig horisontale takflate utgjorde en romhøyde på 2,11 meter. Ved å måle opp i spissen av takflaten, etter at den horisontale takflaten er tatt bort, måler vi en romhøyde på 2,24 m. fra gulv til spissen av himlingen.

Vi er altså enige i det BM beskriver, grunnet teksten i TEK 17 § 12-7 som anfører at deler av rommet kan ha lavere romhøyde enn 2,2 m, når dette ikke påvirker rommets funksjon osv.

Side 2 av 11

I dette tilfelle er det kun ca. 10 cm som er lavere, og resten er lavere, og dermed er det ikke deler av rommet som er lavere, men mesteparten av rommet er under 2,2 m.

Vi har foretatt en vurdering av tiltak for å utbedre disse avvik, for deretter ivareta bestemmelsene som er omtalt i TEK 17 § 12-7, samt det BM har beskrevet.

Ved «å flytte» veggen som skiller bad og loftstue, for å oppnå et bredere bad, og dermed en romhøyde etter forskriften, står trappen mellom etasjen i veien. Trappen mellom etasjene står rett ved skilleveggen mellom bad og loftstue. Det ser ut til at man heller ikke kan flytte trappen for å utvide badet på loft, fordi kjøkkenet og trappen står tett ved skilleveggen, slik at innredning til kjøkkenet vil hindre dette.

Man kan gjennomføre en ombygging av innvendig rominndeling i tråd med det vi har skrevet over- altså å flytte skilleveggen mellom bad og loftstue osv. Men en slik ombygging vil føre til et relativt kostbart tiltak. Ombyggingen fører også til at gulvet på badet må hugges opp og støpes på nytt, fordi rommet utvides med rundt en meter etc. Ombyggingen vil trolig koste det samme som vi har vurdert videre -et annet tiltak.

Ominnredningen vil også føre til at man ikke kan bo i boligen under slikt tiltak, fordi vitale deler av boligen berøres ved et slikt tiltak.

Vi har sett på en annen metode, i tillegg til det vi har omtalt over:

Gulvet i rommet er støpt på et plattformgulvet, og dermed utgjør dette rundt 10 cm. opp fra plattformen.

Ved å senke ned gulvet i etasjeskilleren, og forsterke gulvet før man bygger et badegulv med påstøp og flis, fører dette til at alle gulv på loft får samme nivå.

Men fordi høyden ved baderomsinnredningen pr i dag er 1,75 m., vil man kun oppnå en romhøyde på samme sted med 1,85 meter, noe som ansees til å være et stykke unna 2,2 m. Det vil etter dette fortsatt utgjøre et avvik på 0,35 cm eller 0,45 om man ikke senker gulvet, slik vi har skrevet over.

Det ser ut til at utbedring av disse forhold ikke er en enkel metode, uten at det oppstår en del tiltak og større kostnader.

Man kan vurdere atter en annen metode som å bygge et takoppløft på badet, sammen med nabo -for eksempel.

Et slikt tiltak beror på at bygningsmyndighetene godkjenner dette, fordi man må søke om fasadeendring på bygningen. Forholdet beror også på at naboene «godtar» evt. innsyn der det kan være en sak.

Etter vår befaring har utbygger gjort inngrep i takkonstruksjon ved å kutte deler av sperrene. Tiltaket er utført i det område som er anse som gangsoner, og avkuttingen gjelder hele påføringene som er etablert under sperr. Det antas at påføringene ikke har med bærestrukturen til takstolene, men kun som følge av stabilitet til isolasjon.

Av bildene vi har mottatt, ser man at selve sperreverket er redusert i høyden for å oppnå mer romhøyde i rommet.



Har ikke tykkelsen på det gjenstående takspærre, men det ser ut til at kuttet har ført til at gjenstående virke er 150 mm. Kort tid etter bildet er tatt så lukket utbygger igjen konstruksjonen, og dermed var en besiktigelse fra vår side uten hensikt, så langt i prosessen uten av vi måtte gjennomføre destruktive inngrep.

Man har altså utført inngrep i de deler som ansees til å være en av de mest «prekære» del av strukturen til en takkonstruksjon. Det er ukjent for undertegnede om statikeren som har konstruert taket, har godkjent inngrepet, eller om andre med samme kompetanse kan signere under for et slikt inngrep.

Tiltaket er utført i så å si hele rommets lengde, og i så tilfelle kan det være kritisk for større deler av et takverk - om den ikke tåler de forventede laster som oppstår.

Romhøyden under innhukket, er målt til 1,96 m og mangler dermed 24 cm for å oppnå 2,2 meter. Tiltaket som utbygger har utført har etter vårt skjønn ikke løst saken, fordi det fortsatt er slik at, mesteparten av rommet er under 2,2 meter- slik det for den saken skyld også var før tiltaket ble utført i takverket. Vi vurderer fortsatt at romhøyden er i strid med preaksepterte ytelse etter TEK 17 § 12-7 (1) bokstaven d)

TEK 17 § 14-3 energi:

Bestemmelsen innledes med at foregående kapittel i samme tema, gir rom for fleksibilitet. Likevel er det satt et minimumsnivå for å sikre minste akseptable kvalitet på de enkelte bygningsdeler når det gjelder u-verdi. Det gis altså rom for omfordeling av isolasjon, og samtidig at energirammen ivaretas.

I samme forskrift er det satt et minstekrav pr. klimaskjerm, altså at skjermen skal inneholde et minimums nivå med tanke på u-verdi.

Ifølge TEK 17 § 14-2 (2) er det angitt følgende ytelse under pkt. yttertak skal ivareta $\leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$, og om en slik klimaskjerm inneholder en slik ytelse, oppfyller dette angitte krav pr bygningsdel.

Ved igjen å se på bestemmelsene som er angitt under § 14-3 (1) a), er vi av den oppfatning at angitte ytelsesnivå pr. klimaskjerm, ikke kan utføres dårligere en angitte minimumsnivå, i og med at ytelsen er satt med $\leq$ (er lik eller bedre)

I samme kapittelet er det under pkt. takkonstruksjon, angitt et minimumsnivå på $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$

Ved å foreta en forenklet beregning av u-verdien i det området der isolasjon er redusert i yttertaket, har vi kommet fram til følgende resultat.

Vi har som skrevet over, ikke målt på stedet fordi konstruksjonen var lukket kort tid etter at tiltakshaver tok de første bildene.

Ved å legge til grunn at gjenstående konstruksjonsvirke er 150 mm., og isolerer etter en slik tykkelse, vil dette utgjøre en u-verdi på $0,29 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$. Ved å legge dette til grunn, er vi av den oppfatning avviket er å anse som stort, sett mot minstekrav.

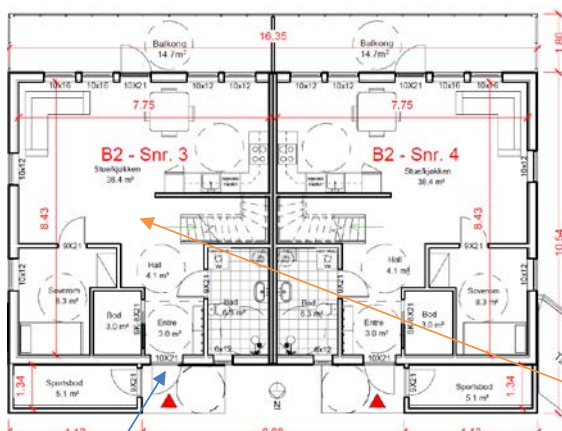
Om det gjenstår 170 mm av takverket, vil dette utgjøre en u-verdi på $0,25 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$, noe som også oppfattes til å være et stykke unna minstekravet

Vi er av den oppfatning at den valgte metoden som utbygger har gjennomført, er et avvik sett mot minstekrav i overnevnte forskrift, og tiltak er vurdert til å være nødvendig.

TEK 17 § 12-2 (3) *Tilgjengelig boenhet:*

Under tredje avsnitt er det beskrevet følgende bestemmelser:

«Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.»(Vår understrekning)



Over har vi limt inn en skjermdump av tegningen for den aktuelle eiendom, samt naboens.

Tegningen viser at etasjen har alle hovedfunksjonene på inngangsplan. Pilen viser ytterdør inn til boligen.

Vi er av den oppfatning at den aktuelle boligens hovedplan skal i alle deler utføres som tilgjengelig boenhet.



Bildet viser inngangsdøren til den aktuelle eiendommen, men tilkomsten til arealene er ikke utført som tilgjengelig, fordi det er bygget en trapp i stede for en kjørerampe. Vi oppfatter dette til å være i strid med overnevnte bestemmelser, og tiltak er vurdert påkrevet.

I samme bestemmelser som vi har limt inn over, er det også beskrevet: «.....med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.» (vår understrekning)

I veiledningen til samme bestemmelse, er det blant annet skrevet:

«.....Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke dersom gangatkomst, til én eller flere boenheter, oppfyller krav til unntak på grunn av bratt terreng, jf. § 8-5 annet ledd.....»

Ved kontroll av TEK 17 § 8-5 (2) er det beskrevet
«Er terrenget for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis.»

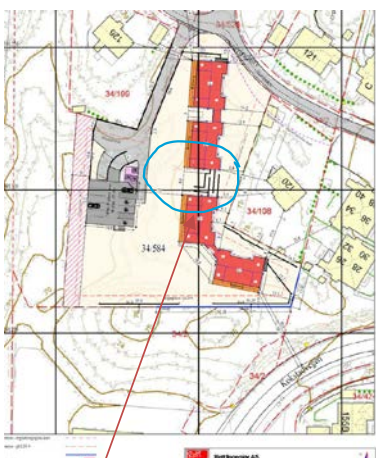
Ved å kontrollere terrenget rundt disse eiendommer på et kart, framstår det ikke for undertegnede at eiendommen er å anse som bratt, da vi har målt oss fram til at det ved boligen er 2 meter høydeforskjell fra nedre plan til øvre plan – altså i utgangspunktet før man bebygget eiendommen.

Vi er dermed av den oppfatning at krav til tilgjengelig boenhet må gjøres gjeldene for disse boliger, der inngangen er på det øvre plan.



Bildet viser tilkomstveien fra nedre til øvre plan, som er etablert for boliger i felte med inngang fra samme plan.

Slik vi forstår det, er denne tilkomst den eneste mellom nedre og øvre plan.



Kartet er hentet fra salgsoppgaven, og som vi oppfatter til å være er en del av byggesaksdokumentene.

Innring på kartet har vi utført for å vise det vi nå skal omtale videre under.

Ved å se og studere på bilde vi har limt inn over, kontra kartet, kan man se at det er mismatch mellom det som er prosjektert, og det som er utført.

På kartet er det tegnet inn antall meter kjørevei 3 stk, mens i virkeligheten er det kun laget 2 stk slike veier.

I seg selv kan man tilpasse slikt om den faktiske høyden, og det som er prosjektert ikke samstemmer, men likevel ivaretar bestemmelsen om stigningsforhold som er omtalt i TEK 17 § 8-5 (1) a) til c)

(1) *Gangatkomster til bygning med boenhet skal*

a) *være trinnfrie*

b) *ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12*

c) *ha hvileplan med lengde minimum 1,5 m for hver 1,0 m høydeforskjell.*

Vår vurdering:

a) Som bildet av gangadkomsten viser, er gangstien oppført trinnfri, og dermed vurderes det at bokstaven a) er oppfylt i overnevnte bestemmelse.

b) Ved kontroll av tegninger som følger byggesaken, ser det ut til at det er den nedre delen er 3 og 5 meter, og da er det tillatt med en stigning på 1:12 som tilsvarer ca. 8 °. Tegningen viser 8 °

Kjørerampe nr 3 måler vi til å være 6,5 meter lang, men tegnet inn med 8 ° stigning. Men fordi den er over 5 meter, oppstår det krav til et stigningsforhold på 1:15 eller 3,8 °

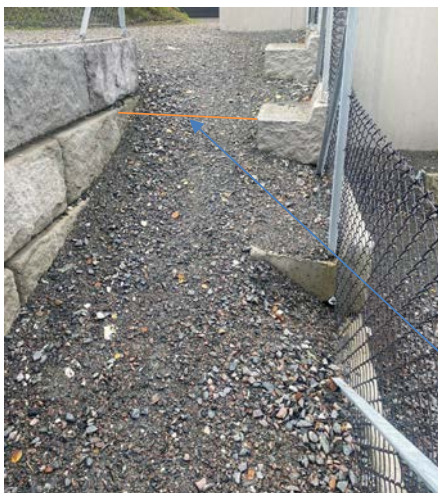
Det framstår for undertegnede som at prosjekteringen ikke er korrekt etter gjeldene bestemmelser.

Faktisk utførte gangsti/kjørerampe.

Ut fra det vi kan se, er nedre del av rampen/stien anlagt på rundt 5 °, som er tilnærmet 1:12 (4,76 °) og vurdert til å være innenfor.

Den øverste rampen er etablert i 14 ° fall, noe som utgjør et stigningsforhold på 1:4. Sistnevnte rampe/gangsti er et godt stykke unna minimumskravene i overnevnte bestemmelser vedrørende stigningsforhold, og tiltak vurderes til å være påkrevet.

Utbedring av dette er å anlegge lengre gangsti.



I tillegg til overnevnte bestemmelser, kommer krav som er anført under TEK 17 § 8-5 (3) som har følgende krav

«Gangatkomster til bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. Fri bredde kan være minimum 1,4 m på strekninger inntil 5,0 m.»

Fri bredde på gangstien er i den øvre rampe på det smaleste 1,02 m, blant annet grunnet utførelsen til valgte murtype.



Bildet viser avstand som vi har omtal over.



Mellom mur og gjerde på samme strekning, er det en avstand på 1,32 meter, og derfor mindre enn 1,4 meter uansett jf. krav omtalt i overnevnte referanse.

Stigningsforhold og bredde på tilkomsten til bygningens øvre del, vurderes til å være i strid med begge forhold, og tiltak vurderes påkrevet.

Bergen 27.09.2022

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf. 905 17 669 eller trygve@bergen-takstsenter.no

Med vennlig hilsen
Bergen Takstsenter AS



Trygve Berg
Ingeniør/Byggmester/Takstmann

REKLAMASJONSRAPPORT

Vurdering av areal utomhus og byggefeil

Storrinden Tunet Sameie

Falck Takst AS
Din takst og eiendomsrådgiver

Eiendommens adresse

Storrinden 48 – 78, 5252 SØREIDGREND

Oppdrag nr.

2309

Dato:

27.01.2023



Matrikkel:

Kommune nr. 4601

Gnr. 34

Bnr. 584

Seksjons nr.01 - 16

Falck Takst AS org. nr. 995 343 185
O.J. Brochs gt. 16 A, 5006 BERGEN
E-post: post@falck-takst.no
Web: www.falck-takst.no



Takstmann Ricky Falck

Mobil: 97120752

E-post: ricky@falck-takst.no

Innholdsfortegnelse

1. Rekvirent	3
2. Eiendomsopplysninger	3
3. Forutsetninger	3
4. Befaring	4
5. Innledning	4
6. Mandat	4
7. Referanser	5
8.0 Sammendrag	5
9.0. Vurderinger	7
9.01. Drenering og overvannshåndtering	7
9.01.01. Drenering	7
9.01.02. Overvann	8
9.03. Utomhus arealer	17
§ 8-3. Uteoppholdsareal	19
9.04. Garasje	19
9.04.01. Adkomst til garasje	19
9.04.01. Utvendig dekke / tekking	21
9.04.02. Røyk/brannalarm	25
9.04.03. Lys i garasje	25
9.04.04. EL- Bil ladere	25
9.05. Yttertak på punkthus	26
9.05.01. Takoppløft med taktekking	26
9.05.02. Takrenner og taknedløp	27
9.05.03. Svekkelse av yttertak, bad på loft	28
9.06. Yttervegger	29
9.06.01. Utvendig 2-trins tetting med trekledning og lufting med krysset lekte	29
9.06.02. Sikring mot skadedyr / musebånd	31
9.06.03. Vinduer / beslag	32
9.06.05. Boddør til sportsboder	34
9.07. Lydisolering mellom boenheter.	35
9.08. Altaner og opplagringspunkt/søyler	36
9.09. Lysinnslipp til soverom i sokkelleiligheter	37

1. Rekvisitent

Rekvisitent	Ove Johan Aasebø
Adresse	Storrinden 60, 5151 SØREIDGREND
Tlf/Mobil	+47 906 16 177
E-post	ojaasebo@online.no

2. Eiendomsopplysninger

Matrikkel	Kommune nr. 4601	Gnr: 34 Bnr. 584	Snr. 01 – 16
Adresse	Storrinden 48 – 78,	5252 SØREIDGREND	
Hjemmelshaver	Fornavn	Etternavn	Eierbrøk Sameiebrøk
	Storrinde Tunet sameie	Seksjonert sameie med 16 stk. sameiere	

Overtakelsesdato september 2022

Type bolig 4. stk. 4.mansboliger med til sammen 16 bolig eier seksjoner

Byggeår 2022 ref: Ambita/Norges eiendommer

Konstruksjoner Bebyggelsen består av 4. stk. Punkthus i bærende trekonstruksjoner på 3 etasjer, med utvendige adkomster til de ulike boligene.

Fundamenter, grunnmur og ringmur i betong, Yttervegger over grunnmur og ringmur består av isolert bindingsverk med utvendig malt/beiset dobbelfalset trekledning.

Saltak og takoppløft i trekonstruksjoner med taksper i tre, undertak av duk og utvendig tekking med betongtakstein.

Etasjeskille i trekonstruksjoner med brann/lyd isolering mot tilstøtende boenhet, betonggulv mot grunn på lastebærende isolasjon.

Brann/lydvegg mellom boenheter av tre, isolasjon og gips. Innvendige overflater malt gips på vegger og tak, laminat/parkett på gulv. Fliser på gulv og dels på vegger på bad.

