

**aktiv.**





Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 584,-  
**Selger:** Luis Andres Jorn Brunet

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2000  
**BRA-i/BRA Total** 113/118 kvm  
**Tomtstr.:** 15676.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 257  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1503260085

# Strøken familiebolig med 4 soverom og 2 bad | Store, solrike uteplasser | Parkering med lader |

Velkommen til Nordre Vardhaugen 99!

Her finner du en appellerende familiebolig med populær beliggenhet på Sandsli. Her bor du i svært trygge og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort vei til flere barnehager, skoler og Fanatorget, samt store arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad!

Høydepunkter:

- Super planløsning med 2 etasjer
- Stor terrasse på over 60 kvm
- Bod på 5 kvm like ved inngangsdøren
- Parkeringsplass like utenfor inngangsdøren, med ladepunkt
- Loftstue, perfekt for familier som ønsker 2 oppholdsrom
- Enkel hverdagslogistikk, her er det kort avstand til alt du trenger i hverdagen
- Ingen TG3



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	131

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 118 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré (2,7 m<sup>2</sup>)

Gang (4,0 m<sup>2</sup>)

Bad (5,4 m<sup>2</sup>)

Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>)

Soverom (11,6 m<sup>2</sup>)

Stue (28,1 m<sup>2</sup>)

Kjøkken (9,7 m<sup>2</sup>),

Soverom (9,7 m<sup>2</sup>)

BRA-e: 5 kvm Bod med utvendig adkomst (5,0 m<sup>2</sup>), bod med utvendig adkomst (ikke målbart areal)

#### 2. etasje

BRA-i: 36 kvm Trapperom (3,1 m<sup>2</sup>)

Loftstue (11,0 m<sup>2</sup>),

Soverom (9,0 m<sup>2</sup>)

Soverom (8,8 m<sup>2</sup>),

Bad (2,0 m<sup>2</sup>)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

15676.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Sandsli.

Det er kort vei til barnehager og skoler på alle trinn, blant annet Aurdalslia skole og Sandsli

videregående skole, samt flere barnehager i nærområdet. Området har et godt kollektivtilbud med bussholdeplass i kort gangavstand, og det er enkel tilkomst til både Bergen sentrum og Flesland.

Dagligvarebutikker, servicetilbud og treningssentre finnes innen kort kjøreavstand, blant annet ved Fanatorget. Nærmiljøet byr også på gode muligheter for aktivitet med idrettsanlegg, lekeplasser og turmuligheter i nærområdet.

Boligområdet består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og har en variert beboersammensetning med mange barnefamilier. Området oppleves som rolig med lite støy og gode parkeringsforhold, noe som bidrar til et trivelig og praktisk bomiljø.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tak:

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Takkonstruksjon med tresperrer.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdør med malt dørbord og cotswolds isolerglass.

Boddør med malt dørblad.  
Elektroniske dørlåser på ytterdør og boddør.  
Balkongdør med malt dørblad og isolerglass (TGO).  
Balkongdør ble skiftet i regi av sameiet i 2025 i følge eier.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Det er ikke tilstrekkelig strøm på kokeplaten, så man kan ikke fyre alle fire plater samtidig. Tre stk kan brukes på en gang. Dette kommer av at det ikke er tilstrekkelig med den kablen som går fra sikringsskap til komfyr. Det er mulig å legge opp ny kabel, men ettersom elektriker fra 2019 ikke lykkes med å få den gjennom eksisterende rør, så lot jeg det ligge. Ny kabel må gå gjennom veggene evt.

### **Innhold**

Enderekkehus over to etasjer.  
Terrasse på ca. 62 m<sup>2</sup> ved innkjørsel.  
Østvendt balkong på 6,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Utvendig bod på 5,0 m<sup>2</sup>.

Hovedetasje bad:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.  
Badet ble pusset opp i 2013 og 2015.

Hovedetasje vaskerom:

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør og div. skap. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.  
Vaskerom fra byggeår.

Loft bad:

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2013.  
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Kjøkken hovedetg:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.

Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Miele
- Induksjonstopp fra Miele
- Oppvaskmaskin fra LG
- Kjøleskap med frysedel

Frittstående kjøleskap med frysedel (side-by-side) fra LG

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fra 2013/2014.

Hovedetasje

Entré (2,7 m<sup>2</sup>), gang (4,0 m<sup>2</sup>), bad (5,4 m<sup>2</sup>), vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>), soverom (11,6 m<sup>2</sup>), stue (28,1 m<sup>2</sup>), kjøkken (9,7 m<sup>2</sup>), soverom (9,7 m<sup>2</sup>)

Bod med utvendig adkomst (5,0 m<sup>2</sup>), bod med utvendig adkomst (ikke målbart areal)

Loft

Trapperom (3,1 m<sup>2</sup>), loftstue (11,0 m<sup>2</sup>), soverom (9,0 m<sup>2</sup>), soverom (8,8 m<sup>2</sup>), bad (2,0 m<sup>2</sup>)

### **Standard**

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Skjolder/misfarging i undertak og nedbøyde sutakplater.

Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Takekonstruksjonen bør kontrolleres jevnlig. Tiltak utføres ved behov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling: Avflassing på takplate over dusjonen.

Tiltak: Aktuell takplate bør skiftes.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall til

sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet. Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Våtrom > Loft > Bad (2,0 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Et par løse fliser.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør. Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Våtrom > Loft > Bad (2,0 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må påregnes å benytte badekar for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Våtrom > Loft > Bad (2,0 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

Tiltak: Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å

stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot naboseksjon.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### **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.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkeringsplass med ladepunkt for el-bil like utenfor inngangsdøren

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP616055

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi

skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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**

Styreleder opplyser at det er planer om utskifting av ytterdører og stuevinduer, men dette er allerede inkludert i fellesutgiftene og det vil ikke bli ytterligere økning.

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

El. varmekabler på begge bad.

Elektrisk oppvarming for øvrig.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er

selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

### Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

138 640 (Omkostninger totalt)  
150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 643 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 503 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 106 506 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 426 024 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

122/5948

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer felleskostnader, revisjon/forsikring/kontigent, fondsavsetning, vedlikehold, andelsavgift og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 584

### **Andel fellesformue**

Kr 37 385

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Nordeidestølen huseierlag

### **Organisasjonsnummer**

987 923 032

### **Om sameiet**

Nordeidestølen huseierlag består av 52 rekkehusleiligheter. Huseierlaget er et

eierseksjonssameie og ble bygget rundt år 2000 - nyregistrert i foretaksregisteret 9.3.2005 iflg Brønnøysund.

Informasjon fra årsmøte i 2026. (Møtet skal avholdes 28.05 og megler har derfor ikke protokoll fra årsmøte):

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Utskifting av de gjenstående husmorvinduene.
- Oppfølging av diverse saker fra beboere (forsikringssaker, kjøp/salg, diverse spørsmål)
- Økonomisk styring.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan.
- Møter og oppfølging med Vestbo ang vedlikehold av tak.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Vedlikehold av asfalt, gjenstående vinduer og ytterdører, fellesarealer, og andre vedlikeholdsoppgaver.
- Brannvern vil settes på agendaen.
- Lage en økonomiplan for vedlikehold av tak.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Samtlige husmorvinduer og terrassedører er skiftet. Ytterdører og stuevindu er klar for utskifting, det er planlagt at dette skiftes ut innen de neste par årene. Tak i behov for utskifting innen 2036, styret er i gang med en å etablere en spareplan her. Asfalt ved øvre rekke og ned mot nedre parkeringsdekk i behov for utbedring, dette er planlagt gjennomført i løpet av 2026.

Behov for utbedring av det elektriske anlegget i garasjen, bedre belysning og muligheter for å bytte ut ladestasjoner med nyere modeller.

Informasjon fra årsmøte 2025:

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Skifte av husmorvinduer
- Gjennomgått bygningsmassen og laget en vedlikeholdsplan sammen med BOB
- Økning av fellesutgifter
- Organisering av dugnad
- Sanering av skadedyr
- Utbedring av tette rør
- Tettet lekkasjer på tak
- Vasket, skrapet og malt garasjen på nedsiden
- Fjernet busker og trær i akebakken og på baksiden av garasjen, samt anlagt en urban hage
- Innhentet tilbud og tegnet avtaler om brøyting og strøing
- Gjennomgang av diverse søknader fra beboere
- Drift og generelle spørsmål/innspill fra beboere
- Fakturering av el-billading og oppfølging av betaling
- Organisering av generell drift og vedlikehold.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Skifte de resterende husmorvinduene
- Skifte ut det store lekeapparatet på lekeplassen
- Etablere en avtale av årlig sjekk av lekeplass
- Utbedring av asfalt ved lekeplass (mulig også mot den store parkeringsplassen over garasjen).
- Følge opp punkter fra vedlikeholdsplan i prioritert rekkefølge
- Fjerne trær ved fotballbanen
- Fjerne busker ved stien mot Noreidebrekke og plante busker/Rhododendron der.
- Gjøre nødvendig forebyggende tiltak på tak
- Opprette HMS-oppfølgingsplan i hht dagens regelverk
- Videre arbeid med langsiktig plan for vedlikehold av tak
- Generell oppfølging av daglig drift, spørsmål fra beboere, vedlikehold etc

De utvendige fasadene er av malt trekledning og sameiet ser at enkelte av fasadene bærer

tydelig preg av slitasje som følge av ytre påvirkninger eller manglende vedlikehold. Basert på registrerte fukt og

råteskaders samt slitasje på enkelte fasader anbefales det stedvis utskifting av kledning frem mot en komplett utskifting på slutten av vedlikeholdsperioden (2024- 2034).

Ved inspeksjon av betongtakstein er det observert tegn på aldersrelatert slitasje. Det er satt av midler i budsjettet til utskifting av taket mot slutten av vedlikeholdsperioden.