Felles garasjeanlegg med parkering i garasje og på tak av garasje. Yttervegger og tak/utvendig parkeringsdekke i betong. Gulv/dekke i garasje av asfalt. Tak/utvendig garasjedekke er teknet med papp og asfaltert.

Det er montert EL- Bil ladere i garasje og på parkeringsdekke.

Garasje har lys og brann/røykvarsler

Felles utomhus areal er opparbeidet med asfaltert kjøreadkomst ellers grusede gangveier.

3. Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruks og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner. Generell vurdering av sameiets felles utomhus areal og felles bygningsmasse utføres med visuell kontroll. Feil og mangler som er bygget inn lar seg derfor ikke avdekke og dets forbehold om ytterligere feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved enkel visuell kontroll.

Takstmannens rolle

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

Adresse	Storrinden 48 – 78, 5252 SØREIDGREND
Matrikkel	Kommune nr. 4601 Gnr. 34 Bnr. 584 Seksjons nr. 01 - 16

4. Befaring

Første befaring ble gjennomført onsdag, den 08.02.2023.

Andre befaring ble gjennomført torsdag, den 16.02.2023.

Til stedet

Navn	Rolle	Mobil	E-post
Monica Hornes	Styremedlem Sameie		
Michelle Nguyen	Seksjonseier og beboer		
Ove Johan Aasebø	Styrets leder Sameie	906 16 177	ojaasebo@online.no
Ricky Falck	Takstingeniør	971 20 752	ricky@falck-takst.no

5. Innledning

Sameiet har i en tid nå reklamert til utbygger på utførelsen av ulike deler av sameiets felles utomhus areal. Det er feil og mangler ved utførelsen og arbeid er ikke ferdigstilt. Kommunen har trukket ansvarsretten til utbygger, grunnet feil og mangler ved utomhus og dokumentforfalskning av. Hvis ikke utbygger utbedrer mangel liste, vil Kommunen innen kortere tid, 3 – 4 mnd. trekke midlertidig brukstillatelse for boligene i dette prosjektet.

Det er reklamert på feil og mangler ved felles garasjeanlegg.

Styret har reklamert på ulike deler av utførelse på sameiets felles bygningsmasse.

Beboere klager på at det er meget lytt mellom boenhetene.

I forsøk på å utbedre manglende takhøyde på bad i loftetasje har entreprenør kappet seg inn i bærende takkonstruksjon. Tak og isolasjon i felles yttertak er svekket som følge av dette tiltaket. Forholdet er reklamert til utbygger.

Utbygger har avvist de fleste reklamasjoner, enkelte reklamerte punkt er forsøkt utbedret, men da med følgende ny feil som resultat.

Sameiet har etter gjentatte forsøk, vurdert det som ikke mulig å avklare nødvendige utbedringer med utbygger. De har derfor engasjert Falck Takst AS til å foreta befaring med en faglig og objektiv vurdering av reklamert punkt, samt foreta en generell gjennomgang av felles bygningsmasse og felles adkomst og uteareal.

6. Mandat

Takstmannens mandat for oppdraget, er å foreta befaring med faglig og objektiv vurdering av reklamerte punkter, samt å foreta en generell vurdering med vurdering av eventuell nye funn av feil og mangler med behov for utbedring.

Takstmann skriver rapport fra befaring med vurdering og drøftelser av de ulike funn.

Takstmann skal også utarbeide kostnadsberegning/kalkulasjon over nødvendige utbedringer.

7. Referanser

Bygget og anlegget skal måles mot:

Gjeldende bygningsmessige lover og forskrifter ved byggesøknad

Plan og Bygningslover av 2008 og Teknisk byggeforskrift av 2017 TEK 17 med siste endring 01.01.2020

Gjeldende reguleringsplan

Built as, hva er byggesøkt og er utførelse i henhold til det som er byggemeldt/søkt, godkjente byggetegninger og utomhusplan, etc.

Fagmessig utførelse fra byggeår, 2022.,

Fagmessig utførelse er:

- Forskriftsmessig utførelse.
- Utførelse i henhold til fagnormer til de ulike fag samt Norsk Standard.
- Utførelse i henhold til produsentens anvisninger, bruksanvisning.
- Utførelse i henhold til pre-aksepterte løsninger i Sintef Byggforsk, eller annen utførelse med dokumenterbare minst like gode egenskaper. minst like gode egenskaper.

Sikker utførelse som tåler påregnelige laster, statiske og klimatiske. Utførende skal ta stedlige hensyn ved valg av løsning og produkt.

Eventuelt: Salgsdokumentasjon, salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæring fra selger.

8. Sammendrag

Sameiets felles adkomstveier, gangveier og uteareal er ikke ferdigstilt, utbygger har feilaktig påstått at disse areal var ferdigstilt, og Kommunen har derfor trukket tilbake ferdigattest for denne del. Gangveier og adkomster i sameiet tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftsmessige krav eller bestemmelser i gjeldende reguleringsplan.

Gangveier er usikre i bruk, er ikke tilrettelagt slik at syns og funksjonshemmede kan bruke området, og usikrede nivåforskjeller, bratte gangveier med kanter, ikke belyste området og derfor ikke synlige kanter, kan føre til fallulykker og personskader.

Overvannshåndtering er ikke utført i henhold til utomhusplan, grunnet terrengfall mot boliger og garasje, blir overflatevann ledet mot boligene og til garasjeanlegg. Det skal være terrengfall fra boliger, ikke mot. Her er det større arbeider som må utføres for å lede overflatevann vekk fra bygninger i sameie. Ved å unnlate å foreta nødvendige utbedringer vil dette påføre unødig stor fuktbelastning på bygg, med følgende fukt, vann og soppskader.

Felles garasjeanlegg er ikke ferdigstilt, ikke utført i henhold til godkjente byggetegninger og med en utførelse som er lite fagmessig, med et skjemmende resultat. Feil og mangler medfører at forventet levetid for produktet er vesentlig redusert. Nødvendige utbedringer omfatter hele de utvendige dekket, innkjørsel til garasje, Røyk/brannvarsling og lysanlegg, manglende overvannshåndtering.

Det er registrert ufagmessig utførelse på en del kritiske punkt på fasader og tak på boligene. Det er stedvis ingen luftespalte i underkant av nederste kledningsbord, i topp mangler det luftespalte i alle deler og på alle bygg. Dette

medfører at nødvendig sirkulasjon av luft mellom trekledning og bakenforliggende isolert yttervegg ikke kan fungere som tiltenkt og nødvendig. Denne mangel vil i løpet av kortere tid gi fuktskader i yttervegger.

Alle beslag rundt dør og vindusåpninger er feilt montert og det er brukt feil type beslag uten nødvendige oppkanter. Ved regn og vind blir derfor større vannmengder ledet inn bak kledning rundt dør og vindusåpninger. Dette må utbedres i nær fremtid. Den feile utførelsen fører til en vesentlig kortere levetid for yttervegg og vinduskarmer.

Takoppløft har en vinkel mellom 12° og 14° grader og undertak av duk. Tak er utvendig tekket med betongtakstein. Undertak skulle derfor vært utført med stivt undertak og papptekking før lekter og betongtakstein. Dagens løsning er helt klart ikke fagmessig og har en kort forventet levetid. Med stor mulighet for allerede pågående fukt/vannskade.

Utbygger har foretatt fysiske inngrep og endringer i isolert yttertak, tiltak som vesentlig svekker takets styrke og isolasjonsevne.

Pipe er ikke ført tilstrekkelig langt over møne og må skiftes, monteres nytt med tilstrekkelig høye pipe vanger.

Det mangler løvfanger på taknedløp.

Lysinnslipp fra vindu til soverom i leiligheter beliggende i sokkeletasje er ikke tilstrekkelig stor, og lysinnslipp tilfredsstillende ikke forskriftsmessige krav, må utbedres.

Beboere opplever det som meget lytt mellom de ulike boenhetene i sameie. Her må det derfor foretas lydmålinger.

Sameie og/eller beboere har ikke fått den dokumentasjon som de har krav på ifølge loven. Det mangler FDV dokumentasjon for de ulike boenheter og for sameie. Godkjente byggetegninger og produktdokumentasjon for de produkter som er bygget inn i boligene. Å utarbeide slik dokumentasjon i ettertid er meget tidkrevende og forbundet med store kostnader.

Ved å unnlate å foreta nødvendige utbedringer nå, vil det i fremtiden bli behov for større og omfattende utbedringer av skader som følge av byggefeil. Dette er kostnader den enkelte seksjonseier vil måtte være med å dekke i henhold til eierbrøk.

Feil og mangler utgjør allerede et økonomisk tap for den enkelte seksjonseier. Dette grunnet selgers opplysningsplikt ved et eventuelt salg. Selger må opplyse en eventuell kjøper om feil og mangler som er avdekket.

9. Vurderinger

9.01. Drenering og overvannshåndtering

9.01.01. Drenering

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-10. Fukt fra grunnen

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.

- Veiledning til bestemmelsen

Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom er en løsning som er spesielt utsatt for fuktskader, og som krever at det tas særskilte hensyn ved prosjektering og utførelse. Se Anvisning 521.203 Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom. Byggforskserien (SINTEF).

Preaksepterte ytelser

1. Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.
2. Når det benyttes pukk som kapillærbrytende sjikt, må dette ha tykkelse som er minst to ganger materialets kapillære stighøyde.
3. Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.
4. Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.
5. Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.
6. Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Utbygger har ikke dokumentert hvordan drenering er utført. Det foreligger ingen dokumentasjon med plan for utførelse og de har heller ikke dokumentert reell utførelse. Drenering er bygget inn og/eller skjult under terrenget og er derfor ikke synlig og kan ikke vurderes visuelt. Med mindre tilstrekkelig dokumentasjon fremskaffes, må det utføres ytterligere kontroll med fysiske inngrep på utvalgte punkt for å avdekke faktisk utførelse av drenering slik at denne blir dokumentert og for å avdekke eventuelle utbedringsbehov.

9.01.02. Overvann

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

- Veiledning til bestemmelsen

Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

For håndtering av overvann vises også til § 15-8.

Preaksepterte ytelser

1. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

III Utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg

§ 15-8. Utvendig avløpsanlegg med ledningsnett. Overvann og drensvann

(1) Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

- Veiledning til første ledd

(2) Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

**Bildet viser**

Adkomst til feltet, asfaltert vei

Ved nedbør vil overvann renne via adkomstveien og ut i front av boliger og til garasjeanlegg.

Til høyre i bilde er opparbeidet terreng i forkant av boliger med gangvei til boenheter i sokkeletasjen synlig. Her er det terrengfall mot boligen og ikke fra boligen. Slik fagmessig utførelse tilsier og forskriftsmessige krav i gjeldende byggeforskrift.

Det er ikke laget noen form for avskjæringsgrøft eller andre supplerende tiltak for å fjerne overvann. Ved større nedbørsmengder samler det seg vann på overflaten. Eksisterende løsning er ikke funksjonell.

**Bildet viser**

Dagens løsning, ingen håndtering av overvann.

Overvann fra nedbør renner via felles adkomstvei ned til hage som har fall inn mot byggene og dels ned i garasjeanlegg.

Vann fra garasjedekke ledes ut på felles asfaltert vei og videre ned i garasje.

**Bildet viser**

Adkomst til boliger i de 2. øverste etasjene.

Gruset gangvei fra offentlig vei i område.

Gruset gangvei har fall inn mot byggene. Over tid vil gruset dekke miste sin naturlige drenerende egenskap og vann vil da bli ledet inn mot byggene og måtte dreneres vekk ned langs med grunnmur på byggene. En løsning som over tid medfører unødig stor fuktbelastning på grunnmur og med mest sannsynlig vann / fuktskader i deler av konstruksjonene.

**Bildet viser**

Terreng i front av leiligheter i sokkeletasjen.

Det er terrengfall mot bygning og ikke fra som det skulle ha vært.

Det er heller ikke laget avskjæringsgrøft for å lede overvann vekk fra bygningene.

Utførelsen er helt klart ikke forskriftsmessig rett. Og vil føre til at overflatevann samler i terrenget/Grunnen ved boligene.

**Bildet viser**

Terrenget i front og mellom bygninger.

Bak i bilde er gangvei som fører til seksjoner som ligger i de 2. øverste etasjer.

Det er et helt klart terrengfall mot byggene. Ved større nedbørsmengder samler det seg vann langs med boligene og over tid fordeler dette vannet seg ned i terrenget og grunnen ved og under bygningene.

Prosjektet er gjennomført med terrengfall mot alle bygg, i hele sameie. Den feile, og ikke fagmessige utførelsen er gjennomgående.

Bildet viser

Nedkjørsel til felles garasjeanlegg.

Deler av overvann fra adkomstveier i område blir ledet ned i garasjeanlegget.

Rist i bunn av bakken, ved inngang til garasje går ikke til avløp, men renner direkte ned i grunnen. Denne klarer ikke å lede vekk overflatevann og vil gå tett i løpet av kort tid. Og vil da ikke ha noen funksjon.

Ifølge beboere samler det seg mye vann i garasjen ved nedbør. Opp mot 3-4 cm på det meste.

Dagens løsning er ikke funksjonell og må utbedres.



Overflatevann må ledes vekk, slik at det ikke renner ned i garasje. Rist i bunnene av innkjørsel må skiftes med løsning hvor vannet ledes i rør, frem til overvanns kummen som er i garasjen.

9.02. Adkomstveier og gangveier

Sameiet har gangveier via asfaltert adkomstvei på fellesarealer i sameiet og grusede gangveier frem til de ulike boliger/seksjoner.

Boliger i sokkeletasjen har alle hovedfunksjoner på 1. plan. Boenheter som går over de 2. øverste etasjene har alle hovedfunksjoner på samme etasje som inngangsparti. Adkomst og gangveier skal derfor tilfredsstille forskriftsmessige krav til Tilgjengelig boenhet.

Gruset gangvei til boliger er grovt dekke og er ikke egnet for bruk av personer med syns og bevegelseshemninger. Det vil være vanskelig å kjøre rullestol på det grove dekke og stedvis er det uklare skille mellom gangvei og tilstøtende terreng.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

Kapittel 8 Opparbeidet uteareal

§ 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet

(1) Gangatkomster til bygning med boenhet skal

a) være trinnfrie

- **Veiledning til første ledd bokstav a**
- Kravet er gitt for å øke tilgjengeligheten til boenheter. Hensikten er å opprette atkomstforhold som er brukbare for flest mulig.

b) ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12

c) ha hvileplan med lengde minimum 1,5 m for hver 1,0 m høydeforskjell.

- **Veiledning til første ledd bokstav c**
- Ved stigning er hvileplan nødvendig for at atkomst skal være brukbar for personer med funksjonsnedsettelse.
Lengden på hvileplanet er gitt for at personer i rullestol skal kunne hvile og snu.
Breddekrav til gangatkomst kombinert med lengdekrav til hvileplan vil gi tilstrekkelig plass til å snu.
Hvileplanet må være tilnærmet horisontalt slik at man ikke ruller bakover.

(2) Er terrenget for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis.

- **Veiledning til annet ledd**
- Denne tomten er opparbeidet og bearbeidet i sin helhet. Unntak fra bestemmelsen blir derfor ikke aktuell. Utbygger kan ikke påberope seg krav til unntak fra regelverket grunnet bratt terreng som ikke kan opparbeides i henhold til forskriftsmessige krav.
Gangveier og adkomster skulle på denne tomten, enkelt latt seg gjennomføre, forutsatt at prosjektet ble prosjektert og utomhusplaner ble utarbeidet slik forskriften stiller krav til.

(3) Gangatkomster til bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. Fri bredde kan være minimum 1,4 m på strekninger inntil 5,0 m.

**Bildet viser**

Adkomst fra vei i området til gangvei i sameie

På det meste er det høydeforskjell mellom vei i området og gangvei til boligene på ca. 120 cm.

Høydeforskjell er over 50 cm og derfor ikke forskriftsmessig eller fagmessig rett utførelse.

Løsning er ikke funksjonell

Her er det fare for fallulykke og personskader. Den store høydeforskjellen må sikres slik at man unngår ulykker.

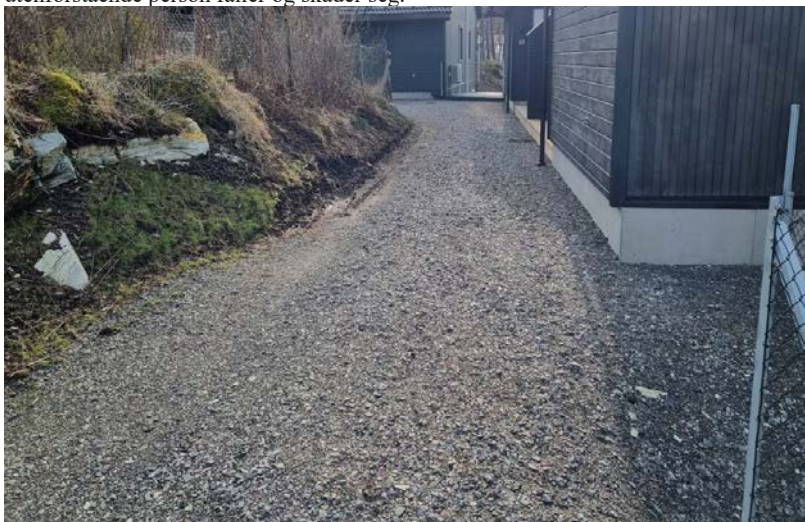
**Bildet viser**

Adkomst sett fra gangvei og ut mot adkomstvei i området.

Overgang fra gangvei til asfaltert adkomstvei i område er ikke mulig å forsere for person i rullestol. Eller trygt for person med annen syns og bevegelseshemming.

Manglende avslutning og ferdigstilling utgjør også en fare for fotgjenger som går langs med eiendommen på den asfalterte adkomstveien.

Sameie har ansvar for denne mangel og kan havn i erstatningsansvar hvis utenforstående person faller og skader seg.

**Bildet viser**

Gangvei i høyde med hovedplan over grunnmur.

Dekke er grovt og ikke egnet for rullestol, rullator etc.