Huseierlaget har allerede skiftet ut terrasse- og balkongdører og utskifting av vinduer på gavlvegger er et pågående prosjekt som skal være ferdig innen slutten av 2025. De resterende vinduene er preget av alder, med slitasje på gummipakninger, karmen og glasslister. Det anbefales en utskifting av de resterende vinduene hvor det skiftes ut vegg for vegg.

Det er også lagt inn tiltak for utskifting av inngangsdører for å belyse kostnadene for et slikt tiltak, men dørene forventes å ha en lang restlevetid. Huseierlaget har en felles garasjeport med tydelige skader fra en påkjøring, men har fremdeles grei funksjon.

Taket fremstår fortsatt som funksjonelt på nåværende tidspunkt, men tilstanden er klart preget av alder. Ut ifra dagens observasjoner vurderes det som sannsynlig at tiltak vil være nødvendige innen de neste 1–5 årene for å opprettholde byggets tekniske verdi og unngå følgeskader. Uteblitte tiltak kan medføre risiko for fuktinntrengning, svekket bærekonstruksjon og økte vedlikeholdskostnader over tid.

### **Styregodkjennelse**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for 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 så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 37, bruksnummer 257, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/37/257/2:

12.11.1998 - Dokumentnr: 29365 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:37 Bnr:257

Gjelder denne registerenheten med flere

Fellesanlegg og infrastruktur:

Kjøper er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av private fellesanlegg (vei, vann, avløp).

Kommunen og tomteselskapet har rett til å legge og vedlikeholde ledninger over eiendommen uten vederlag.

Tomteselskapet kan gi gammel eller ny bebyggelse rett til å knytte seg til de veier- og ledningsanlegg selskapet har opparbeidet og senere blir overtatt av kjøper eller ledninger som kjøper knytter seg til.

Bruks- og ferdselsretter:

Regulert gangvei/turvei over tomten gir allmenn bruksrett der dette følger av reguleringsplan.

Øvrige bestemmelser:

Gjerdeplikt mot fellesarealer og offentlig eiendom

Ubebygde areal skal holdes ryddig og ikke virke skjemmende

Selger fraskriver seg ansvar for grunnforhold, ras, vannsig og radon (kommunen kan stille krav)

27.03.2000 - Dokumentnr: 8321 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2000 - Dokumentnr: 8321 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/5948

Seksjon 1 til og med seksjon 52 har tilleggsdel

01.01.2020 - Dokumentnr: 413029 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:37 Bnr:257 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse datert 25.05.2000.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tilleggsdokument, beskrivelse for innredning av loft (udatert).
- Tegninger datert 23.05.1999.
- Kart datert 19.06.1999.
- Søknad om tillatelse til nybygg datert 12.07.1999.
- Søknad om tillatelse til å oppføre 13 firemannsboliger datert 24.08.1999.
- Tillatelse til nybygg bolig datert 16.09.1999.
- Følgelbrev for endringsmelding datert 11.01.2001.
- Arkivdokument; nybygg + endring (innredning loft) datert 22.12.2003.
- Søknad om tillatelse til tiltak datert 02.09.2012.
- Tillatelse til tiltak; innredning av bad på loft og innsetting av takvindu, datert 03.10.2012. Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger, felles grøntareal, felles gangareal, felles lekeareal, garasjeanlegg, felles avkjørsel, felles parkeringsplass, konsentrert småhusbebyggelse, offentlig friområde og gang-/sykkelvei.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 8770061

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 37 BNR 257, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 09.06.1999

Dekningsgrad: 98,9 %

- Arealet er regulert til boliger, felles grøntareal, felles gangareal, felles lekeareal, garasjeanlegg, felles avkjørsel, felles parkeringsplass

PlanID: 8770000

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13

Ikrafttrådt: 30.03.1992

Dekningsgrad: 1,1 %

- Arealet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, offentlig friområde og gang-/sykkelvei.

PlanID: 8770064

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 37 BNR 262, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, TOMT B018, PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 21.02.2001

Dekningsgrad: < 0,1 % (177,4 m<sup>2</sup>)

- Arealet er regulert til felles grøntareal.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 8770106

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT B05

Saksnr: 199808817

Dekningsgrad: 26.03.1999

- Mindre reguleringsendring, grensejustering og justering i fellesareal.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg og grønnstruktur

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 8770013

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 36 BNR 451 MFL., NORDEIDBREKKA

Saksnr: 201215162

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2014.

- TAG Arkitekter Bergen AS har på vegne av Nordeidbrekka Eiendom AS fremmet forslag til mindre endring av gjeldende reguleringsplan «Søreide/Søvik/Steinsvik», med planID 8770000. Bakgrunnen for planarbeidet er å gi plass til nytt tiltak, med videreføring av naturterreng som en del av et større naturområde på naboeiendommer. Det skal bygges 6 boligenheter på til sammen 930m<sup>2</sup>.

Planområdet er 2300m<sup>2</sup>.

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

PlanID: 8770062

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 37 BNR 260, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO4, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 199936870

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2000.
- Gjelder Nordre Vardhaugen.

PlanID: 8770065

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 37 BNR 89 OG 294, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO2, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 200027544

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2001. Gjelder for Grunnane.

PlanID: 8776005

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 36 BNR 12, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO6, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 199808195

- Mindre reguleringsending ikrafttrådt i 1999.
- Gjelder for Østre Nordeidbrekka og Nordeidbrekka.

PlanID: 8776006

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO5, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 199808817

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1999.
- Gjelder for Nordeidebrekka.

PlanID: 8100000

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 10, FELT XIII

Saksnr: 190711283

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1990.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende reguleringsformål:

- Byggeområde for bolig.
- Landbruksområde for gartneri.
- Offentlig trafikkområde (kjøreveg, fortau, annet trafikkareal).
- Friområde (friområde/lekeområde, turveg).
- Spesialområde (kommunalteknisk anlegg).
- Fellesområde (felles atkomst, felles lekeareal)

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 37/377

Tiltak: Underbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 18.01.2022

Saksnr: 202126529

- Gjelder Nordre Vardhaugen 7a.

Eiendom: 37/402  
Tiltak: Tilbygg  
Bygningstype: Rekkehus  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 07.06.2021  
Saksnr: 202115293  
- Gjelder Grunnane 37 - 63.

Eiendom: 37/280  
Tiltak: Påbygg  
Bygningstype: Enebolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 07.12.2022  
Saksnr: 202224723  
- Gjelder Østre Nordeidbrekka 31

#### Andre opplysninger

Opplysningene er fremkommet etter teknisk analyse av kartdata og gir ingen garanti for fremtidige planer. Informasjonen er ikke uttømmende, og det tas forbehold om feil i datagrunnlaget. Enkelte plankart kan være av eldre kvalitet. For nærmere opplysninger henvises det til Bergen kommunes digitale planregister og saksinnsyn.

#### **Adgang til utleie**

Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon i henhold til Eierseksjonslovens § 24, 7. ledd som lyder: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

#### **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.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kr 15 000,-, markedspakke kr 24 900, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

### **Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

18.05.2026





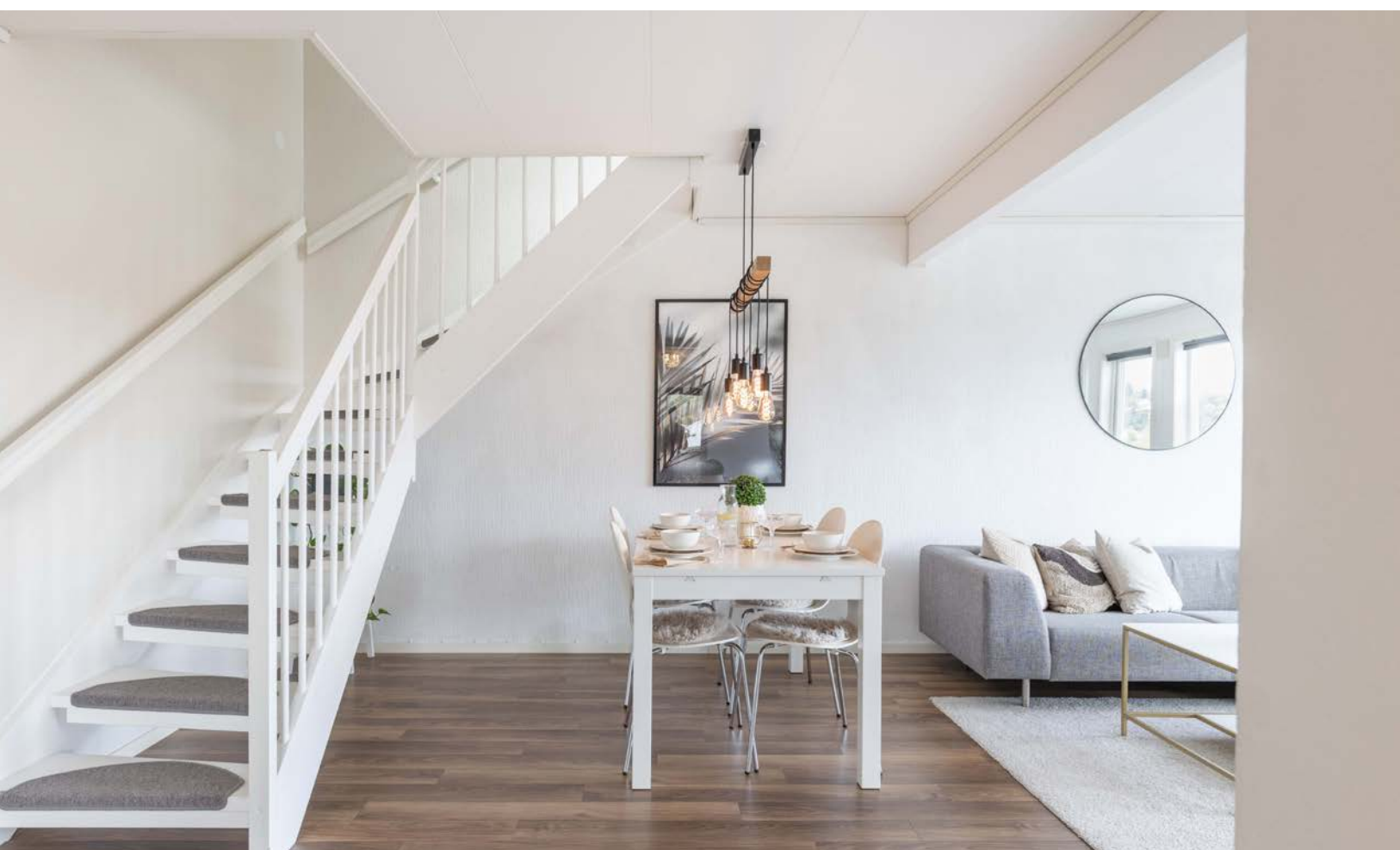
























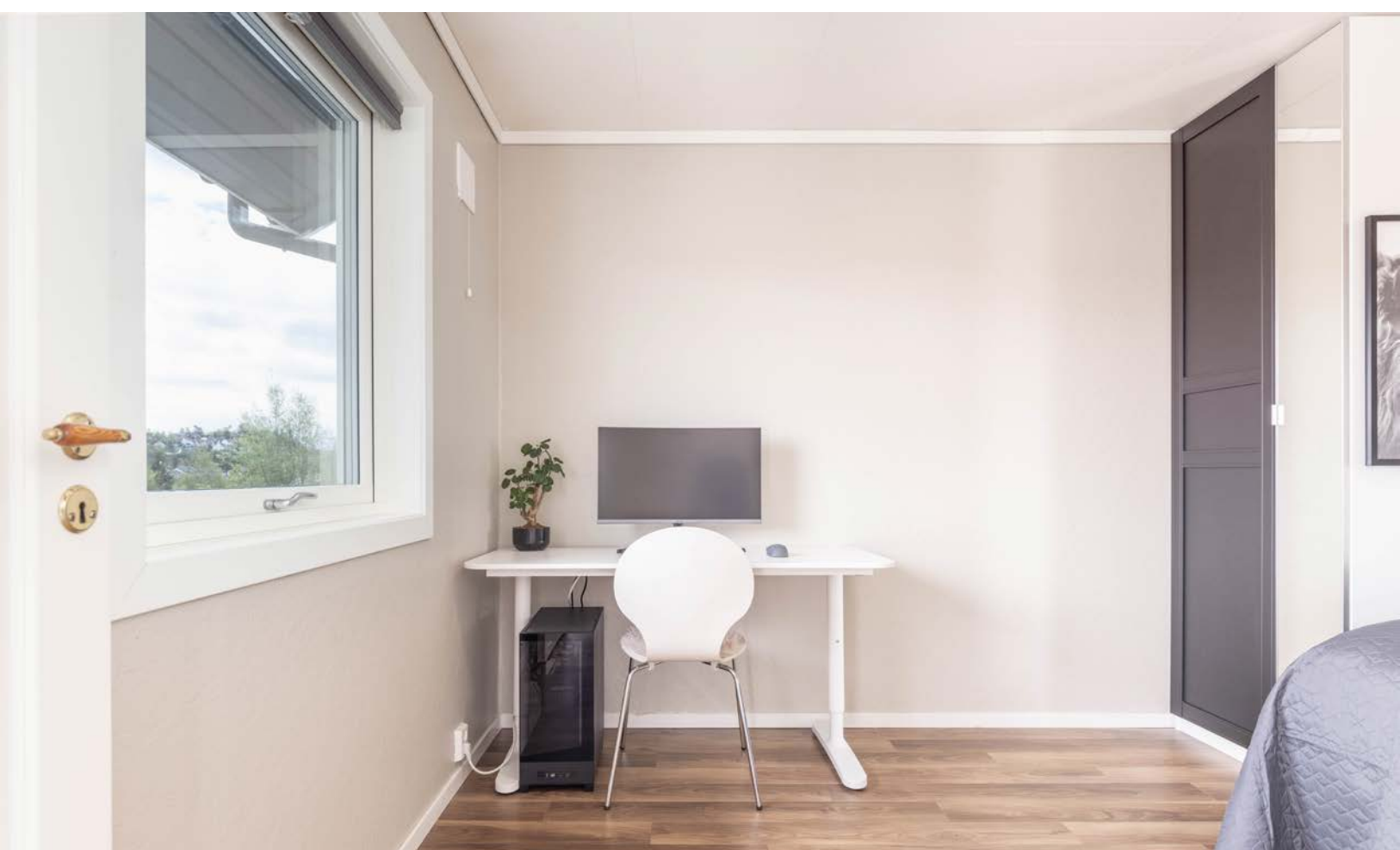












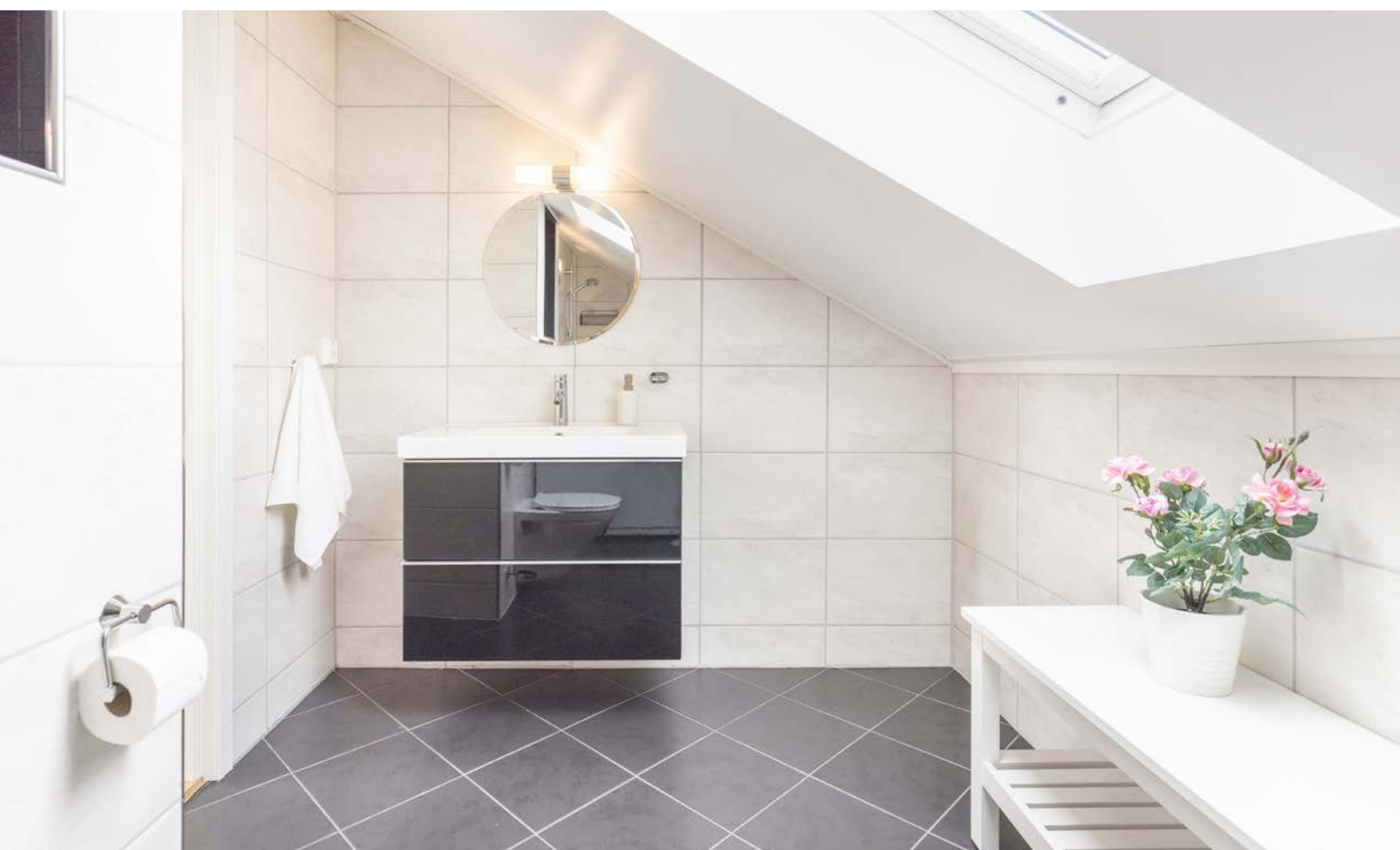

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Enderekkehus (i sameie)

 Nordre Vardhaugen 99, 5253 SANDSLI  BERGEN kommune

# gnr. 37, bnr. 257, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3252

Eiendomsverdi ref nr: NY5670

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enderekkehus over to etasjer.  
Terrasse på ca. 62 m<sup>2</sup> ved innkjørsel.  
Østvendt balkong på 6,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Utvendig bod på 5,0 m<sup>2</sup>.

## STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2000, og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til seksjonen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Det er foretatt enklere vurderinger av felles bygningsdeler som er i særlig nær tilknytning til boligen, forutsatt tilkomst. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet i rolig gate uten noe særlig trafikk. Gangavstand til skoler, barnehager og butikker. Busstopp like ved. Kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og

Bergen Lufthavn Flesland. Under 10 minutters kjøretid til Laguneparken hvor de fleste servicetilbud er tilgjengelig og ca. 20 minutter til Bergen Sentrum.