Det er ikke etablert rett overvannshåndtering for arealet. Over tid vil den naturlige dreneringen i gruset dekke tette seg til, og vann vil samle seg i gangveien.

**Bildet viser**

Gruset gangvei

Gangvei er smal og har grovt dekke, og er derfor ikke egnet til bruk for rullestolbruker

Rekkverk er ikke tilstrekkelig sikret i topp.

Toppen av rekkverket skal og må være avstivet for t rekkverk skal kunne tjene sin hensikt som sikring, å hindre person fra å fall ut.

**Bildet viser**

Øverste del av elementstein av betong som er brukt i forstøtningsmur, er ikke fjernet og stikker opp av terrenget og utgjør snublekanter og hindring for bruk av rullestol etc.

Topp av rekkverk mangler horisontal forsterkning i topp.

Rekkverk må utbedres og forsterkes slik at rekkverk tilfredsstiller pre-akseptert løsning i gjeldende detaljblad fra Sintef Byggforskserien.

Alternativt kan utbygger erstatte dette gjerde med annen løsning. Forutsatt at annen løsning kan dokumenteres å minst tilfredsstille forskriftsmessige krav og fagmessig utførelse.

Sintef Byggforskserien 536.112 Rekkverk mars 2018 detaljer**32 Horisontal nyttelast**

Overkanten på rekkverket skal tåle en horisontal nyttelast på håndløper. Beregningsmessig bruker man maks 1,2 m høyde over gulvet som angrepspunkt for horisontal belastning fra person, selv om rekkverket er høyere enn 1,2 m. For rekkverk i arealer for inne- og hjemmeaktiviteter, kontorarealer og arealer med bord, brukskategori A, B og C1 etter NS-EN 1991-1-1, er karakteristisk linjelast 1,0 kN/m. Karakteristisk linjelast lik 1,5 kN/m er aktuell for arealer med faste seter, arealer uten hindring for personer i bevegelse, arealer med mulige fysiske aktiviteter og arealer i detaljhandel, brukskategori C2, C3, C4 og D etter NS-EN 1991-1-1. Rekkverk i arealer som lett kan overfylles, som konsertsaler eller idrettshaller inkludert tribuner, har karakteristisk linjelast 3,0 kN/m, brukskategori C5 etter NS-EN 1991-1-1. Fullstendig oversikt framgår av NS-EN 1991-1-1.

NS-EN 1990 fastsetter pålitelighetsklasser. Pålitelighetsklasse RC2 er lagt til grunn for dimensjoneringstabellene. Reduksjonsfaktorer er derfor ikke brukt.

NS-EN 1991-1-1 har ikke krav om maksimal tillatt deformasjon. Stor deformasjon oppleves ofte som utrygt, også når det ikke er fare for brudd. Derfor bør man kontrollere om deformasjonen vil være akseptabel, særlig for rekkverk hvor det er langt mellom innfestingene. Videre må man ta hensyn til at rekkverket kan få horisontale deformasjoner i lengderetningen.

**Bildet viser**

Overgang mellom asfaltert adkomstvei og gruset gangvei, for gangadkomst til leiligheter i sokkeletasjen.

Overgangen er usikret og mangler rekkverk.

**Bildet viser**

Overgang mellom oppkjørsel fra parkeringsdekke og nedkjørsel til garasje.

Overgangen har stor høydeforskjell, ca. 1. meter. Og mangler sikring.

Dagens løsning medfører stor risiko for fallulykker og personskader.

**Bildet viser**

Gangvei mellom punkthus og adkomst til boder.

Det er terrengfall mot boligene, og ved større nedbørsmengder eller ved snøsmelting, samler det seg derfor vann på terrenget langs med bygningene.

Det må etableres terrengfall fra bygninger og/eller avskjæringsgrøft som leder overflatevannet vekk fra bygninger.

**Bildet viser**

Inngangsparti til bolig som går over de 2. øverste etasjene i bygget.

Boligen har alle hovedfunksjoner på et plan og skal derfor ha trinnfri adkomst.

Tolkning går mot at det ikke nødvendigvis må være trinnfri adkomst, men at det ved behov, enkelt skal kunne lages trinnfri adkomst.

Det er ikke mulig her grunnet nødvendig bredde på platting ved dør og helning som ikke kan overstige 1:12. Rampe vil da gå ut i felles gangvei.

Gangvei må derfor utvides i bredde slik at det er plass for rampe.

Utvidelse av gangvei vil være arbeidskrevende med behov for ternegmessige inngrep. Tiltak som vil være forbundet med store kostnader.

Dagnes løsning tilfredsstiller derfor ikke gjeldende forskriftsmessige krav.

**Bildet viser**

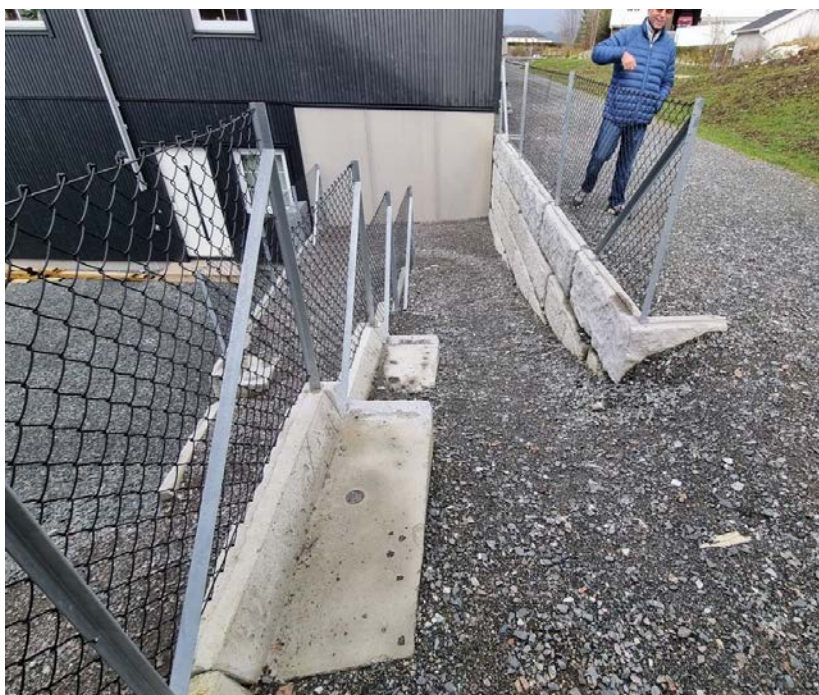
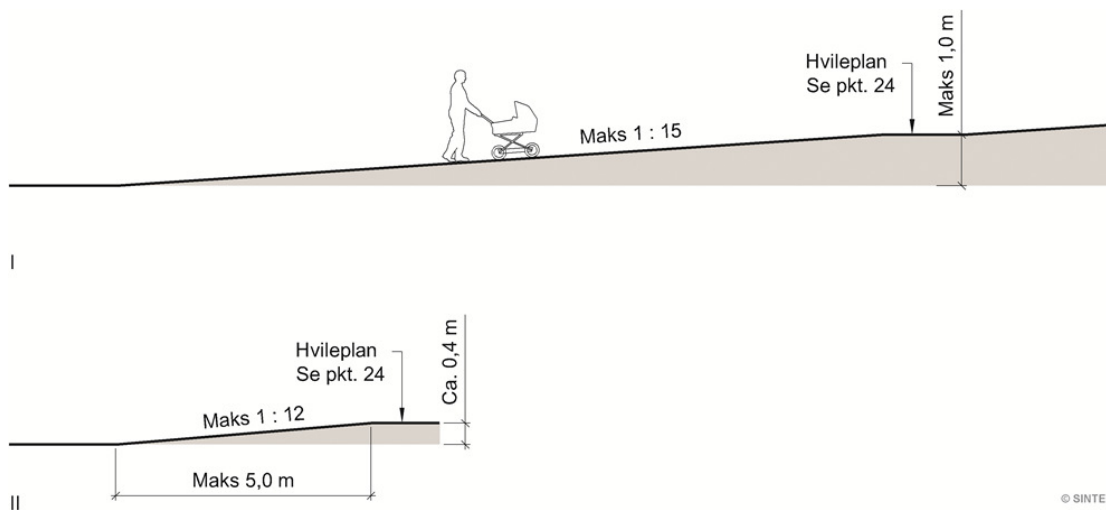
Gangvei mellom nivåer i utearealet i sameiet.

Dette er hovedadkomsten fra felles garasje og parkeringsplass.

Gangadkomsten skal tilfredsstille forskriftsmessige krav til Tilgjengelig boenhet.

Bredde på gangveis skal minimum være 160 cm.

Skisse som viser maks helning i gangvei, og nødvendige hvileplan for hver meter i høydeforskjell.



Bildet viser

Gangvei mellom nivåer i felles uteareal.

Her er alt feil.

Helning er vesentlig brattere enn det som angis i gjeldende forskrift.

Gangveien er smal, smalere enn kravet på 160 cm. Stedvis under 100 cm.

Dekke, bane består av løs grus som sklir ut og ned.

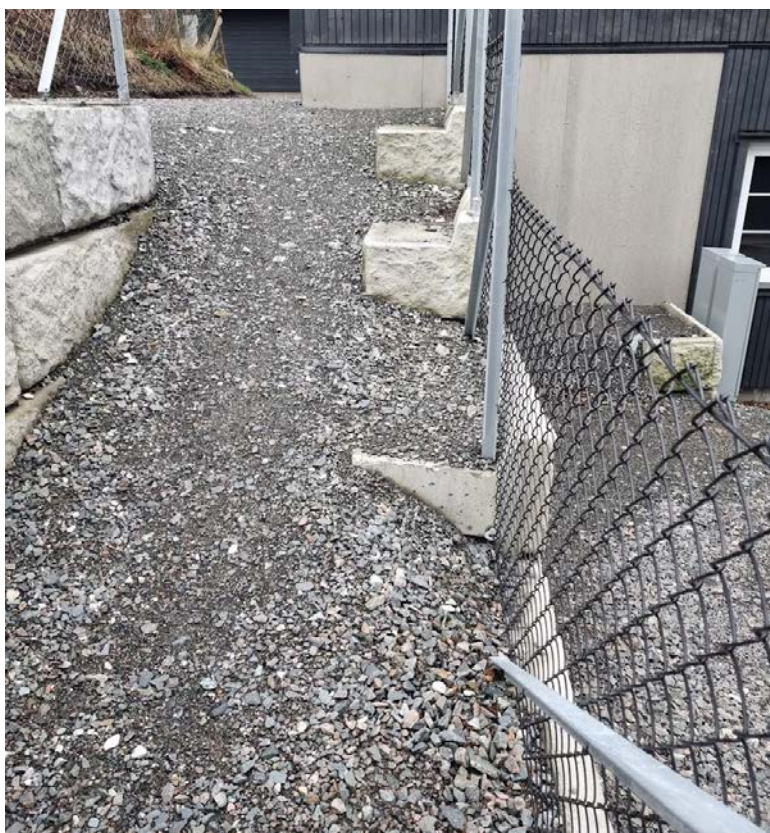
Det er snublekanter i gangsonen.

Rekkverket mangler horisontal forsterkning / avstivning i topp og er derfor ikke egnet til tiltenkt bruk.

Gangvei er ikke mulig bruke for rullestolbruker.

Denne gangveien er usikker i bruk for alle og for personer med syns eller bevegelseshemninger er denne adkomsten ikke egnet og mulig å ta i bruk.

Det er ingen håndløpere eller rekkverk å støtte seg til eller holde seg fast i.

**Bildet viser**

Gangvei mellom 2 nivåer på utomhus fellesarealer i sameie.

Grusdekket glir ut og tverrflaten i gangveien er skrånende.

Utførelse fraviker sterkt fra alle forskriftsmessige krav.

Gangveien er ikke sikker i bruk, men stiller krav til bruker. Bruker kan ikke ha funksjonsnedsettelse eller nedsatt syn.

Gangvei fremstår mer som en alpin sti.

9.03. Utomhus arealer

Utomhus består av felles adkomstvei. Gangveier og grøntarealer med lekeplass.

**Bildet viser**

Felles arealer med noe opparbeidelse av plen.

Gruset gangvei og asfaltert adkomstvei for bil.

Jord er ikke tilstrekkelig sollet og derfor ikke egnet til å så plen i. Det må tilføres nye sollet jord.

Det er terrengfall mot boligen på hele arealet mellom adkomstvei og boliger. Det må etableres terrengfall fra boliger og ut. Det er ikke mulig å etablere terrengfall 3. meter ut fra bygninger det må derfor lages en skjæringsgrøft til å lede vekk overflatevann før plener utbedres med ny jord og såing.

**Bildet viser**

Forstøtningsmur i tørmurt naturstein mot nabo til sameiet.

Det foreligger noen opplysninger hvor mur er beskrevet og avtalt bygget høyere. Mulig avtale mellom utbygger og nabo.

Må avklares for å unngå at sameiet må dekke kostnader for arbeid utbygger har lover.

**Bildet viser**

Terreng bak garasje mot sør.

Området påstås å skulle vært avtalt avrettet med løse masser, jord etc.

Må avklares slik at sameiet ikke får kostnader for arbeid utbygger skulle levere.

**Bildet viser**

Lekeplass med sittegrupper, sandkasse og klatre/dissee stativ.

Det er ikke montert /lagt pålagt sikring under disse stativ.

Sandkasse er uten sikring mot katter etc.

Dette er regulert i forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Lekeplassen mangler fast dekke slik at personer/barn som bruker rullestol kan delta i leken.

Adkomster og gangveier skal minimum tilfredsstillende forskriftsmessige krav for Tilgjengelig boenhet. For utomhus generelt skal det etterstrebes og tilfredsstillende krav til Universell utforming.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

Kapittel 8 Opparbeidet uteareal

§ 8-3. Uteoppholdsareal

(5) Følgende gjelder i tillegg for uteoppholdsarealer med krav om universell utforming:

a) Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk

9.04. Garasje

Felles garasjeanlegg i betongkonstruksjoner, fundamenter og yttervegger i betong, tak/dekke i betong, utvendig tekket med papp og asfaltert.

Det er elektriske fremlegg til garasje med strømuttak for EL-Bil ladere og lys.

Det er montert røyk/brannvarslere i garasje.

9.04.01. Adkomst til garasje



Bildet viser

Adkomstvei til garasje.

Nedkjørsel er meget bratt, bratter enn helningsgrad på 1:12

Opprinnelig skulle det vært dør ut fra garasje mot øst, men denne er utelatt og ved bruk av garasje må brukerne nå bruke nedkjørsel som gangvei ut fra bygget.

Nedkjørsel er bratt og ikke egnet som gangvei. I kuldeperioder vil vann fryse til is i nedkjørsel og den blir da glatt. Nedkjørsel er derfor ikke trygg å bruke som gangadkomst til og fra garasjen og samtidig måtte risikere å møte biler som skal ned i garasjen når det er glatt og/eller mørkt. Dør i garasje som er utelatt må etableres slik at brukerne kan benytte denne som gangadkomst til garasje og fare for ulykker og skader minskes.

**Bildet viser**

Nedkjørsel til garasje sett fra garasje.

Nedkjørsel er meget bratt og ved nedbør ledes vann fra området inn og ned i garasje.

Ved nattefrost fryser det is på dekke i nedkjørsel.

Ved større nedbørmengder renner det mye vann inn i garasje. Rist i bakken klarer ikke å holde unna overflatevannet og det renner derfor videre inn i garasjen.

Risten er ikke koblet til et overvannsrør, men har kun avrenning ned i grunnen. Ikke tilstrekkelig og løsning som forventes å gå tett i nær fremtid.

Det må monteres hindring over nedkjørsel slik at overflatevann ledes vekk fra garasje og ikke renner inn i garasjen. Eksisternede rist og rør må fjernes og erstattes med løsning som leder vann til overvannskumme via rør.

**Bildet viser**

Innkjørsel til parkeringsdekke på taket av garasjen. Her er det mye vinkler, smal adkomst og lave murer som er vanskelig å se i mørket.

Kanter og avslutninger må merkes bedre for å unngå skader på biler og konstruksjoner.

9.04.01. Utvendig dekke / tekking

**Bildet viser**

Parkeringsdekke på tak over garasje.

Betongdekke og parapet er teknet med papp.

Dekke er så asfaltert direkte på papptekking. Asfalt går tett mot underlag av papp på dekke og helt tett mot papptekking over parapet.

Det er ikke montert beskyttende beslag over papp på parapet.

Asfalt i oppkjørsel er avsluttet mot skrånende terreng og grus uten nødvendig kant i ende ut mot terreng.

**Bildet viser**

Parkeringsdekke over garasje

Manglende merking av lavt parapet og manglende belysning, gjør parapet vanskelig å se i mørke.

Det er ikke montert lys på parkeringsdekke.

Parapet og kanter må sikres mot skader med beslag, det må utføres bedre merking og det må monteres lys. Parapet vil ellers ikke være synlig i mørke

**Bildet viser**

Parapet er skadet, som følge av at den er vanskelig å se, spesielt i mørke.



Bildet viser

Parkeringsdekke på tak over garasje.

Gjerde mangler sikring /avstiving i topp. Det må monteres forsterkning i topp av rekkverk.

Asfalt er lagt direkte mot papptekking på parapet og dekke. Dette vil føre til skader og utett dekke i løpet av kortere tid.

Asfalt må fjernes, skader på papptekking utbedres og nytt asfaltdekke monteres med avstand og glidesjikt mellom asfalt og underlag og tilstøtende parapet.

Parapet må dekkes inn med beslag som beskytter papptekking.



Bildet viser

Løsning for avrenning av overvann på garasjedekke.

Feste av EL-Bil lader med skrufeste/bolter montert i horisontal flate på topp av parapet.

Ikke fagmessig rett utførelse. Innfesting av EL-Bil lader vil ikke kunne holde tett over tid og må erstattes med ny varig løsning.