## TOMT

Tomt ved seksjonen er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass og stor terrasse.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

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

## PARKERING

Parkeringsplass utenfor boligen. Elbillader. Gjesteparkeringsplasser i sameiet.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

### Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfaset trekledning.

### Tak:

Saltak med tresperrer.  
Taktekking med sutakplater, lekter og takstein av betong.  
Takrenner og nedløp i plast.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entré (2,7 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Sikringsskap.

### Gang (4,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

### Bad (5,4 m<sup>2</sup>)

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

## Soverom (11,6 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Skyvedørsgarderobe.

## Stue (28,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Utgang til balkong.

## Kjøkken (9,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

## Soverom (9,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

## Loftsetasje:

### Trapperom (3,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Loftstue (11,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Garderobeskap.

### Soverom (9,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Soverom (8,8 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Bad (2,0 m<sup>2</sup>)

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sentralstøvsuger.

Elektroniske dørlåser fra Yale Doorman.

## OPPVARMING

El. varmekabler på begge bad.

Elektrisk oppvarming for øvrig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

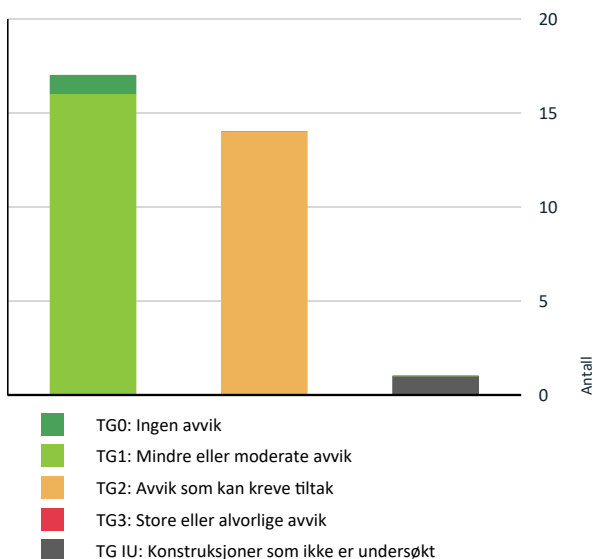
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enderekkehus (i sameie)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Skjolder/misfarging i undertak og nedbøyde sutakplater.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

**Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Avflassing på takplate over dusjsonen.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

- 
- !** **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 
- !** **Våtrom > Loft > Bad (2,0 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Et par løse fliser.

- 
- !** **Våtrom > Loft > Bad (2,0 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 
- !** **Våtrom > Loft > Bad (2,0 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENDEREKKEHUS (I SAMEIE)



**Byggeår**  
2000

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### Vedlikehold

Bygget/seksjonen jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Taktekking inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Takrenner og nedløp inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfasett trekledning.

Fasaden inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

### Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skjolder/misfarging i undertak og nedbøyde sutakplater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Takekonstruksjonen bør kontrolleres jevnlig. Tiltak utføres ved behov.



## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Alle åpningsvinduer, foruten takvinduer ble skiftet i 2025 i regi av sameiet i følge eier (TG0).

### Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

### Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

# Tilstandsrapport

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med malt dørbblad og cotswolds isolerglass.

Boddør med malt dørbblad.

Elektroniske dørlåser på ytterdør og boddør.

Balkongdør med malt dørbblad og isolerglass (TG0).

Balkongdør ble skiftet i regi av sameiet i 2025 i følge eier.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 62 m<sup>2</sup> ved innkjørsel.

Østvendt balkong på 6,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Balkong og terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.

Rekkverkshøyder ble målt til 1,06 meter på terrasse og 0,93 meter på balkong.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

# Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe:  
Murt pipe.

Ildsted:  
Det er ikke montert ildsted.

Pipens tilstand er ikke nærmere vurdert, da den inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Skorsteinen er fra byggeår. Det anbefales jevnlig tilsyn og feiing iht. kommunale rutiner. Rehabilitering vurderes ved tegn til sprekkdannelse, utettheter eller sot-/tjæreavleiring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Murte piper / elementpiper: ca. 30–60 år  
- Pusset skorstein: ca. 10–30 år mellom pussarbeider

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen furutrapp med spilerekkeverk og håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite, formpresede innerdører.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Formpresede innerdører: ca. 20–30 år

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:  
Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2013 og 2015.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Bad som helhet: ca. 15–25 år

# Tilstandsrapport

- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

## HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avflassing på takplate over dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Aktuell takplate bør skiftes.



## HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

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

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

## HOVEDETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 32,8% ved en temperatur på 21,6 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør og div. skap. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vaskerom som helhet: ca. 15–25 år

- Sluk: ca. 30–60 år

- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år

- Armaturer: ca. 10–30 år

- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Noe fall på deler av badet.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot naboseksjon.

## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

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

#### Inneholder:

Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddushj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Lokalt fall er ikke kontrollert grunnet badekar i rommet (TGIU).

#### Merk:

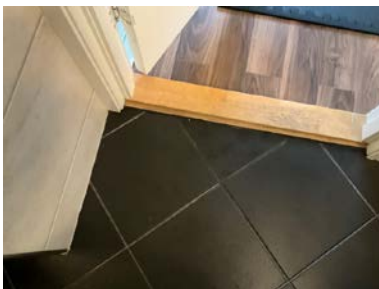
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Et par løse fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

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

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne

# Tilstandsrapport

type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må påregnes å benytte badekar for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

## LOFT > BAD (2,0 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 29,2% ved en temperatur på 23,3 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert plast (dampsperrer) i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,7 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Miele
- Induksjonstopp fra Miele
- Oppvaskmaskin fra LG
- Kjøleskap med frysedel

Frittstående kjøleskap med frysedel (side-by-side) fra LG

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fra 2013/2014.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,7 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle seksjonen. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.



## 📍 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle seksjonen. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

## 📍 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Aggregat fra Flexit, plassert i knevegg på loft.

Aggregat fra byggeår.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

• Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sentralstøvsuger

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger av ukjent merke, plassert i bod med utvendig adkomst.

Sentralstøvsugeren er sannsynligvis fra byggeår.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:

Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

Bereider ble produsert i 2000.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i utvendig målerskap.

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A, 2 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

## BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

## EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

## Merk:

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

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. D

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

Eier opplyser at sikringer kan gå dersom komfyр overbelastes.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

# Tilstandsrapport

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjon.

Leilighet under aktuell seksjon.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

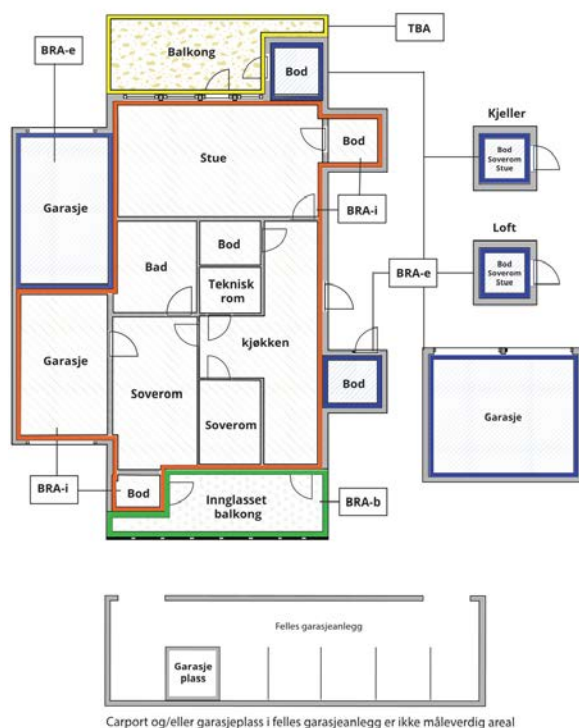
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enderekkehus (i sameie)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	77	5		82	
Loft	36			36	
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré (2,7 m <sup>2</sup> ), gang (4,0 m <sup>2</sup> ), bad (5,4 m <sup>2</sup> ), vaskerom (3,0 m <sup>2</sup> ), soverom (11,6 m <sup>2</sup> ), stue (28,1 m <sup>2</sup> ), kjøkken (9,7 m <sup>2</sup> ), soverom (9,7 m <sup>2</sup> )	Bod med utvendig adkomst (5,0 m <sup>2</sup> ), bod med utvendig adkomst (ikke målbart areal)	
Loft	Trapperom (3,1 m <sup>2</sup> ), loftstue (11,0 m <sup>2</sup> ), soverom (9,0 m <sup>2</sup> ), soverom (8,8 m <sup>2</sup> ), bad (2,0 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i stue.

Loftsetasje: opptil ca. 2,39 meter målt i loftsstue.

GENERELT

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enderekkehus (i sameie)	113	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Luis Andres Jorn Brunet	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	37	257		2	15677 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Nordre Vardhaugen 99

#### Hjemmelshaver

Brunet Luis Andres Jorn

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Utover dette er eiers opplysninger lagt til grunn. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Egenerklæringskjema var ikke mottatt ved rapportdato.	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

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

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

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

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

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert. Egenerklærings skjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

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

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

## PERSONVERN

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Luis Andres Jorn Brunet

---

## Boligen

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

Nordre Vardhaugen 99

5253 Sandsli

4601-37/257/0/2



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Det er dårlig fall mot sluk på bad 1 etg. På bad i 2 etg er det flasset litt fugemasse mellom flisene ved døren (ikke i nærheten av vann).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Bergen Baderom

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: "Badene ble pusset opp i hhv 2013 oppe og 2015 nede. Alt rørarbeid ble utført av firma Bergen Baderom med dokumentasjon, faglært Atle Skoge. Alt av elektrisk arbeid ble utført med dokumentasjon av Bergen Eletro team."

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: "Membrander og flislegging ble utført av huseier, men kontrollert av fagmann under hele prosessen. Dette er også dokumentert med bilder på bad nede. Jan Våge fra tidligere Våge gulv & flis a/s var kontrollerende fagmann."

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se over

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble for en del år tilbake satt ut feller for skjeggkre, men ingen ble funnet i vårt bygg. Ingen tiltak på dette området fra sameie de siste 3 årene, så antar at problemet ellers i sameiet er løst. Jeg fant en del rottelort i loftet for to år siden. Anticimex var inne for å sjekke og konstanterte at det mest sannsynlig var ett individ som var der i kort periode. Feilen var musesperre nederst i kledningen som gjorde at den kunne klatre inn gjennom isolasjonen og inn på loftet. Feilen ble utbedret av sameiet, og ikke observert noe problemer med dette siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Sameiet hånderte dette - Anticimex var inne for å finne feil, men sameiet har nok engasjert noen andre for å utbedre selve musesperre i kledningen.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Etter overtakelse engasjerte jeg elektriker for å gå gjennom huset. Ble funnet feil med baderomsvifte oppe, samtidig som det ble installert en bryter for baderomsviften. Deler av rør ble også byttet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Nordhordaland Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet til nytt ventilasjonsrør oppe, installert bryter for badervisvifte. Reparerer badervisvifte.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Nordhordaland Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se over

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Var gjort en del elektrisk arbeid av tidligere eier. Jeg hadde elektriker inne for å gå gjennom alt. Spesielt kjøkkenet det var gjort en del på egenhånd. Alt ble korrigert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Nordhordaland Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekt ny kurs til steikeovn og egen stikkontakt. Montert konfyrvakt Monterstikkontakt for mikrobølgeovn Monterstikkontakt for VVB. Monterstikkontakt for vaskemaskin. Monterstikkontakt for elbil. Byttet innmat og overspenningsvern for sikringskap. Alt er beskrevet og dokumentert i boligmappe.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjenner kun til det som er gjort feil, men som jeg har fått elektriker til å fikse opp i, se forrige punkt. Det var spesielt på kjøkkenet at tidligere eier hadde gjort en del arbeid. Forrige salgsoppgave sier at kjøkkenet ble pusset opp i 2013, så antar at det var da det ble gjort.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Terrasse bygget av tidligere eier. Jeg har bygget en liten bod i oppkjørselen, og fått asfaltert oppkjørselen. Har også gått sammen med nabo for å fått satt opp gjerde mellom oppkjørslene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er ikke tilstrekkelig strøm på kokeplaten, så man kan ikke fyre alle fire plater samtidig. Tre stk kan brukes på en gang. Dette kommer av at det ikke er tilstrekkelig med den kablen som går fra sikringsskap til komfyr. Det er mulig å legge opp ny kabel, men ettersom elektriker fra 2019 ikke lykkes med å få den gjennom eksisterende rør, så lot jeg det ligge. Ny kabel må gå gjennom veggene evt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Nordhordaland Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble satt opp egen stikkontakt for platetoppen, men som nevnt i punktet over mangler den strøm for alle kokeplatene samtidig.

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Nordre Vardhaugen 99 - Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 296 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Eldsbakkane Linje 23, 23E, 50E, 52	3 min 0.2 km
Sandslivegen Linje 1	23 min 1.9 km
Bergen Flesland	10 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.5 km

## Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 2.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	5 min 3.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	8 min 5.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Meny Dolviken	12 min
Rema 1000 Søreide	15 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

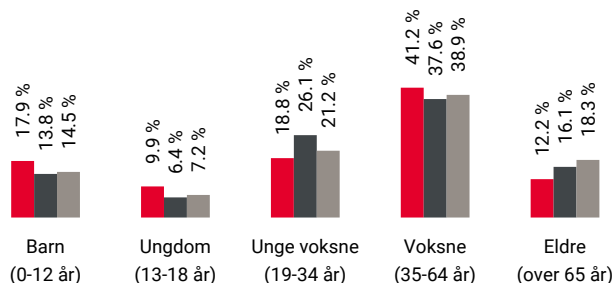
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsli...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eldsbakkane barnehage (0-5 år) 56 barn	8 min 0.6 km
Aurdalslia barnehage (0-6 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km


## Dagligvare


Rema 1000 Fanatorget	10 min
Meny Dolviken PostNord	12 min 1 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 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100


 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

## Sport

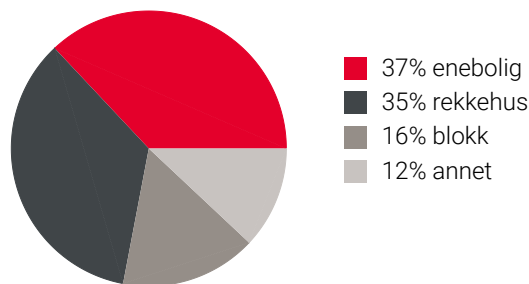
 Aurdalslia skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Karlslia sameie Balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km

 MOVA Fanatorget 10 min 

 Aktiv365 Xpress Søreide 9 min 

## Boligmasse




«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

Sitat fra en lokalkjent

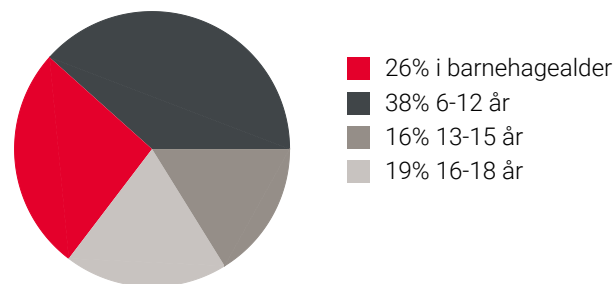


## Varer/Tjenester

 Fanatorget 9 min 

 Boots apotek Sandsli 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

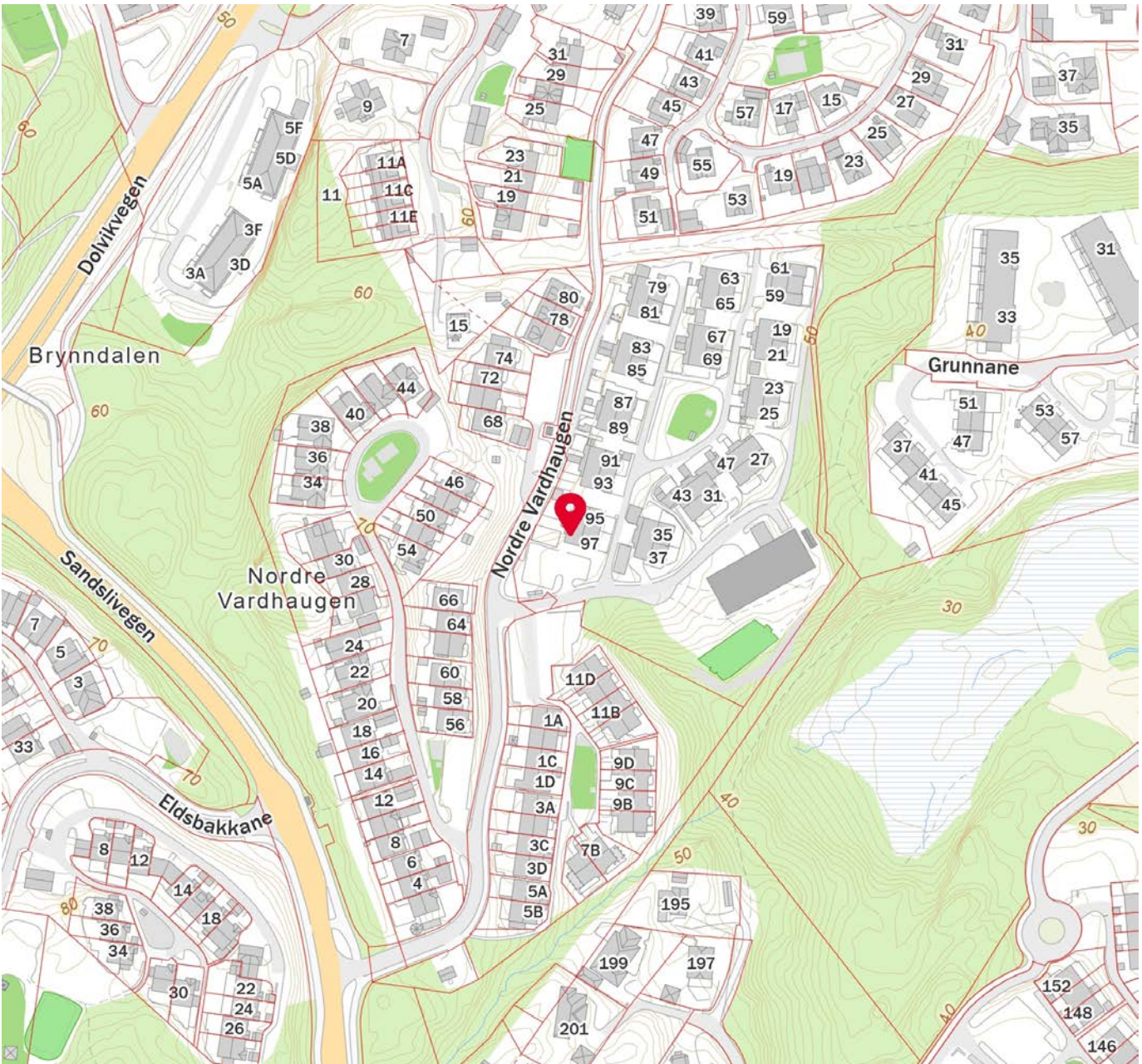
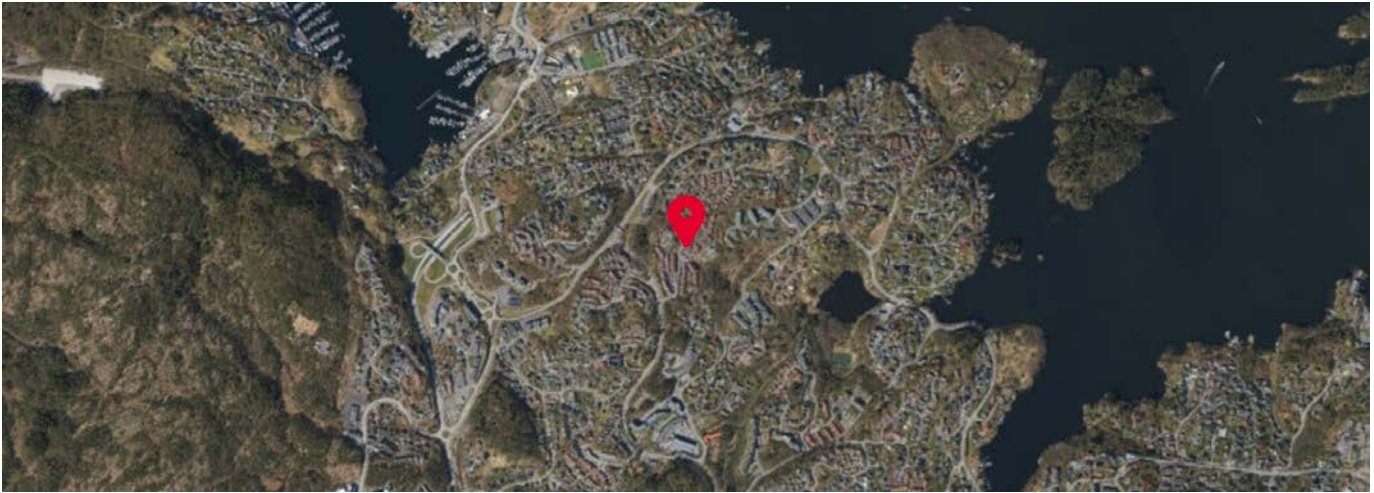