Overløp for vann fra dekke er ikke fagmessig rett utført. Papptekking må skråskjæres og forsterkes i overganger for å kunne oppnå varig resultat. Her er det bare utført rette skjøter med usikker overlapp/tekking.



Bildet viser

Overløp sett fra utside.

Ufagmessig utførelse som vil ha en kort forventet levetid. Varme og sol vil deformere overløp av papp, når den henger løst, slik som her.

Må erstattes med en fagmessig rett utførelse med konstruksjon tekket med papp.

**Bildet viser**

Overløp med utkast like over elektrisk koblingsboks.

Overvann fra garasjedekke blir ledet ut og ned på elektrisk koblingsboks.

Løsning er ikke gjennomtenkt og må erstattes med en fagmessig utførelse, hvor vann ledes vekk fra elektrisk anlegg.

**Bildet viser**

Montering av rekkverk i garasjedekke.

Ingen oppkant rundt stolper.

Rekkverk burde vært festet på vertikal/side av betongdekke og parapet. Og på den måten unngå lekkasjepunkt i topp.

Papp på front av garasjedekke/tak, løsner.

Utførelsen med papp over parapet er lite fagmessig med et skjemmende resultat.

**Bildet viser**

Montering av gjerdestolpe i topp av parapet. Papptekking er dermed brutt og er ikke mulig å gjøre varig tett.

Rekkverk må demonteres og festes på nytt, på vertikal side, front av betong garasjedekke/tak.

**Bildet viser**

Garasje

Det lekker vann inn via utettheter fra det utvendige parkeringsdekke over garasjen.

Antatt lekkasjepunkt, sannsynlig lekkasjepunkt er gjerdestolper som er montert på topp av parapet og med muligens også lekkasje fra skadet papp grunnet tett avslutning uten ekspansjonsmulighet mellom papptekking og asfalt. Med følgende skader på papptekking.

**Bildet viser**

Garasje

Det lekker vann inn via utettheter fra det utvendige parkeringsdekke over garasjen.

Antatt lekkasjepunkt, sannsynlig lekkasjepunkt er gjerdestolper som er montert på topp av parapet og med muligens også lekkasje fra skadet papp grunnet tett avslutning uten ekspansjonsmulighet mellom papptekking og asfalt. Med følgende skader på papptekking.

All taktekking med papp og asfalt må fjernes og erstattes med ny fagmessig rett montert/lagt ut, med ekspansjonsfuger mot parapet og glidesjikt mot papptekking på betongdekke.

Parapet må dekkes inn med beslag som beskytter papptekking på parapet.

Rekkverk må demonteres i sin helhet og monteres på nytt på vertikal flate i front av garasjedekke/parapet. Gjerde må forsterkes og avstives i topp.

El-Bil ladere på tak over garasje må demonteres og monteres på nytt på vertikal flate i front av garasjedekke/parapet.

Gjerde og EL-Bil lader må ikke monteres på topp av parapet. Det vil skape fremtidige lekkasjepunkt. Løsning med kort levetid.

9.04.02. Røyk/brannalarm

**Bildet viser**

Røyk brannalarm i garasje

Type er ment for innvendig bruk og må erstattes med ny og egnet røyk/brannvarsler som tåler det fuktige og kalde miljøet i garasjen.

(utbygger nå har erstattet disse med nye, som heller ikke er godkjent)

Anlegget må byttes ut med godkjent og egnet anlegg, montert av godkjent/autorisert foretak.

9.04.03. Lys i garasje

Anlegget med elektriske fremlegg i garasje er ikke dokumentert med samsvarserklæring fra utførende Autorisert EL foretak.

Dokumentasjon må fremlegges og/eller fremskaffes fra annet Autorisert foretak som utfører kontroll av anlegget, med utbedring av eventuelle mangler.

9.04.04. EL- Bil ladere

Det er avdekket at EL- Bil ladere som er levert i prosjektet tilfredsstiller ikke offentlige krav og er derfor usikre i bruk. Den enkelte EL-Bil lader tilhører den enkelte seksjon, men er levert likt og samen med hele sameiet. Den enkelte seksjonseier kan ikke fritt velge sin «type» El-Bil lader, men må samhandle med øvrige seksjonseiere ved eventuelle endringer. El-Bil ladere er derfor medtatt som egen post i reklamasjonsrapport for Sameiet.

9.05. Yttertak på punkthus

Yttertak er isolert saltak med taksperr og undertak av duk, utvendig tekking med betongstein montert på lekter og sløyfer.

9.05.01. Takoppløft med takteking



Bildet viser

Yttertak med takoppløft tekking med betongtakstein, oppgitt å være Zanda Protector takstein.

Takoppløft har kun 12 ° graders helning og er ikke egnet til dagens utførelse og bruk av duk som undertak. Ved bruk av duk som undertak skal taket ha en vinkel, helning på minst 18 °. Grader. Og steder med mye slagregn som her er det anbefalt minst 20° helning, takvinkel.

Dagens løsning vil ikke kunne fungere og vil gi fuktskader til underliggende konstruksjoner i løpet av kort tid. Av den grunn må takteking på takoppløft fjernes. Tak fores opp med nye lekter over eksisterende duk og det monteres stivt undertak av plater eller sutak som tettes med papp før sløyfer. Lekter og takstein remonteres.

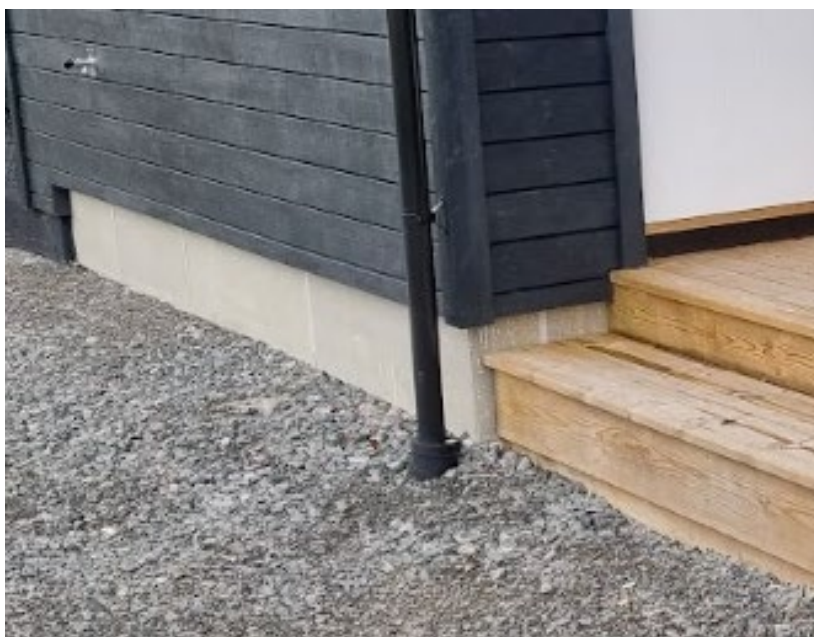
Gjelder alle takoppløft i sameiet

TABELL 2
Zanda Minster

	TAKFALL	LØSNING
KRAV TIL UNDERTAK	≥15° - 18°	Bærende undertak med rupanel eller plater tekking med asfalt underlagsbelegg Icopal Super D.
	>18° - 22°	Bærende undertak med rupanel eller plater tekking med asfalt underlagsbelegg Icopal Super D eller Ultra D. Alternativt diffusjonsåpent forenklet undertak BMI Ventex Supra eller Divoroll Top RU med butylbånd under sløyfene.
	>22° - 35°	Bærende undertak med rupanel eller plater tekking med asfalt underlagsbelegg Icopal Super D, Ultra D eller Flexi D. Alternativt diffusjonsåpent forenklet undertak BMI Ventex Supra eller Divoroll Top RU med butylbånd under sløyfene.
	>35°	Bærende undertak med rupanel eller plater tekking med asfalt underlagsbelegg Icopal Super D, Ultra D eller Flexi D. Alternativt diffusjonsåpent forenklet undertak BMI Ventex Supra eller Divoroll Top RU.

Zanda Protector Takstein er uansett type undertak ikke egnet for bruk under som tekking på tak med lavere helning enn 15°. og takstein må derfor erstattes med annen og egnet type takteking for flattere tak, båndteking og/eller pappteiking.

9.05.02. Takrenner og taknedløp

**Bildet viser**

Taknedløp som går til rør i grunnen.

Det er ikke montert løvfangere på nedløpene og over tid vil derfor rør i grunnen gå tett.

Det må monteres løvfangere på alle nedløp, slik at man enkelt kan fjerne løv og rester og unngår at rør i grunnen går tett.

**Bildet viser**

Løvfanger som er lett å montere og enkel å rengjøre.

Koster mellom kr. 140.- til 160.- kr. pr. stk.

9.05.03. Svekkelse av yttertak, bad på loft

Bad på loft tilfredsstiller ikke fri takhøyde. Det er for lav takhøyde på bad i loftsetasjen. For å kompensere for lavtakhøyde har utbygger sagt av, kappet deler av taksperr i yttertaket. Tiltaket er utført i regi av utbygger, utbyggers forslag til løsning på manglende takhøyde og utbyggers beslutning og iverksatt av utbygger.

Tiltaket omfatter større inngrep og endring med vesentlig reduksjon av bæreevne i bærende konstruksjoner i yttertak. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke prosjektert/beregnet og/eller søkt til Byggesak i Bergen Kommune.

I dette feltet blir mer enn 50% av varmeisolasjon fjernet uten at dette også er medtatt eller drøftet i en eventuell varmetapsberegning. På punkt med minst isolasjon, vil innvendig overflate bli nedkjølt og på dager med kulde kan det derfor oppstå kondens på innvendige overflater.

**Bildet viser**

Yttertak sett fra innside, bad i loftsetasje.

Bad har ikke tilstrekkelig takhøyde og bad er derfor ikke funksjonelle og egnet til tiltenkt bruk.

Utbygger har sagt av/kappet vekk deler av taksperr i yttertak (etter overlevering/innflytting) for å oppnå større takhøyde for deler av arealet.

Tiltaket har ikke gitt ønsketresultat og bad i loftsetasjen har fremdeles lav takhøyde og er ikke funksjonelle til tiltenkt bruk.

**Bildet viser**

Yttertak sett fra innside, bad i loftsetasje.

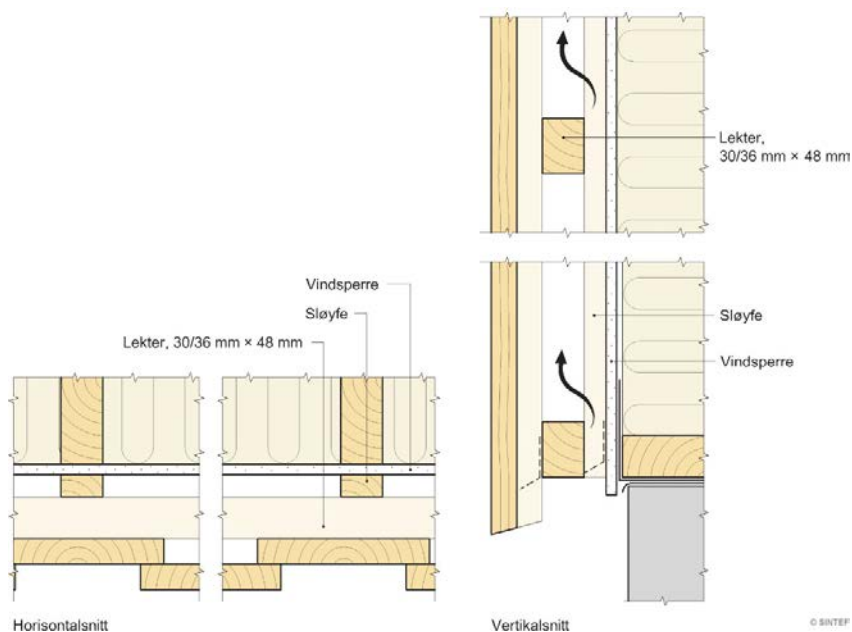
Nærbilde av takkonstruksjonen som er kappet.

Taksperr er halvert i tykkelse og bærende kapasitet for takkonstruksjoner er derfor vesentlig redusert. Isolasjonsverdi i yttertak er også vesentlig redusert.

Et tiltak/endring som ikke er etterprøvd med beregninger, prosjektert eller meldt/søkt til bygningsmyndigheter.

9.06. Yttervegger

9.06.01. Utvendig 2-trins tetting med trekledning og lufting med krysset lekte.



Sintef Byggforsk serien

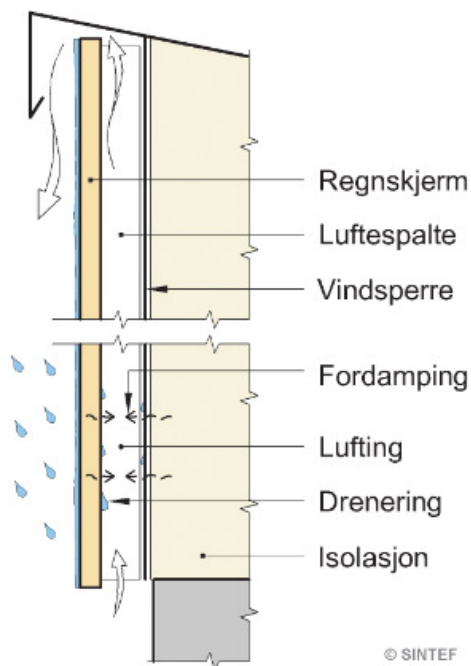
542.101

Liggende og stående trekledning

Prinsipp for stående trekledning med krysset lufting.

Tilluft via åpen palte i bunn, i underkant av kledning.

© SINTEF



© SINTEF

På punkthusene mangler det åpning i topp. Og sirkulasjon er dermed ikke mulig.

Fukt som trekker inn bak kledning vil derfor ikke tørke tilstrekkelig opp.

Uten nødvendig utlufting og sirkulasjon av luft mellom kledning og vindsperre på klimavegg. Vil det oppstå fuktskader i ytterveggen i løpet av kortere tid.

**Bildet viser**

Stedvis på hvert punkthus er det helt tett i bunn under kledning. Uten spalte for tilluft.

**Bildet viser**

Avslutning av kledning i bunn

Uten mulig tilluft og heller ikke drenering for kondens som alltid vil komme på bakside av kledning.

Vann fra kondens og /eller nedbør som trekker bak kledning har ingen mulig avrenning i bunn.

Spalte i bunn virker som tilluft for sirkulasjon av luft og som avrenning for vann som vil renne på baksiden av kledningen.

**Bildet viser**

Underside av kist og øverste del av utvendig kledning på fasade er uten åpning for utlufting i topp.

Dermed er det ingen sirkulasjon av luft mellom kledning og bakenforliggende vindsperre.

**Bildet viser**

Underside av raftekasse/takfot.

Helt tett og uten noen form for luftespalte.

Det er ingen åpning for sirkulasjon av luft og mulighet til å transportere vekk fukt i topp og dermed ingen mulighet for nødvendig uttørring.

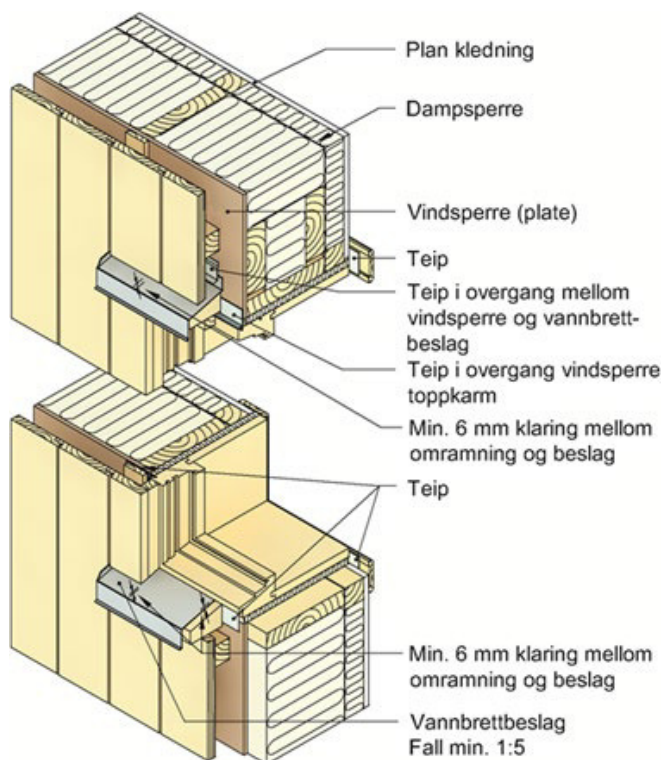
Med mindre lufting på alle 4. punkthus blir utbedret. Vil det oppstå fuktskader i løpet av kortere tid.

9.06.02. Sikring mot skadedyr / musebånd**Bildet viser**

Hjørnekaske på yttervegg.

Det mangler musebånd og skadedyr som rotter kan nærmest ta seg uhindret inn i boligene.

9.06.03. Vinduer / beslag



Sintef Byggforsk serien

523.701

Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk

Mars 2018

[Detaljer](#)

Skisse detaljblad viser hvordan beslag skal utføres med oppkant i ender.

**Bildet viser**

Vinduer i yttervegger og beslag over og under vindu.

Beslag er rett og uten oppkant i ender, slik som vist på skisse og pre-akseptert løsning.

Beslag må skiftes til rett type med oppkant i ender.

Nytt beslag skal føres oppunder og tett mot bakenforliggende vindsperre. For å få tilkomst til rett utbedring må det åpnes opp i kledning, deler av kledning over dør og vindusåpninger må demonteres.

Utvendige lister/omramninger rundt dør og vinduer må demonteres for å få tilkomst til fagmessig rett utbedring.

**Bildet viser**

Beslag over vinduer

Beslag mangler oppkant i ender. Ved nedbør renner vann uhindret inn bak beslag til vindsperre på isolert klimavegg.

Dette fører til unødig stor fuktbelastning på vindsperre. Over tid vil dette føre til vannskader i yttervegger.