0% 46%

 Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Svein Søvik A/S  
Fantoftveien 42  
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199933863/5	BYG-5210	25. mai 2000
		KETH		

### BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2.

Gnr 37	Bnr 257	SNR.: 9933863, 9933866, 9935082 og 9934002
Tiltakets adresse	NORDEIDSTØLEN	HUS 1 - 4 Seksjon 1 - 16
Tiltakets art	Nybygg Bolig	
Tiltakshaver	Systembygg A/S	

Brukstillatelsen gis etter anmodning fra kontrollansvarlig foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

**Brukstillatelsen gjelder for:** Hus nr. 1, 2, 3 og 4, seksjon 1-16. Loftsetasjer tillates ikke tatt i bruk før forskriftenes krav til en sikker rømningsvei er etterkommet.

Bygningsmyndighetene har ikke mottatt kontrollerklæringer fra alle kontrollerende foretak. Kontrollerklæringer fra **alle** kontrollerende foretak (kpr. og kut.) skal samles inn av samordner og være innsendt til bygningsmyndighetene innen 13.06.2000. Videre anmodes samordner om å bedre sine rutinene på dette område slik at nødvendig dokumentasjon er på plass før det anmodes om attest. Det vil ikke bli utstedt flere brukstillatelser eller ferdigattester i feltet før alle erklæringer er mottatt.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.00.

*Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

Kenneth Thorsen  
avd. ingeniør

Kopi: Leigland Bygg AS, 5643 Strandvik

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
Telefaks 55 56 63 33

Arkivdokument

Saksnummer 199933863 Gnr 37 Bnr 257

Tiltaksart: Nybygg + endring (innred. loft).

Tiltakstype: Baling

Tiltaket er utført.

Tiltaket er ikke utført.

Motatt tilbakemelding på at tiltaket er utført (pbl §§ 81, 85 og 86a).

Ingen anmodning om attest

Kommentarer:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Dato 22.12.03.

Underskrift





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/257/0/0  
Utlistet 26. mars 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259187057	Grunneiendom	0	Ja	15 677,0 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">8770061</a>	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 257, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BO3 12 OG 13, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.06.1999	<a href="#">199813889</a>	98,9 %
<a href="#">8770000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1992	<a href="#">190840076</a>	1,1 %
<a href="#">8770064</a>	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 262, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, TOMT BO18, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.02.2001	<a href="#">200026858</a>	< 0,1 % (177,4 m²)

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">8770061</a>	110 - Boliger	47,3 %
<a href="#">8770061</a>	780 - Felles grøntareal	24,0 %
<a href="#">8770061</a>	720 - Felles gangareal	10,7 %
<a href="#">8770061</a>	750 - Felles lekeareal	6,5 %
<a href="#">8770061</a>	191 - Garasjeanlegg	4,3 %
<a href="#">8770061</a>	710 - Felles avkjørsel	3,2 %
<a href="#">8770061</a>	730 - Felles parkeringsplass	2,9 %
<a href="#">8770000</a>	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	0,9 %
<a href="#">8770000</a>	400 - Offentlig friområde	0,2 %
<a href="#">8770000</a>	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,0 m²)

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">8770106</a>	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO5	199808817	26.03.1999

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,3 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,7 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">8770013</a>	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 451 MFL., NORDEIDBREKKA	3	<a href="#">201215162</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">8770062</a>	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 260, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, FELT BO4, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">199936870</a>
<a href="#">8770065</a>	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 89 OG 294, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO2, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">200027544</a>
<a href="#">8776005</a>	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 12, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO6, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">199808195</a>
<a href="#">8776006</a>	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO5, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">199808817</a>
<a href="#">8100000</a>	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 10, FELT XIII	3	<a href="#">190711283</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">37/377</a>	20767421-1	Underbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangssettingstillatelse	18.01.2022	<a href="#">202126529</a>
<a href="#">37/402</a>	20782803-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangssettingstillatelse	07.06.2021	<a href="#">202115293</a>
<a href="#">37/280</a>	20740922-1	Påbygg	Enebolig	Igangssettingstillatelse	07.12.2022	<a href="#">202224723</a>

Skrevet ut 26. mars 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt




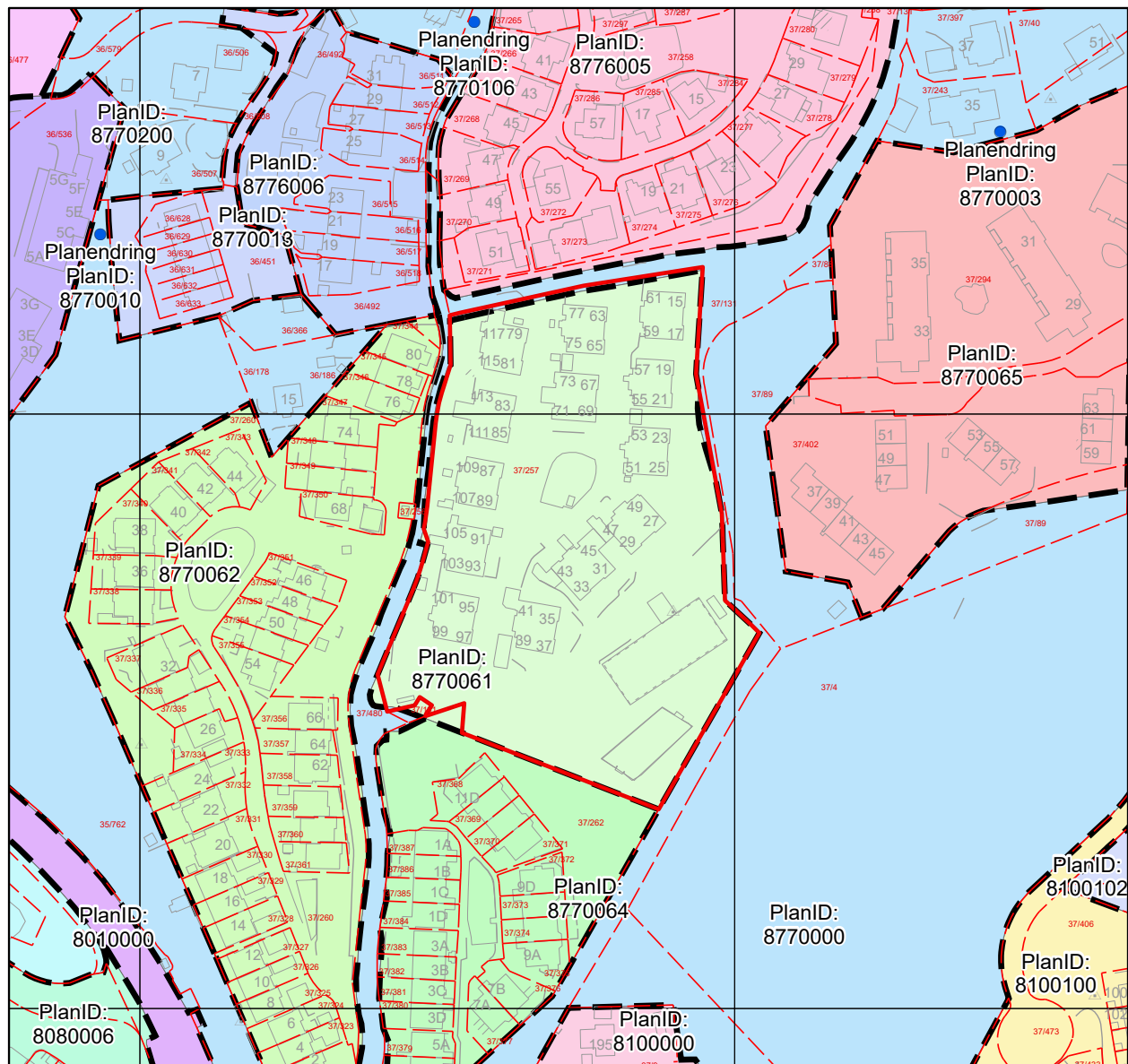
BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/257  
Dato: 26.03.2026 Adresse: Nordre Vardhaugen 99 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:  
PlanID(er): 8770064, 8770061, 8770000