**Bildet viser**

Beslag under vinduer

Rett kant uten nødvendig oppkant.

Ved nedbør renner vann uhindret inn bak kledning og mot vindsperre.

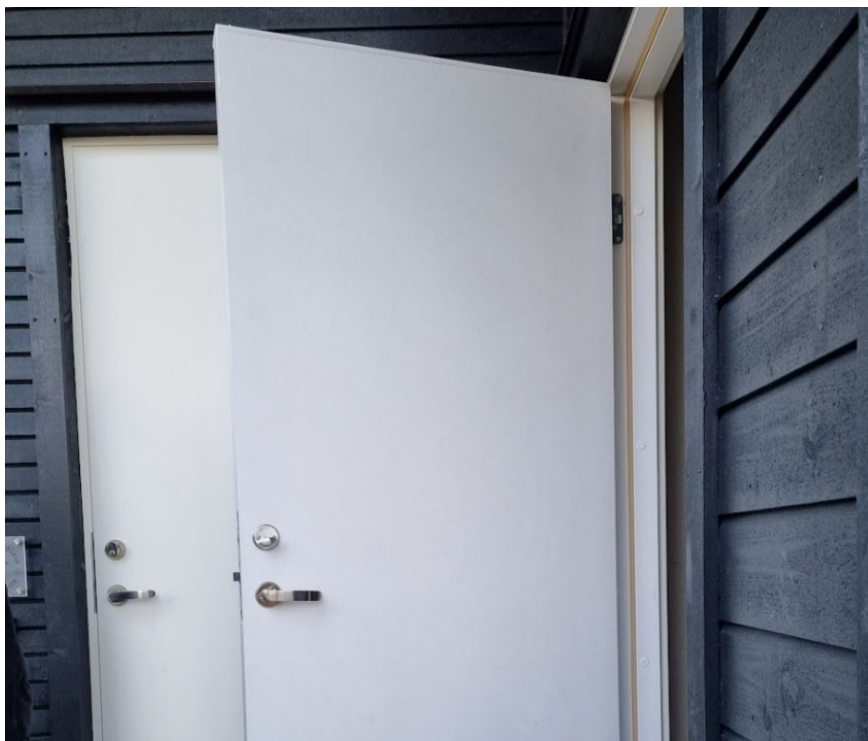
**Bildet viser**

Beslag over dør

Tilsvarende mangel som ved vinduer. Rett beslag uten oppkant i ender.

Gjelder for alle dør og vinduer i yttervegger på alle 2. punkthus.

9.06.05. Boddør til sportsboder

**Bildet viser**

Boddør til utvendig sportsbod.

Det er benyttet dør som er beregnet for innvendig bruk og som ikke er egnet for bruk utendørs.

Boddører må skiftes og erstattes med nye dører, som tåler påregnelige klimatiske påkjenninger.

**Bildet viser**

Boddør til utvendig sportsbod

80 dør, lysåpning er kun 75 cm.

Boddører må skiftes slik at lysåpning minimum er 80 cm.

Det skal være mulig tilgang for rullestolbruker til sportsbod og teknisk rom.

9.07. Lydisolering mellom boenheter.

Beboere opplever det som meget lytt mellom boenhetene i underetasje og overliggende boenheter. Normal aktivitet hos naboer er hørbart hos nabo. Trinnlyd forplanter seg veldig lett i konstruksjonen. Dette opplevde jeg også ved befaring, jeg kunne høre nabo i underliggende boenhet gå i leiligheten.

Dette eventuelle avviket må kontrolleres med egne lydmålinger.

NB! En mangelfull lydisolering med følgende støyplager, feiltolkes ofte og vurderes som et rent bekvemmelighetsproblem. Hvor opplevd støy ofte forsøkes bagatellisert som et mindre og uvesentlig avvik. Det egentlige problemet er selve avviket og bare dels symptomet som er opplevd støy.

Løsninger for lydisolering mellom boenheter, bygger i dag på velutprøvde løsninger som har blitt utviklet over tid. Erfaringer fra feil i tidligere utførelser har bidratt til utvikling av robuste løsninger med god lydisoleringsevne, som mer enn tilfredsstiller krav til lydisolasjon mellom boenheter, selv med mindre avvik i utførelsen. I de tilfeller hvor det likevel blir registrert for stor lydgjennomgang, for lytt mellom boenheter, skyldes dette byggefeil og/eller feil ved prosjektering og dimensjonering av bygning.

Byggefeil og feil i utførelse av lydisolering vil også omfatte feil og mangler i utførelse av tetthet og brannsikkerhet mellom boenhetene. Manglende brannsikring mellom boenheter kan selvsagt gi fatale konsekvenser ved en eventuell brann, og eventuelle mangler ved lyd og brannsikring må derfor avklares.

Prosjekteringsfeil med underdimensjonering av konstruksjoner og følgende vibrasjon med forplantning av lyd. Kan over tid gi setningsskader, skader som vil kunne ha en fortsatt utvikling over tid.

Prosjekteringsfeil med mye trinnlyd via opplagringspunkt vil gi ubehag og forringelse av inneklima, med opplevd støy mellom boenheter. Opplagringspunkt må gjennomgås og eventuelle mulige tiltak for å dempe trinnlyd på bestemte punkt kan iverksettes.

Ved opplevd stor støy mellom boenheter må dette først avklares med egne lydmålinger.

Hvis målinger registrerer forhøyede verdier for lydgjennomgang mellom boenheter, betyr det at det er behov for ytterligere kontroll. Dette for å avdekke egentlig årsak til for stor lydgjennomgang og avdekke eventuelle mangler ved lyd/brannsikring, bæreevne, byggefeil. Eventuelle feil må avklares for å kunne utføre rette utbedrende tiltak.

9.08. Altaner og opplagringspunkt/søyler

**Bildet viser**

Understøttelse av altan med tresøyle og opplagring på betongklosser.

Betongklosser har ikke tilstrekkelig areal til å kunne fungere som opplagringspunkt for vekten av altan og søyler.

Betongklosser på utvides i areal og monteres minst 30 cm. ned i terreng.

**Bildet viser**

Tresøyle består av 2 stk. 2x4 toms trevirke.

Utførende har glemt å spikre 2x4 toms sammen.

Søyler vil ikke ha tilstrekkelig styrke og stivhet før søyler er «sydd» sammen.

Gjelder alle søyler.

9.09. Lysinnslipp til soverom i sokkelleiligheter

**Bildet viser**

Vinduer for soverom i sokkeletasjen, har utfra areal vindu målt mot gulvareal på soverom, ikke tilstrekkelig lysinnslipp.

Må avklares med ytterligere undersøkelse. Ikke bare målt areal på vindusflate, men man må også vurdere glassets evne for lysinnslipp. For å kunne utføre vurdering er vi derfor avhengig av produkt dokumentasjon for vinduer/glass som er bruk i prosjektet.

For seksjon 1. forsterkes manglende areal på lysinnslipp ytterligere ved at forstøtningsmur er oppført for nært vindu. Vindu blir liggende i «skygge».

Øverste del av forstøtningsmur «stjeler» dagslys fra vinduet og ca. 1.5 meter i høyden, må rives av muren. Muren må flyttes lengre ut fra bygning. Slik at man unngår tap av lys til sokkel leilighet.

Bergen, mandag den, 20.03.2023

Takstingeniør Ricky Falck, for Falck Takst AS

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Storrinden-tunet sameie
Avholdes 30.04.2024 kl. 18:00 i Frivilligsentralen, Søreidtunet 1

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A)** Valg av møteleder
- B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A)** Årsrapport og regnskap for 2023
- B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C)** Budsjett 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A)** Status i sameie i forhold til pågående sak mot utbygger.
- B)** Det er ønskelig å montere blikkplater på undersiden av terrasser i andre etasje.
- C)** Ved hus D er det mye trafikk av gående på fremsiden. Dette er til sjenanse for dem som bor der. Forslag om å tette igjen med f.eks tuja hekk som en forlengelse av vegg som er satt opp.

Det er ikke laget noe overslag på kostnad for noen av forslagene per nå.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Valg av styreleder for 2 år
- B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D)** Valg av valgkomité (strykes om det ikke er et behov/ønske)

SAMEIET STORRINDEN-TUNET
ORG.NR. 930 095 737, KUNDENR. 1875

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	240 000	95 020	0	0
Andre inntekter	3	40 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		280 000	95 020	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	0	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 515	-5 938	0	0
Konsulenthonorar	6	-4 313	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-34 348	-3 125	0	0
Forsikringer		-41 183	-7 140	0	0
Energi/fyring	8	7 000	-7 000	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-27 213	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-81 973	-23 073	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-237 365	-46 276	0	0
DRIFTSRESULTAT		42 636	48 744	0	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	482	35	0	0
Finanskostnader	11	-192	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		290	35	0	0
ARSRESULTAT		42 926	48 779	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 926	48 779		

SAMEIET STORRINDEN-TUNET
ORG.NR. 930 095 737, KUNDENR. 1875

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	938
Forskuddsbetalte kostnader		34 058	0
Driftskonto OBOS-banken		64 888	95 667
SUM OMLØPSMIDLER		98 946	96 605
SUM EIENDELER		98 946	96 605
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		91 705	48 779
SUM EGENKAPITAL		91 705	48 779
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 820	4 000
Leverandørgjeld		-614	43 825
Annen kortsiktig gjeld	12	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 241	47 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 946	96 605
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2024
 Styret i Sameiet Storrinden-Tunet

Monica Hornes

Arokiaraj Britto Alexander

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	240 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	240 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstraordinær innkreving	40 000
SUM ANDRE INNETEKTER	40 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 313
SUM KONSULENTHONORAR	-4 313

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 342
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 099
Egenandel forsikring	-28 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 348

NOTE: 8**ENERGI/ FYRING**

Tilbakført avsatt kostnad 2022	7 000
SUM ENERGI/ FYRING	7 000

På grunn av kostnad aldri er mottatt, så er det kostnadsført for mye i 2022.
Beløpet blir tilsvarende redusert for 2023.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-801
Telefon-/kontormaskiner	-6 475
Driftsmateriell	-5 033
Snørydding	-64 658
Andre fremmede tjenester	-263
Andre kontorkostnader	-1 098
Bank- og kortgebyr	-2 213
Velferdskostnader	-1 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 973

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	372
Andre renteinntekter	110
SUM FINANSINNTEKTER	482

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-192
SUM FINANSKOSTNADER	-192

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

Innkalling til ekstraordinært årsmøte for Storrinden-tunet sameie.

Velkommen til sameie møte for Storrinden-tunet sameie. Styret håper du leser igjennom innkallingen og setter deg inn i hvilke saker som vil bli tatt opp på møtet. Det er ønskelig at flest mulig beboere har anledning til å stille. Dersom du mot formodning ikke har anledning til å stille på møtet denne dagen, foretrekker vi at du melder fra til styret (storrinden-tunet@styrerommet.no) slik at det kan vurderes en ny dato dersom dette gjelder flertallet av beboerne.

Vi i styret takker for tilliten som er gitt ved å velge oss som nytt styre iht årsmøtet som ble avholdt 30.04.2024. Vi har hatt anledning til å ha 2 styremøter hvor vi har diskutert framdriften iht pågående rettsprosess, vedlikehold av felles areal, vedlikehold av ventilasjon for alle enheter, dugnad mm.

Det vil bli gjennomgått saker i dette sameie møtet som vil kreve avstemming fra beboere. Det er kun mulig å avgi 1 (en) stemme per enhet. For beboere som ikke har anledning å delta er det mulig å gi fullmakt for sin stemme til andre deltagere som bor i Storrinden-tunet sameie.

Møtet vil bli avholdt ved Frivillighetssentralen Ytrebygda, Søreidtunet 1, den 25.09.2024, Klokken 18:00-19.30.

Generelt om rettsprosess:

Styret har vedlagt informasjonsskriv i e-posten for denne innkallingen som omhandler rettsprosessen som pågår. Dette er en sak som pr.d.d er mellom sameiets advokat, Bergen Kommune og Rett Hjem. Rettsprosessen for slike saker er tidkrevende og kan ta opp mot 1-2 år, så inntil vi beboere får en henvendelse om å uttale oss må vi forholde oss til den prosessen som er i gang.

Det er tidligere blitt kommunisert fra styret at alt arbeid som skal utføres av Rett Hjem Eiendom, som har direkte påvirkning av struktur/integritet av bygg, ikke skal gjennomføres før en evt rettsprosess er utført. **Dette omhandler:** Isolasjons-forbedringer i bjelkelag, endringer som påvirker takkonstruksjon eller annen konstruksjon. Alle Beboere som har gjennomført 1 års befarings- og har signert befarings-liste som omhandler privat bolig bør iht Kim Rene Henne (Eie Eiendom) og Svein Ove Balle (Advokat Sameie) gi tilgang til bolig for utførelse. **Eksempler på arbeid som man bør gi tilgang for utbedring vil kun være synlige forbedringer i beboers bolig:** Utskifting av gulvlister, Terskel på innvendige dører og lignende.

Kim Rene Henne i Eie Eiendom (krh@eie.no - 92435746) har ansvaret for beboernes kjøpekontrakter. Alle tilbakeholdte midler for feil og mangler er til dels utbetalt til beboere som har rettet krav om å få disse midlene. Andre beboere som enda ikke har mottatt tilbakeholdte midler er grunnet gjensidig tilbakehold. Kim Rene Henne har informert om at det arbeides sammen med juridisk avdeling hvor de ser på muligheter for å utbetale disse midlene, ettersom det er flere brudd fra utbygger's side iht bustadoppføringsloven. Mer informasjon om dette vil komme fra styret når vi har fått en avklaring på denne saken.

Felles Areal:

Det er innhentet priser på forskjellig vedlikehold av tunet i form av hage/felles areal (Avventes til ferdigattest), brøyting, ventilasjon og beslag under terrasser (for å forhindre vann og fallende gjenstander). Disse tilbudene vil bli gjennomgått i sakslisten i sin helhet med avstemming for/imot.

- Ettersom felles området har behov for vedlikehold av beboere er det en fordel å opprette en dugnads ordning. Vi i styret har lagt dette ved i vedtektene og håper dere har anledning til å oppdatere dere på siste vedlagte endringer som ligger på Vibbo. Det vil bli lagt tilrette for dugnad 3-4 ganger årlig med 10 timer tildelt pr enhet (for enheter med flere beboere kan flere delta for å redusere time antall). Prisen per time er satt til 500,-Nok som utgjør maksimalt 5000,- Nok, dette vil ikke bli utbetalt, men starter som en årlig -5000,-Nok per enhet og vil reduseres tilsvarende timer hvor man deltar på dugnad. Det vil også være mulig å arbeide mer enn 10 timer dersom det er ønskelig å bidra til felleskapet, men det vil ikke bli utbetalt pengebeløp for dette. Ved endt år vil det bli fakturert fra styret dersom man ikke har deltatt på dugnad for inneværende år. Det vil også her kunne være mulig å få tildelt dugnad utenom de

innkallingene som blir gitt, dersom man ikke har anledning å stille på datoer som er avsatt til dette. En slik dugnads ordning vil tre i kraft ved nyåret 01.01.2025.

- Det er gjort forsøk på å få kjøpt inn kantklipper, rake og søppelposer som vil kunne brukes for å klippe gresset på fellesarealet. Dette har vist seg å være vanskelig, da det er utsolgt i store deler av Vestlandet, dette vil bli kjøpt inn så snart det er tilgjengelig. Utstyret vil bli oppbevart i styreleders bod og utleveres ved behov. Styremedlemmer vil utføre klipping av gress fram til dugnads ordningen er på plass, eller andre frivillige melder seg.
- Styret har diskutert vedlikeholds avtale for ventilasjonssystemene som er i alle boenheter. Vi har Konkludert med at det vil bli inngått en slik avtale ettersom prisen vil være ca 100,-Nok per enhet. Dette vil ikke påvirke fellesutgiftene som er pr.d.d
- Det er som alle vet en mangel på parkeringsplasser. Beboere har flere biler og dette fører til at gjester ikke har plasser å parkere. På bakgrunn av dette vil styret prøve å tilrettelegge for å utnytte plassen maksimalt, det vil bli innført restriksjoner. Disse restriksjonene vil inngå i vedtektene. Det vil bli satt opp skilt med maksimal sammenhengende gjesteparkering for 72t. Etter dette vil det være en karantene på 48t og gjester må benytte andre plasser utenfor sameiet sitt felles areal. Dersom beboere har behov for å parkere over lengre perioder (feks. eier flere biler) vil det være mulig å leie parkeringsplass for 500,-Nok pr mnd. Det vil ikke være bindende avtale, bare ved ekstra behov. En slik ordning vil utføres basert på kø system, hvor «førstemann» til mølla prinsippet gjelder, og resterende vil bli satt på venteliste.
- Hekk som er plassert utenfor bygg D vil bli flyttet iht avstemming på årsmøtet. Dette vil forhåpentligvis redusere gjennomgang av uvedkommende personer.

Annet:

- Andre Steinstø har varslet at han skal flytte noe som medfører at han trekker seg fra styret. Dette vil ha effekt så snart et nytt styremedlem er valgt. Vi ser derfor behov for en ny beboer som ikke har hatt styreverv tiltrer som styremedlem og håper det er noen som kan melde seg frivillig. Dersom det ikke er noen frivillige, vil det være behov for å trekke basert på de enheter som enda ikke har hatt styreverv.
- Det vil være behov for en HMS ansvarlig til å utføre gjennomgang og tilkomst til forskjellig utomhus områder. Dette vil da begrense seg til: Avløp, Elektro skap, Brannalarm etc. Være tilgjengelig ved evt kontroller som utføres av ansvarlig, det vil muligens være behov for tilstedeværelse, noe som vil begrense seg til noen timer ila året.
Utnevnelse av en HMS ansvarlig vil bli utført i sameie møtet.
- På bakgrunn av dagens økonomi er det behov for å øke fellesutgifter. Utgifter til felles strøm, brøyting, advokat mm har økt de siste årene, noe som fører til at vi som beboere må tilpasse oss dette. Forrige styret gjorde en formidabel jobb med å redusere utgifter på forskjellige poster. Vi i styret har derfor sett behov for å øke fellesutgifter med 5% noe som utgjør 79,- for beboere på bakkeplan og 104,- For beboere med 2 plan.

Saker for Avstemming:

Avstemming vil være iht håndsopprekking og vil være i samsvar med saksliste fra 1-6. Her er det 1 stemme pr enhet, samt fullmakter dersom beboere har avtalt dette med beboere som ikke deltar. Avstemming vil være: **For (Håndsopprekking)** eller **Imot**

1. Utnevnelse av nytt styremedlem.
2. Utnevnelse av HMS ansvarlig.
3. Månedlig leie av parkeringsplasser.
4. Oppdaterte Vedtekter iht dugnad, leie av parkering. (Vedtekter vil bli oppdaterte og lagt ut på Vibbo)
5. Oppdaterte Retningslinjer. (Retningslinjer vil bli oppdaterte og lagt ut på Vibbo)
6. Utføre beslag under terrasse iht innhentet pris. (Tilbud vedlagt i innkalling)

Beboere som har meldt interesse for styreverv:

- Khalique Rana - Storrinden 66

-

Beboere som har meldt interesse som HMS ansvarlig:

-

-

* Hvordan finansiering vil utføres (avhengig av utfall ved avstemming) vil bli diskutert på styremøte. Det vil ikke være engangs betaling, eller stor økning av fellesutgifter. Dette er noe vi må finansiere med god planlegging, samtidig som det vil bli sett på alternative løsninger som for eksempel banklån.

Tilleggssaker fra beboere:

Det blir satt pris på alle former for tilbakemelding dersom det er flere saker utover det som er lagt til fra styret. Dersom man har et tema å diskutere i sameie møte, ber vi dere sende dette på e-post slik at vi kan legge til dette i listen under.

- Parkering / Av og pålessing av biler ved felles areal - (Tommy Aase - Storrinden 78)

Det ser ut til å være behov for å diskutere bruken av felles areal for av og pålessing / «parkering» av biler over lengre perioder. Dette tas opp som et tema i dagens møte for å høre hvordan vi som beboere skal bruke felles areal i framtiden. Skal det være tillatt å ha midlertidig stans på felles område rundt søppel anlegg?

- Innkjøp av snøfreser. (Tommy Aase - Storrinden 78)

Det er forespurt pristilbud for brøyting av fellesarealets gangveier på området, men dette vil medføre en stor ekstra kost. Det tas derfor opp som sak i møtet for å gå til innkjøp av en felles snøfreser hvor beboere kan benytte seg av denne for å fjerne snø på felles gangsti i form av dugnad.

- IHT Avstemming sak 3: Ekstra kostnad for firmabil, leie av parkering (Ove j. Aasebø - Storrinden 60)

Ved behov for ekstra parkering utover privat eie, er det ønske om at firmabiler som tar opp leieplasser skal betale dobbel leie av parkering i motsetning til privateide biler.

Vedlegg:

1. Fullmakt-skjema for ikke frammøtte beboere.
2. Informasjonsskriv over pågående juridisk sak mellom advokater, Rett Hjem Eiendom og Bergen Kommune.
3. Pristilbud for beslag under terrasser.
4. Pristilbud for flexit serviceavtale.

Møtereferat, ekstraordinært årsmøte 25.09.2024 - 18.00 - 19.10

Antall beboere som deltok på møtet var 13/16 enheter hvor det var gitt fullmakt fra 2/16 enheter. Totalt antall stemmeberettiget enheter 15/16 enheter.

Møtet startet med gjennomgang av rettsprosess hvor styret leste opp e-post fra advokat Svein Ove Balle fra Advokat Compagniet (Vedlagt i e-post).
André Steinstø har til nå hatt all kommunikasjon med advokat Svein Ove Balle, dette vil nå overtas av Monica Hornes da André Steinstø har trukket seg fra styret, grunnet flytting.

Oppsummering av saker hvor det ble holdt avstemming:

1. Utnevnelse av nytt styremedlem: Avstemt 15/16 **For**, Khalique Rana - Storrinden 66.
2. Utnevnelse av HMS ansvarlig: Avstemt 15/16 **For**, Mari Kyte - Storrinden 72.
3. Månedlig leie av parkering: Avstemt 10/16 **For. Vil tre i kraft ved ferdig attest.**
4. Oppdaterte retningslinjer: Saker ble enstemmig vedtatt, oppdaterte retningslinjer sendes ut snarest.
5. Oppdaterte vedtekter: Vedtatt med overvekt **For**. Ordlyd og endringer i vedtekter vil samsvare iht sameie møte.
6. Utføring av beslag under terrasser: Vedtatt 15/16 **For**.

Tilleggs saker:

1. Tidsbegrensning på gjeste parkering: Avstemt 10/16 **For**.
2. Dobbel betaling for utleie av parkeringsplass til firmabiler: Avstemt 14/16 **Imot.**
3. Bruk av felles areal for biler, av/på-lesing og kortere stopp på 1t slik felles areal brukes i dag: Avstemt 14/16 **For**.
4. Dugnadsordning iht innkalling: Avstemt 14/16 **For**.
5. Innkjøp av snøfreser: Avstemt 15/16 **For**.

Vedlikehold og Hagearbeid

Det er innhentet pristilbud for vedlikehold av uteareal i form av:

- «Reparasjon» av jorden
- Klipping av gress
- Så nytt gress hvor det er behov
- Trimming av hekk
- Annet behov sameie ser det er nødvendig.

Det vil ikke bli aktuelt å inngå en slik fullstendig avtale før det foreligger en ferdig attest knyttet til sameie.

Det ble diskutert innkjøp av kantklipper til sameie som har vist seg å være vanskelig ettersom store deler av Vestlandet har vært utsolgt. Styret vil ta en beslutning basert på enstemmig enighet fra møtet om vedlikeholdsplan av uteareal. Dette vil være i form av innkjøp av kantklipper til bruk i dugnad, eller en forenklet og rimelig kontrakt med et mindre foretak. Foretaket vil kun forholde seg til klipping av gress, uten forbedring av uteområder.

Ved forslag til «beslag/drypp stopp» under terrasse, samt pris vedlagt i møte innkalling ble det avstemt 15/16 **for** en slik løsning. Det er styrets oppgave å planlegge en løsning som ikke vil få stor påvirkning til utgiftene knyttet til dette. Styret vil se på forskjellige løsninger for finansiering.

Dugnad

Det ble avstemt 14/16 **for** en dugnads-ordning. Det vil bli sendt ut oppdatert vedtekter iht gjennomgang fra møtet og tidligere utsendt møte innkalling, om hvordan dugnads-ordningen vil bli gjennomført.

Service avtale ventilasjonsanlegg

Det vil fra 01.01.25 være inkludert serviceavtale for ventilasjonsanlegg. Dette er inkludert i fellesutgifter og styret vil sende ut e-post om når hver enhet vil få utført sin service. Service avtalen inkluderer gjennomgang av ventilasjons anlegget samt utskifting av filtre.

Parkeringsplasser og bilbruk på felles areal

Parkeringsplasser utenfor garasjeområdet ble det avstemt 10/16 **for** en løsning av utleie. **Dette gjelder ikke gjesteparkering på garasjetak.**

Ettersom «parkeringsplassene» ikke er asfaltert eller oppmerket, ble det enighet om å avvente en slik ordning fram til ferdig attest foreligger. Det vil bli definert i vedtekter hvordan utleie av parkeringsplassene vil bli utført og til hvilken pris, men uthever at dette vil tre i kraft når ferdig attest foreligger.

Å ta dobbel betaling fra beboere som bruker og/eller eier firmabil ble det avstemt 14/16 som var **imot** en slik løsning og 1/16 **for**.

Restriksjoner om tidsperspektiv for bruk av gjeste parkering. Flertallet var for en løsning til at biler ikke kan oppholde seg på gjeste parkering i lenger periode enn 48t. Etter dette vil det være karantene på 72t. Dette for å sørge for at det er tilstrekkelig med gjeste parkering til alle besøkende.

For bruk av bil på felles areal i form av stopp, av og pålessing samt opphold over kortere perioder. Det ble diskutert om denne ordningen skal videreføres. Det ble avstemt 14/16 av som var **for** å beholde løsningen slik den er i dag.

Med vennlig hilsen
Styret i Storrinden-Tunet Sameie

Andine Dalland

Maria B. Nilsen

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORRINDEN-TUNET GNR. 34/BNR. 584 I BERGEN

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Storrinden-tunet, og forretningskontor er i Bergen.

2. RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie herunder lån av seksjonen er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale og de vedtatte husordensregler for sameiet. Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av disse. Utleie som strekker seg over 2 år skal godkjennes av styret. Der regnes ikke som utleie at juridisk person leier seksjon til ansatte eller andre personer man er forpliktet til å skaffe bolig.

3. FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning skal søknad fremsendes via sameiets styre, og det må ikke foretas andre installasjoner o.l. som er til unødige eller urimelige ulemper for sameierne.

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser, i henhold til oversikt.

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til den boden som har inngang, nærmest seksjonens inngangsdør. Seksjonene 1, 4, 6, 9 og 14 har eksklusiv rett til bruk av boder i bodhus, i henhold til oversikt.

Seksjonene i første etasje, har eksklusiv bruksrett og eksklusiv vedlikeholdsplikt til den delen av fellesarealet som grenser mot seksjonenes langside, begrenset til 4 meter rett ut fra langsides yttervegg. Den eksklusive bruksretten gjelder ikke, der den kommer i konflikt med sameiets infrastruktur. Seksjonene 1, 13 og 14 får derfor et redusert areal til eksklusiv disposisjon, fremfor seksjonenes langside. Om mulig (dvs. uten å komme i konflikt med sameiets infrastruktur) skal disse seksjonene også ha eksklusiv bruksrett til areal som grenser mot seksjonenes kortsider, begrenset til et totalt areal (kortsider og langside), som ikke overstiger det areal som eksklusivt disponeres av seksjonene 2, 5, 6, 9 og 10.

Det kan ikke etableres eksklusive arealer, der de kan komme i strid med behov for felles infrastruktur.

Alle seksjoner skal disponere minst en parkeringsplass. Evt. overskytende parkeringsplasser, kan fritt omsettes. Medlemmer av Sameiet Storrindentunet, har forkjøpsrett ved salg av parkeringsplasser.

Parkeringsplasser i/på garasje, blir ved førstegangs overtagelse av

Leilighet, tildelt av selger. Tildelte parkeringsplasser, er eksklusive. Det skal til enhver tid være oppdaterte parkerings-kart, som viser fordeling av parkeringsplasser. Styret har ansvar for at parkerings-kartet alltid er oppdatert. Tre parkeringsplasser, tilpasset for bevegelseshemmede, er for gjester, og kan ikke omsettes.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

4. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

5. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkeltes enhet, fordeles mellom, sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

6. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Vedlikehold av bruksenheten (seksjonen) påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

Hver seksjonseier sørger for renhold av den del av fellesarealet som naturlig tilligger sin seksjon. Styret fastsetter nærmere regler for renholds og vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner slik som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann og avløp, yttervegger og yttertak tilfaller således hele sameiet.

7. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

8. ETTERSYN

Den eller de sameiere som, ved flertallets beslutning i sameiermøtet, gis fullmakt, skal ha adgang til de enkelte enheter for å forta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

9. MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Ved økonomisk mislighold har de andre seksjonseierne lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

11. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret

innkaller skriftlig til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være skriftlig meddelt og styret i hende senest 21 dager før møtet. For forslag som skal behandles på sameiermøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet.

12. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han/de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

13. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiere har rett til å møte med fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt, som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten til å gjelde første sameiermøtet etter fullmaktens dato.

Ordinært sameiermøte skal:

1. behandle styrets årsrapport
2. forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. behandle de øvrige saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre, styrets leder, og revisor

14. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer. To tredels flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutning om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. fastsetting av vedtekter og/eller endring av disse,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte sameier,
4. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet,
5. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller av deler av denne, utover hva som foran er nevnt, krever enstemmighet blant alle sameierne. Sameier uten tinglyst hjemmel må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

15. STYREMØTER

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en nestleder. Styret skal protokollføre over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

16. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Det hører under styrets funksjon å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tiltede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektene punkt 15, 3 ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

17. INHABILITET

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. LOV OM EIERSEKSJONER (Lov av 1. januar 1998).

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik disse til enhver tid lyder.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og sist endret på ekstraordinært årsmøte 29.09.2022.

Husordensregler

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som bor på Storrinden-tunet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Støynivå/aktiviteter

Beboere i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00-06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende bolig i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boliger som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates dette i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00-20.00
- Lørdager klokken 10.00-18.00

3. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten på en slik måte at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller på andre bruksenheter, eller ulemper for øvrige seksjonseiere.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfallssorteringen er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er egne ned slipp for restavfall, papp og plast. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

De som har fått tildelt parkeringsplass (enten i garasje, eller oppå), tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet.

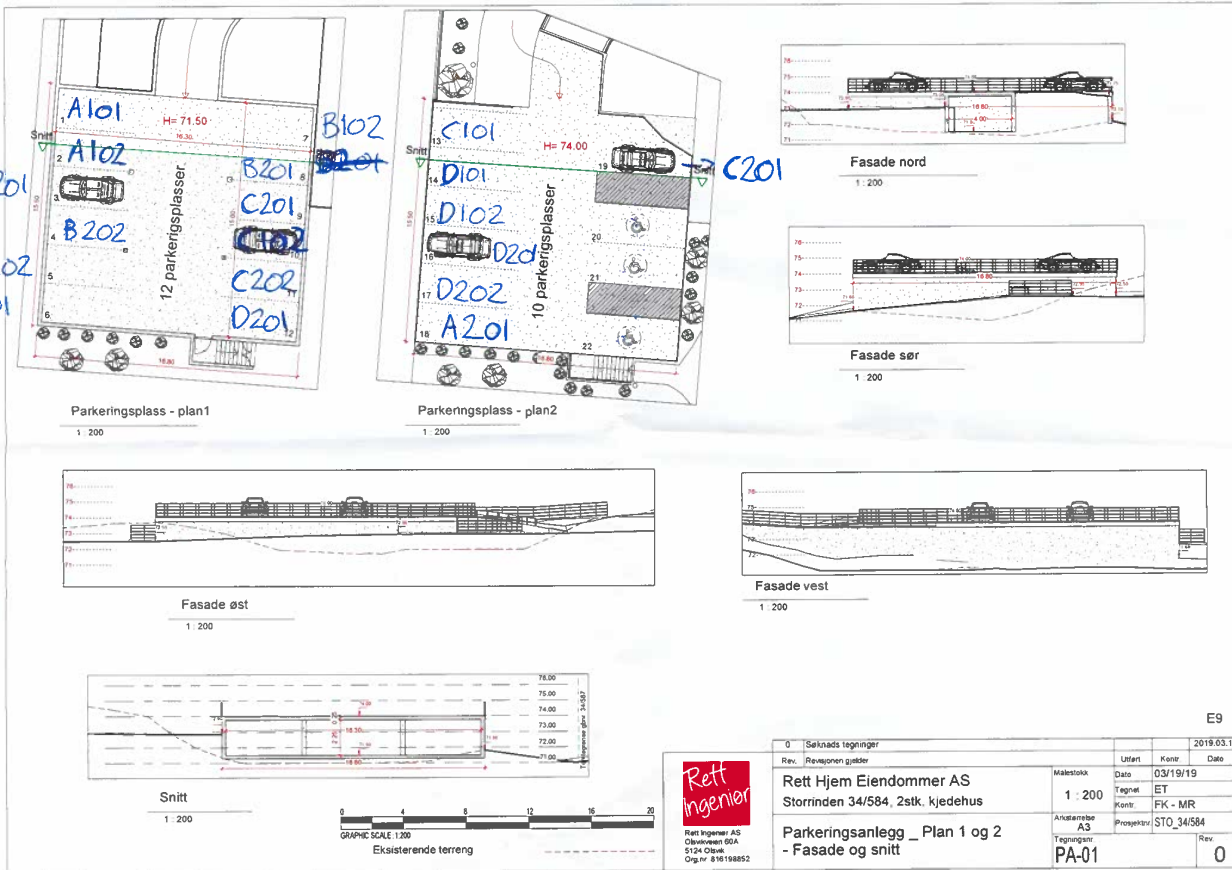
7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal styret sørge for at fellesområdene i sameiet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesarealene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



0 Selskaps tegninger				E9	
Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kont.	2019.03.19	
Rett Hjem Eiendommer AS		Målestokk	Dato	03/19/19	
Storrinden 34/584, 2stk. kjedehus		Tegnet	Kont.	ET	
Parkeringsanlegg _ Plan 1 og 2		Anskaffelse	Prosjekt	FK - MR	
- Fasade og snitt		Tegningsnr.	Rev.	STO_34/584	
		PA-01		0	



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DH08749
Matrikkel: 4601-34/584/0/15
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Christopher Ishaque Jamil, Maria Nilsen



Adresse:

Storrinden 76, 5252
SØREIDGREND

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Dokumenter Storrinden 76.pdf	BERGEN OG OMEGN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-08-31
FDV elektro, Storrinden 76 (D202).pdf	BERGEN OG OMEGN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-08-31
Easee_HomeCharge FDV.pdf	BERGEN OG OMEGN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-08-31