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





# Reguleringsplan på grunnen



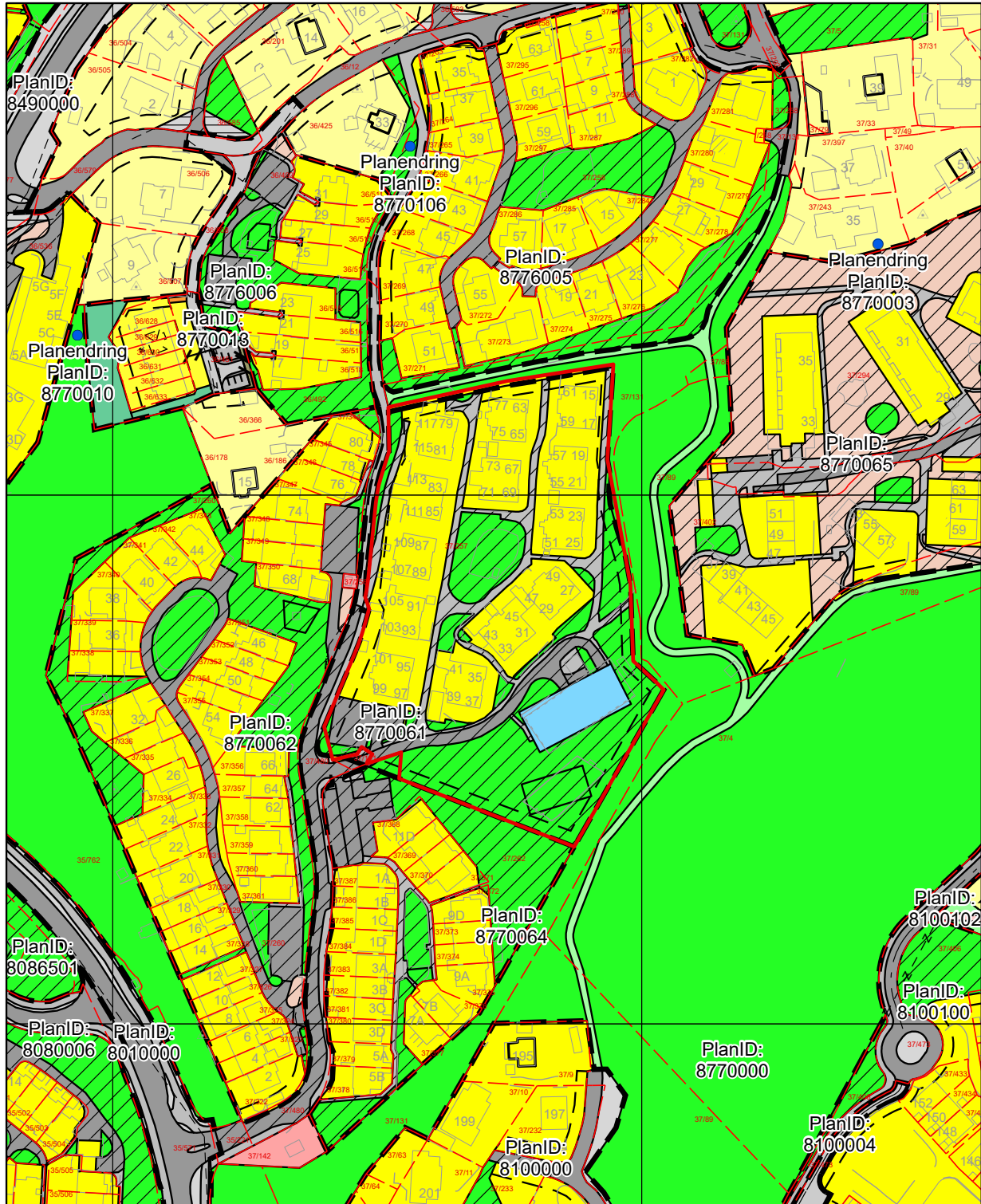
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/257  
Dato: 26.03.2026 Adresse: Nordre Vardhaugen 99 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 8770064, 8770061, 8770000

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

Eiendomsflate



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

## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje

### Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktzone

### Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

### Plangrense

- Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Garasjeanlegg
- Kjørvei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- 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

- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

- 1610 - Lekeplass

- 1690 - Annet uteoppholdsareal

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

- 2010 - Veg

- 2011 - Kjørvei

- 2016 - Gangveg, -areal, gågate

- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- 2082 - Parkeringsplasser

#### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3040 - Friområde



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 37/257

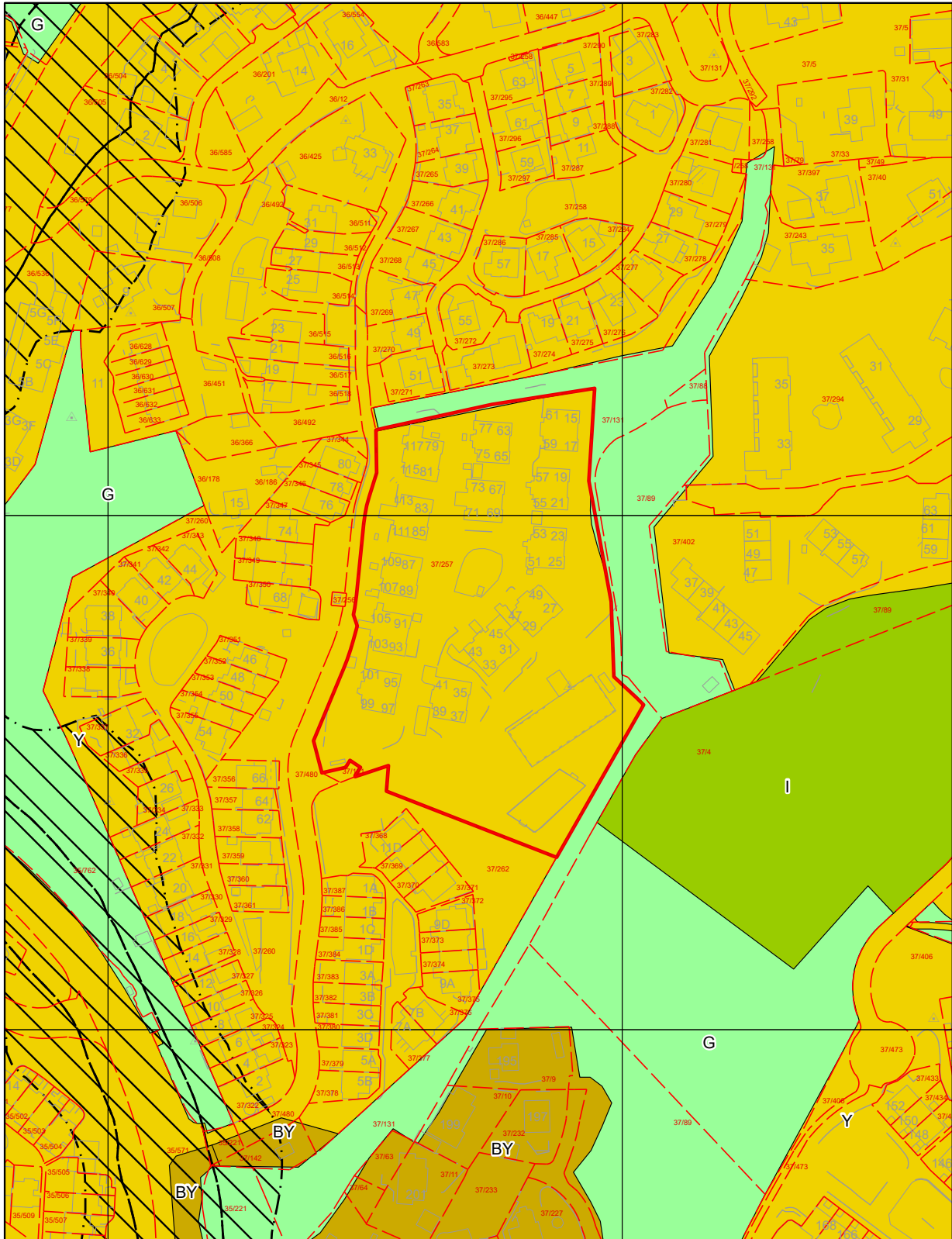
Dato: 26.03.2026

Adresse: Nordre Vardhaugen 99 m.fl.