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

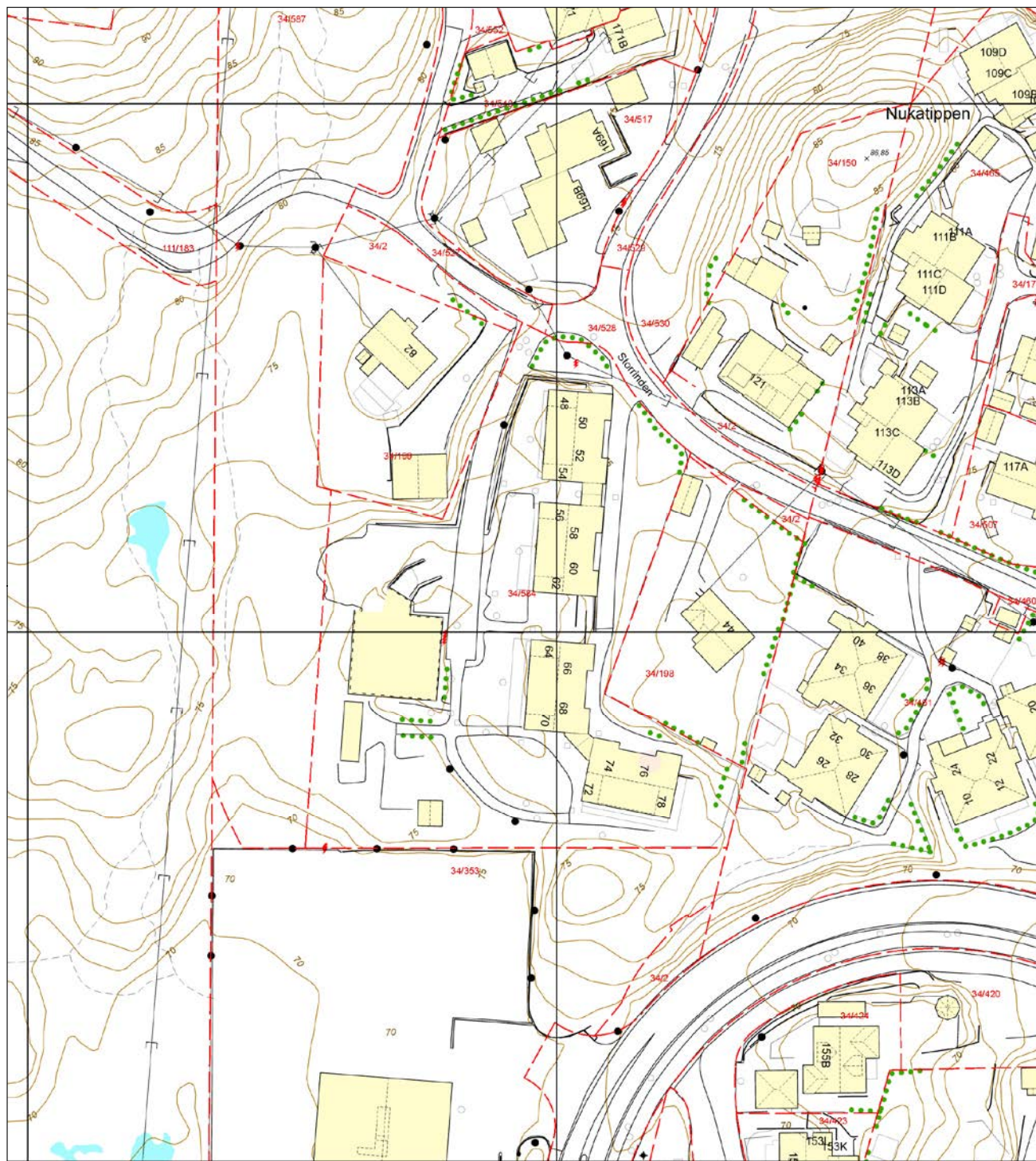
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.08.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/584/0/15
Adresse: Storrinden 76, 5252 SØREIDGREND



- | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|--------------------|--|------------|
| | 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 | | InnmåltTre | | Ledning kum | | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

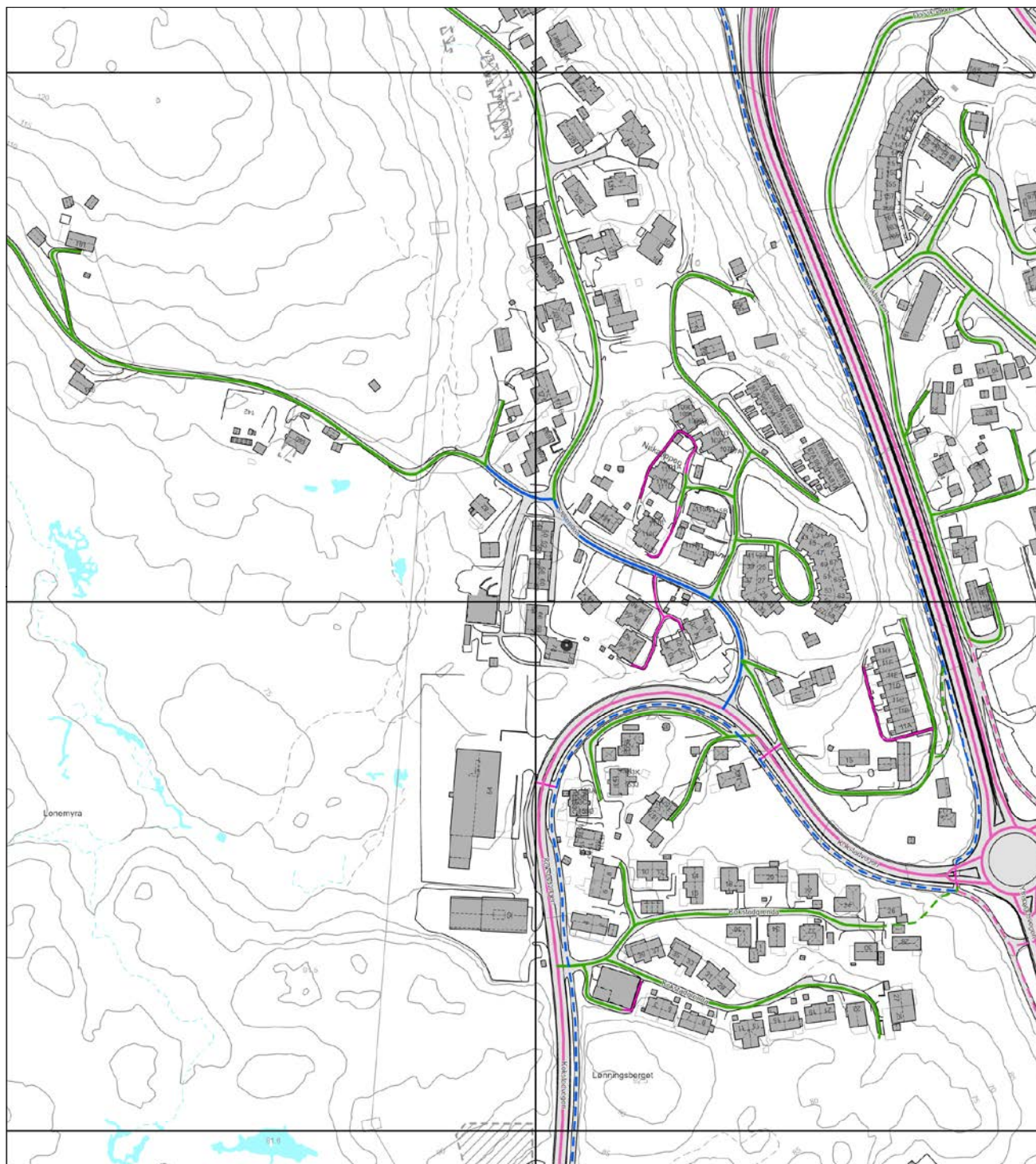
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

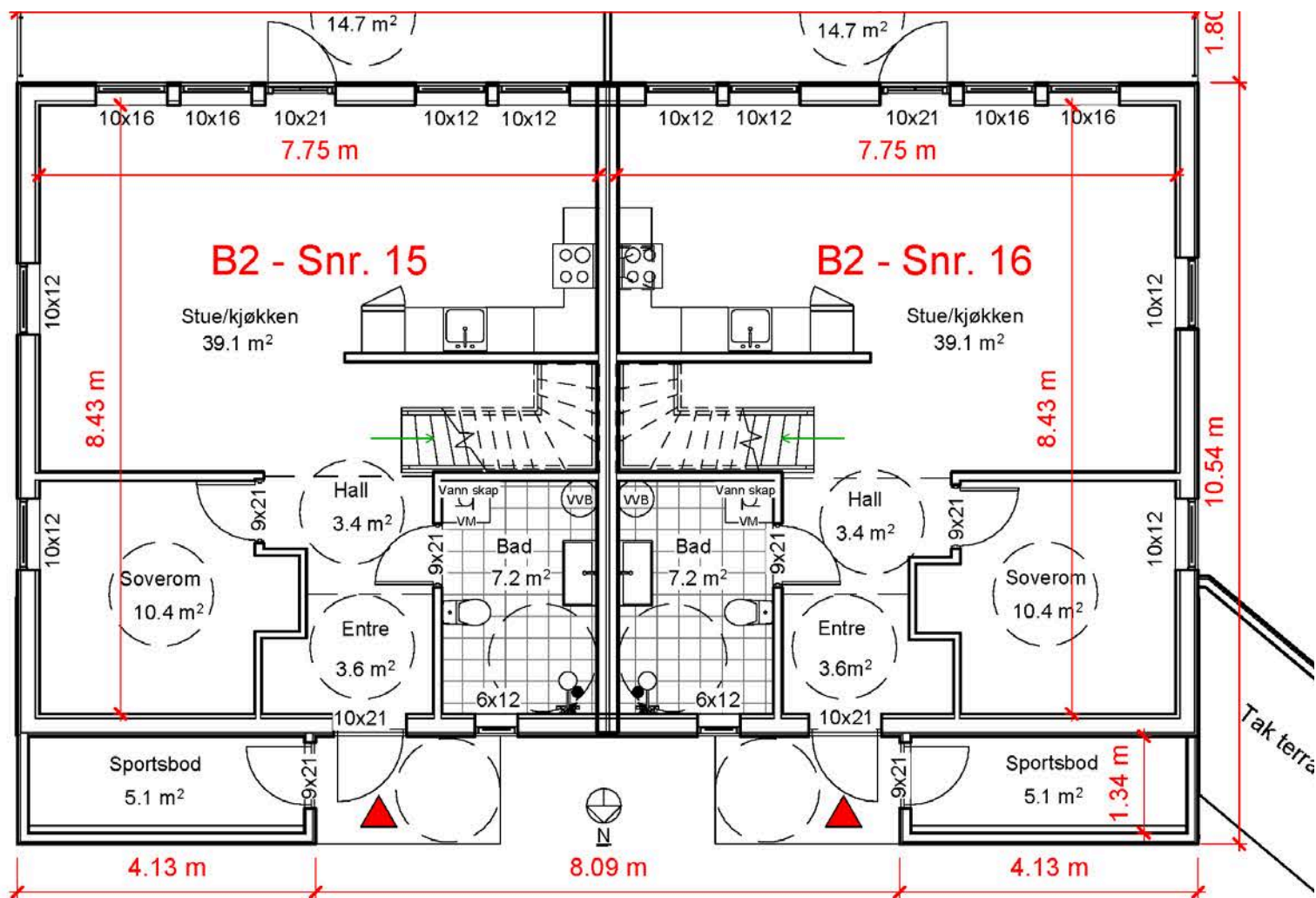
Dato: 13.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/584/0/15

Adresse: Storrinden 76, 5252 SØREIDGREND



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



Plan 2 - Hus B2 Snr.3 og 4

1 : 100

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 34/584/0/0
Utlistet 14. august 2025

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
578542551	Grunneiendom	0	Ja	5 330,6 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 utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7190000	30	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., STORRINDEN - KOKSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.1991	190511100	100,0 %
7190006	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., DOLVIK, STORRINDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.2004	200408240	< 0,1 % (0,0 m²)
61130000	34	YTREBYGDA. DEL AV GNR 111, 114 OG 34, LILAND OG BIRKELAND ØVRE, KOKSTAD ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2020	201823084	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7190000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	99,4 %
7190000	710 - Felles avkjørsel	0,6 %
7190006	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,7 m²)
7190000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,8 m²)
7190006	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,3 m²)
7190000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)
7190000	699 - Annet spesialområde	< 0,1 % (0,1 m²)
61130000	1830 - Kontor, industri	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
61130000	370 - Høysspenning	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7190000		7,5 %
7190000	640 - Frisiktsone	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200012271	55,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16280000	399 - Annet trafikkområde	32,0 %
16280000	310 - Kjørevei	23,0 %

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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	96,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingsone	Y	3,9 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetyp	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	4,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetyp	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

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
7190001	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 465, DOLVIK, ENDRING	3	190330857
4240000	30	YTREBYGDA. GNR 111 OG 114, ØVRE LILAND - BIRKELAND	3	-
7195000	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 150, STORRINDEN, DEL AV FELT B1, PLAN FOR UTBYGGING	3	190240125
60820000	34	YTREBYGDA. DEL AV GNR 33, 34 OG 111, KOKSTAD VEST OG STORRINDEN	3	200901256
17020000	30	YTREBYGDA. DEL AV GNR 34, 111 OG 114, KOLLEKTIVFELT KOKSTADVEGEN NORD FV 179	3	200000571
63160000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 353 MFL., KOKSTADVEGEN 54	5	202220447

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
34/515	300801345	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	19.05.2020	202006516

Andre opplysninger

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. august 2025



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 areadel 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 34/584/0/0

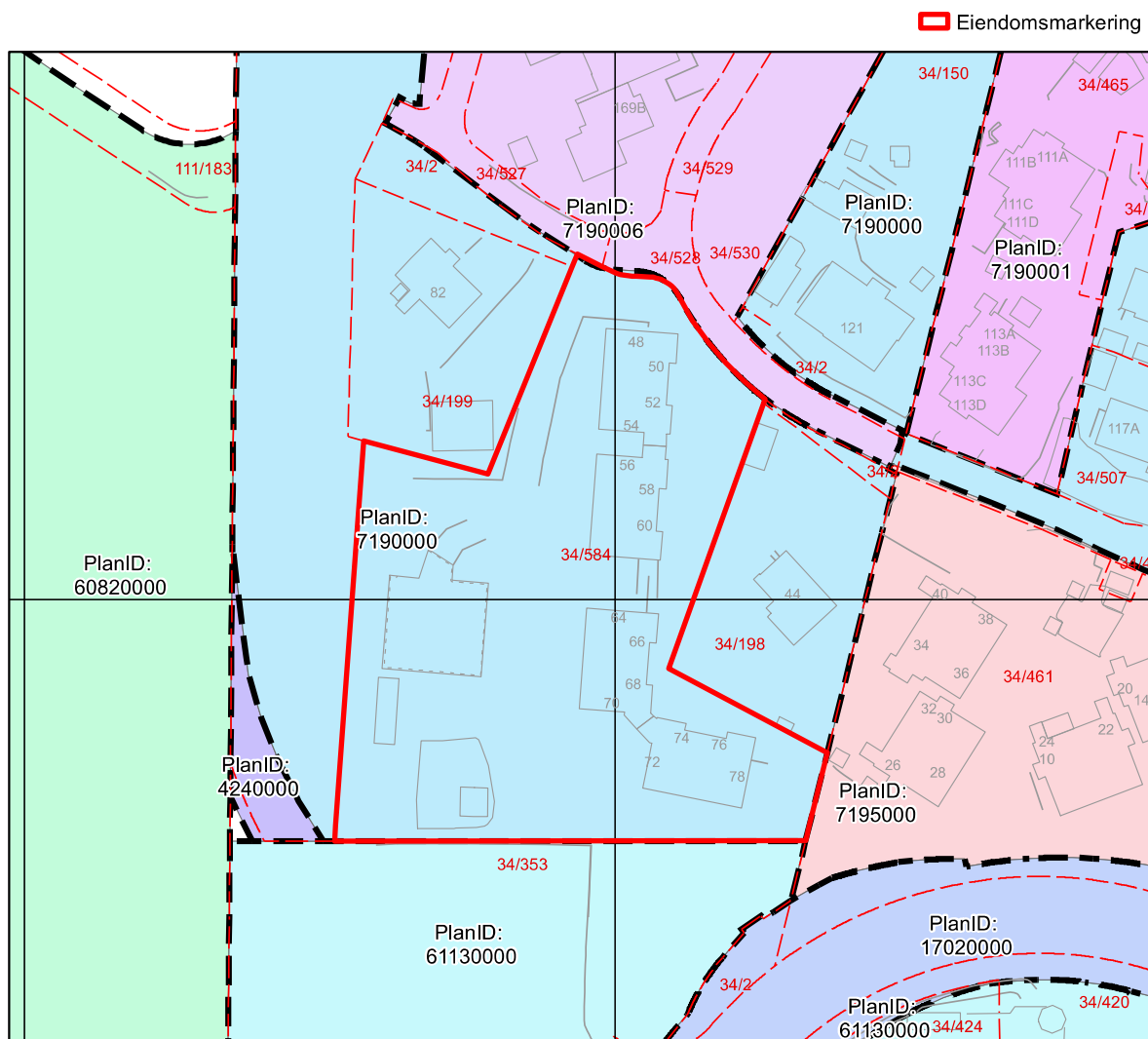
Adresse: Storrinden 76 m.fl.



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:

61130000, 7190000, 7190006, 7195000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 34/584/0/0

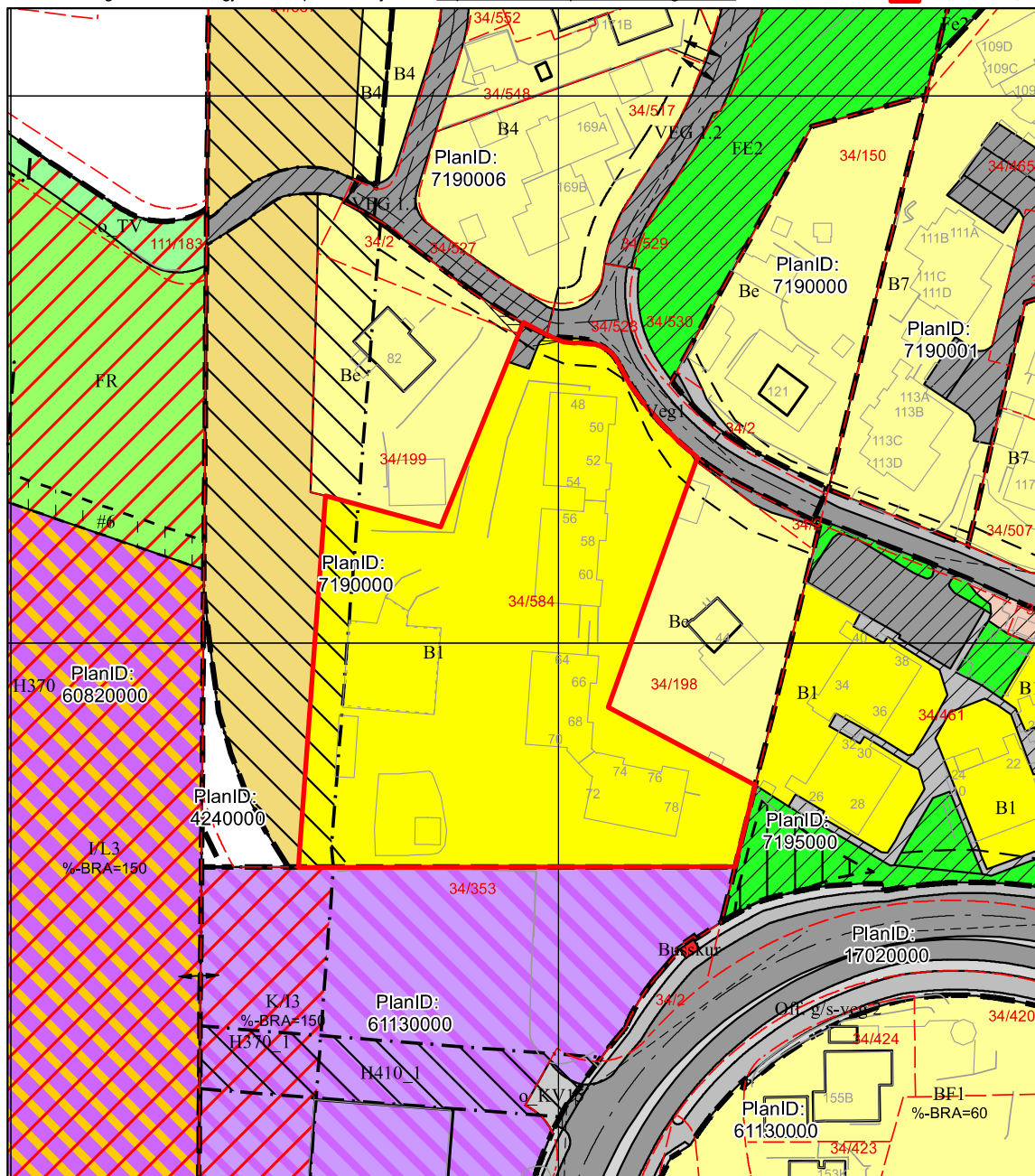
Adresse: Storrinden 76 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1203 - Regulert tomtegrense

↘ 1211 - Byggegrense

↗ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↘ 1221 - Regulert senterlinje

↘ 1222 - Frisiktlinje

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

↘ 510 - Høyspenningsanlegg

≡ 640 - Frisiktsone

| | 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Faresone

↘ ↘ Infrastruktursone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

□ Frittliggende småhusbebyggelse

□ Konsentrert småhusbebyggelse

□ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

□ Kjørevei

□ Annen veggrunn

□ Gang- / sykkelveg

□ Gangveg

□ Privat vei

□ Annet spesialområde

□ Felles avkjørsel

□ Felles gangareal

□ Felles parkeringsplass

□ Felles lekeareal for barn

□ Felles grøntareal

□ Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

□ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

□ 1826 - Industri/lager

□ 1830 - Kontor, industri

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

□ 2011 - Kjørevei

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

□ 3031 - Turvei

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

□ 5130 - Friluftformål



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 34/584/0/0

Adresse: Storrinden 76 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1221 - Regulert senterlinje

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

 Kjørevei

 Annet trafikkområde



BERGEN
KOMMUNE

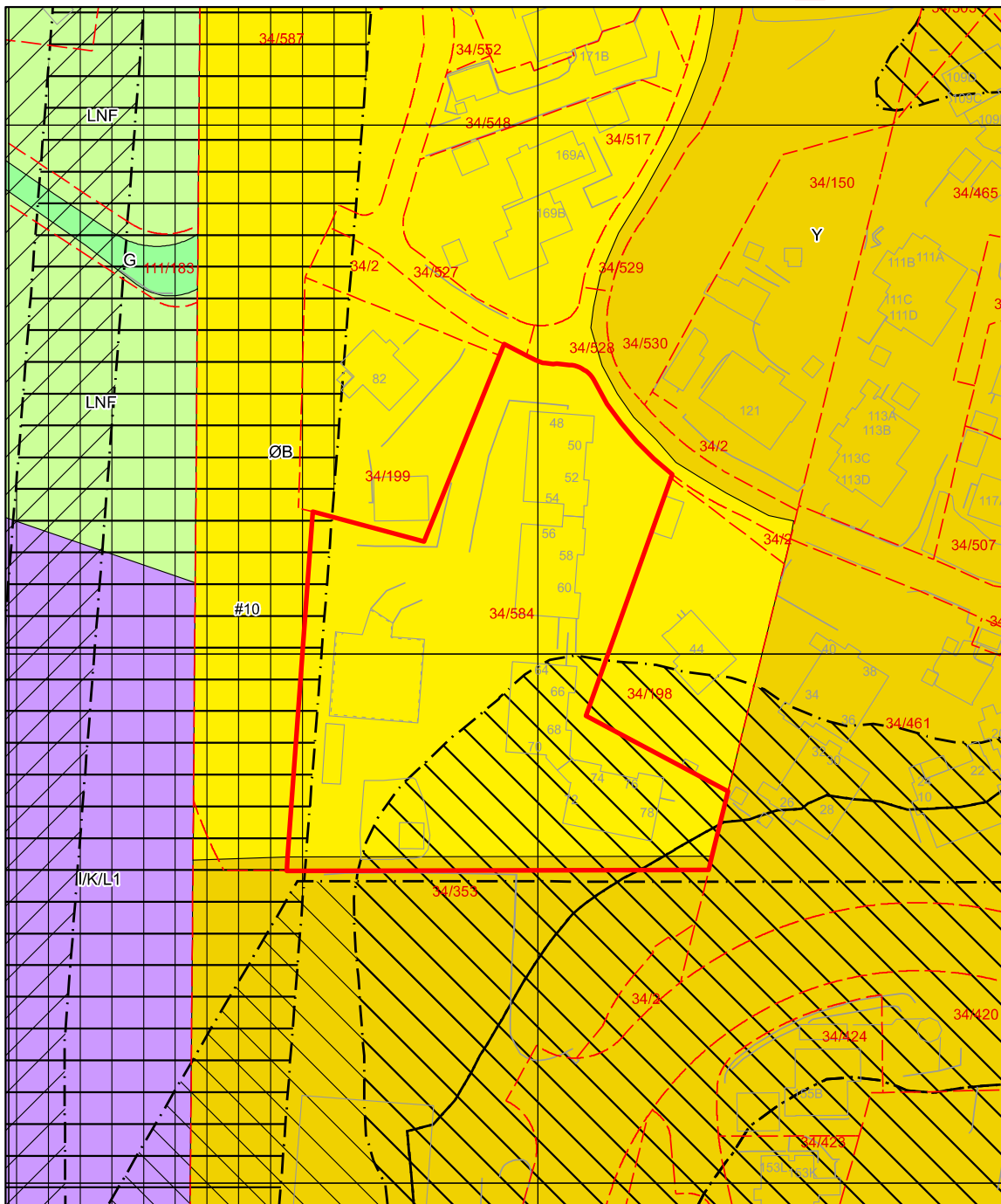
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/584/0/0
Dato: 14.08.2025 Adresse: Storrinden 76 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)

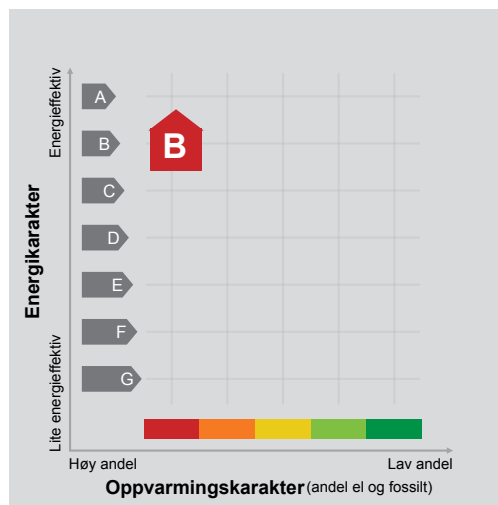


Tegnforklaring for kommuneplan	
	Arealformålgrense
	Angittthensyn naturmiljø
	Båndleggingsone
	Infrastruktursone
	Støysone gul
	Støysone rød
KPA2018 Arealformål	
	Ytre fortettingssone
	Øvrig byggesone
	Næringsbebyggelse
	Grønnstruktur
	LNF

ENERGIATTEST



Adresse	Storrinden 76
Postnummer	5252
Sted	SØREIDGREND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	584
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300750876
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163771
Dato	03.09.2025



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

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

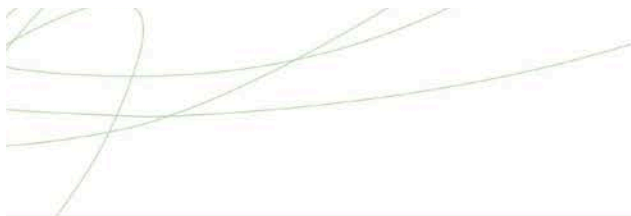
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 115
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Nabolagsprofil

Storrinden 76 - Nabolaget Dolvik - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kokstadgrenda Linje 23, 23E, 51	5 min 0.4 km
Sandslimarka Linje 1	17 min 1.4 km
Bergen Flesland	6 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 15 km

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km
Søreide skole (1-7 kl.) 511 elever, 28 klasser	5 min 2.1 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 4.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	7 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Søreide	7 min
Meny Dolviken	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

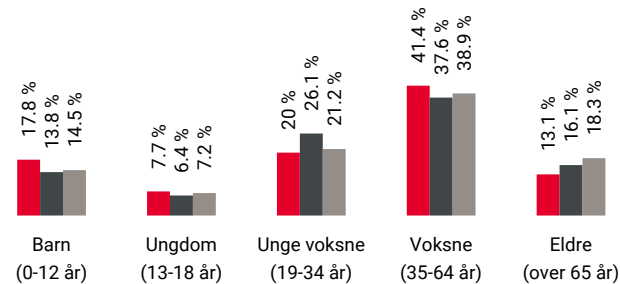
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dolvik	536	223
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Energiparken barnehage (0-5 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Skranevegen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km
Eldshovden barnehage (0-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Søreide	7 min
Meny Dolviken PostNord	11 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Aurdalslia skole	19 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.5 km	
⚽	Karlslia sameie Balløkke	18 min	🚶
	Ballspill	1.5 km	
🚴	Aktiv365 Xpress Kokstad	16 min	🚶
🚴	SATS Kokstad	16 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
20% rekkehus
20% blokk
25% annet

«Et veldig hyggelig nabolag, nye hus og god plass. Nærhet til skog og mark. Høyt og fritt med utsikt over hele Fana samt Dolviken»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fanatorget

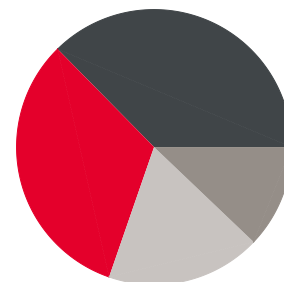
18 min 🚶



Boots apotek Sandsli

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



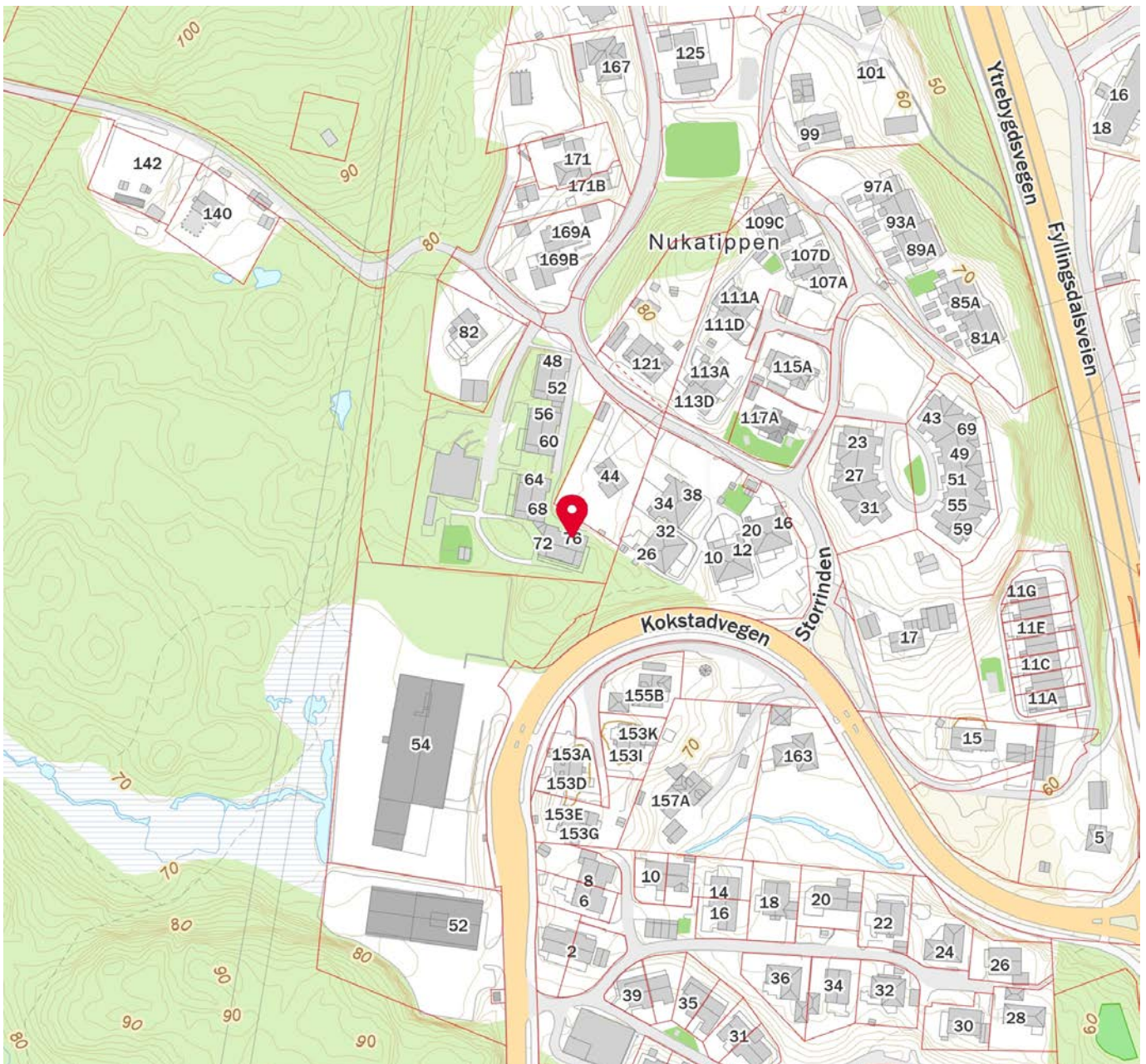
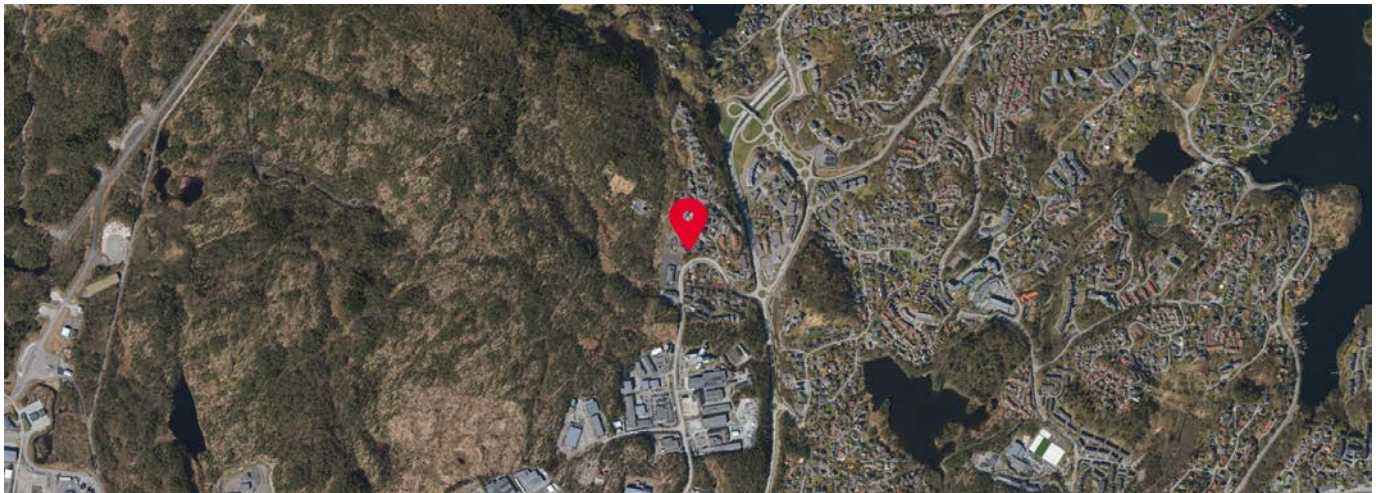
0%

46%

Dolvik
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Storrinden 76
5252 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steffen Bilsbak

Telefon: 987 65 794
E-post: steffen.bilsbak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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