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

 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Støysone gul


 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Idrettsanlegg

 Grønnstruktur

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 049 421	1 605 912	2 069 040	2 096 012
Andre inntekter	3	588 715	426 190	422 448	487 321
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>2 638 136</b>	<b>2 032 102</b>	<b>2 491 488</b>	<b>2 583 333</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Lønnskostnader	4	4 878	22 220	0	0
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	19 017	21 465	18 330	18 330
Forretningsførsel		106 908	92 466	106 910	111 184
Andre honorarer		1 625	6 504	0	0
Revisjon		8 900	8 900	9 400	8 900
Forsikringspremier		143 688	117 287	140 744	158 100
Energikostnader		104 022	96 901	96 988	97 700
Andre driftskostnader	5	236 864	121 938	124 900	206 617
Vedlikehold	6	1 102 482	1 755 848	1 615 000	1 650 628
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 858 385</b>	<b>2 373 528</b>	<b>2 242 272</b>	<b>2 381 459</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>779 752</b>	<b>-341 426</b>	<b>249 216</b>	<b>201 874</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		47 421	40 975	0	0
Finanskostnader		0	10	0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>47 421</b>	<b>40 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 2</b>	<b>827 173</b>	<b>-300 460</b>	<b>249 216</b>	<b>201 874</b>
Overføringer og disponeringer		827 173	-300 460	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Restanser felleskostnader		26 419	18 382
Vestbo i mellomregning		0	69 409
Andre fordringer		20 587	122 160
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
Innestående bank		2 044 772	1 006 224
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 091 778</b>	<b>1 216 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 091 778</b>	<b>1 216 175</b>

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	1 828 567	1 001 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 828 567</b>	<b>1 001 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>1 828 567</b>	<b>1 001 395</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 650	37 641
Leverandørgjeld		220 974	175 322
Skyldig off. myndigheter		0	245
Annen kortsiktig gjeld		20 587	1 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 211</b>	<b>214 780</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>263 211</b>	<b>214 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 091 778</b>	<b>1 216 175</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Liv Astrid Husby  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mats Walberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik Torgersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eva Storeide  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Arten av virksomhet

Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

### Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 001 395</b>	<b>1 301 855</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	827 173	-300 460
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>827 173</b>	<b>-300 460</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 828 567</b>	<b>1 001 395</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	69 409
Kortsiktige fordringer	47 006	140 542
Kontanter og bankinnskudd	2 044 772	1 006 224
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 091 778</b>	<b>1 216 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-263 211</b>	<b>-214 780</b>
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>1 828 567</b>	<b>1 001 395</b>

### Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	1 001 395	827 173	1 828 567
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>1 001 395</b>	<b>827 173</b>	<b>1 828 567</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3620 Innkreving strøm	93 570	84 100
3685 Diverse inntekter fri	70 262	21 978
3686 Diverse inntekter pliktig	2 435	0
3900 Annen driftsinntekt	422 448	320 112
<b>Sum</b>	<b>588 715</b>	<b>426 190</b>

---

### Note 3 - Andre inntekter

Konto 3620 Leie/admin.strøm gjelder innbetalinger angående strøm til lading av el-bil.

Konto 3685 Diverse Inntekter fri:  
Tilskudd fra Enova kr 70.262.

Konto 3686 Diverse Inntekter  
Kundeutbytte fra Fana Sparebank kr 2.435.

### Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	4 355	20 660
5020 Feriepenger	523	920
5360 Honorarer	0	640
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 943	21 335
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	74	130
<b>Sum</b>	<b>153 895</b>	<b>173 685</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret. Der er inngått timebaserte arbeidsavtaler, men ingen fast ansatte.

### Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dagnadsutbetaling	21 580	20 235
6360 Renhold	6 859	0
6390 Andre driftskostnader	2 042	0
6391 Alarm og brannvern	35 368	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	111 246	89 951
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 500	0
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	0	3 230
6890 Parkeringsleie/kostnader	30 188	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 962	6 022
7720 Generalforsamling	3 120	2 500
<b>Sum</b>	<b>236 864</b>	<b>121 938</b>

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 036 347	1 482 686
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	99 340
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	200
6640 Periodisk vedlikehold	31 135	133 971
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	35 000	31 651
6695 Forsikringskadesaker	0	8 000
<b>Sum</b>	<b>1 102 482</b>	<b>1 755 848</b>

**Andre opplysninger**

<b>Oppstilling avregning Garasjeanlegg.</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
IB 2921 Garasjeanlegg	372	50 388
	0	0
3605 Innkrevd leie garasjer	27 000	9 000
Vedlikehold garasjer	-7 381	-59 016
<b>Endring</b>	<b>19 618</b>	<b>-50 016</b>
UB 2921 Garasjeanlegg	19 990	372

<b>Innkrevde felleskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avstemt leie garasjer	7 381	59 016
<b>Innbetalt fra sameiere</b>	<b>2 042 040</b>	<b>1 546 896</b>
Sum Innkrevde felleskostnader	2 049 421	1 605 912

**VEDTEKTER FOR**  
**NOREIDESTØLEN HUSEIERLAG GNR. 37 BNR. 257 I BERGEN ( org.nr.**  
**987 923 032)**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04 mai 2023.

## **1. SAMEIET**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er: "NOREIDESTØLEN HUSEIERLAG". Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 27.03.2000.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 257 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Parkeringsplasser ( i garasjekjeller og utendørs)
- Private uteplasser
- Annet

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

Garasjen er en egen seksjon, nr. 53. Vedlikeholdsansvaret mellom sameiet og garasjeieier er definert i en egen vedtektsbestemmelse.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon i henhold til Eierseksjonslovens § 24, 7. ledd som lyder:  
«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt

selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Seksjonseier blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøper har funnet sted.

Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, for eksempel gave, arv, blir den nye seksjonseier medlem i sameiet når han kan godtgjøre at han er blitt eier. Enhver seksjonseier har rett til å fremleie seksjonen, men plikter å gi styret melding før slik leiekontrakt er inngått.

Medlemskap opphører automatisk når seksjonseier har overdratt eiendommen eller på annen måte tapt eiendomsretten til den. Salg av seksjon må meldes forretningsfører som ivaretar sameiets interesser ved eierskifter.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen. Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive brukerareal.

## **2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer**

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Eierne av seksjonene A med nr. 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 har eksklusiv rett til bruk av hageareal merket med lys gul farge på seksjoneringsplan. Innenfor grenselinje mellom gavlvegger og rett en linje ut fra skillevegger mellom seksjonene og frem til felles vei.

Eierne av seksjonene B med nr. 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 har eksklusiv bruksrett til hageareal markert med lys grønn farge på seksjoneringsplan. Innenfor grenselinjene mellom gavlvegger og en rett linje ut fra skillevegger mellom seksjonene og frem til felles vei.

Seksjon 53 er garasjeanlegget.

Tomten med alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Fellesarealer kan benyttes til ervervsgrunnlag for seksjonseierne.

Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slik som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eier av seksjonstype A, må sørge for at eier av seksjonstype B, gis adgang til normalt utvendig vedlikehold av boligen, d.v.s. oppsetting av stige eller stillas.

(7) Dersom sameier ønsker å installere varmepumpe, må dette søkes om til styret. Sted for montering av varmepumpen skal godkjennes av styret og de øvrige sameierne i enheten. Urimelige avslag fra seksjonseiere kan overprøves av styret, men i samarbeid

med seksjonseierne. Det vil settes krav til støynivå og størrelse på varmepumpens utedel.

### **3-1 Ordensregler**

- (1) Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering**

Parkering skal kun finne sted på oppmerkede parkeringsplasser, på egen eiendom eller i garasjeanlegget. Feilparkerte biler vil bli fjernet for eiers regning.

Campingvogner, avskiltede biler, bilvrak, tilhengere og lignende kan ikke hensettes på fellesareal eller parkeringsplasser. Dersom eier ikke forholder seg til dette, kan sameiet forlange objektet fjernet for eiers regning.

Kun nødvendig kjøring skal finne sted inne på boligområde.

### **4-3 Seksjon 53, Garasjeanlegg**

(1) Parkeringsplassene i garasjen er seksjonert som tilleggsdeler til noen enkelte seksjoner.

(2) Drift og vedlikehold av seksjon 53 deles mellom sameiet og garasjeeierne på følgende måte:

(3) Garasjeeierne har ansvar for drift og vedlikehold av:

- Oppsatte trevegger i garasjen
- Garasjedør, inklusive alt omkring Motor/åpnere.
- Personal dører
- Lys innvendig
- Brannslukkingsutstyr

(4) Sameiet har ansvar for:

- Selve bygget (seksjon 53), inklusive asfalt dekke, både på tak og i garasje.

(5) Ordensregler for garasjeplassene:

- Alle er pålagt å holde en viss orden i garasjen.
- Det er ikke lov og oppbevare brennbart materiale i garasjen
- Det er tillatt å oppbevare sommer-/vinterdekk i garasjen
- Garasjen må ikke benyttes til verksted, eller aktiviteter som kan være til ulempe eller fare for de øvrige garasjeeierne. Det må eksempelvis likevel være lov å benytte garasjen til å skifte dekk, dersom det tas hensyn.

(6) Salg av garasjeplasser:

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er en del av sameiets totale parkeringsbehov. Eventuelt salg av garasjeplass, kan bare gjøres til annen seksjonseier i Noreidestølen Huseierlag.

#### 4-4 Regnskap

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til garasjen.

#### 5. Vedlikehold5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvending dører med karmen
  - e) listeverk, skillevegger, tapet,
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-,gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (8) Seksjonseiere med ideell bruksrett til hageareal, er ansvarlig for vedlikehold av dette.
- (9) Vedlikehold av seksjonene er den enkelte sameiers ansvar. Hver enhet ( 4 seksjoner) har selv ansvar for et forsvarlig ytre vedlikehold, utover det sameiet har ansvar for, spesifisert i pkt. 5-2 i vedtektene.
- (10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Farge på huset bestemmes av de 4 seksjonseierne i den enkelte enhet. Uenighet rundt fargevalg bestemmes ved vanlig flertall innad i enheten. Eventuelle tvister løses ved å konsultere styret.
- (11) Styret har anledning til å bestemme et forsvarlig intervall for når seksjonene må utføre utvendig vedlikehold i henhold til disse vedtektene, avhengig av behovet, f.eks. i

vedlikeholdsplaner. Alle seksjonseiere plikter å følge opp og vedlikeholdet skal være fullført senest innen 1 år etter at vedtaket er fattet. I tilfeller der seksjonseierne ikke ferdigstiller vedtatt vedlikehold, kan styre vedta å få dette utført på seksjonseiers regning.

- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34. Det følger av denne bestemmelsen at seksjonseieren har det samme ansvar dersom det mangelfulle vedlikehold fører til skader på bygninger og annet fellesareal.
- (12) Ved godkjente tilbygg og ekstra tiltak som avviker fra originalkonstruksjon, slik som f.eks. takvinduer, er seksjonseieren selv ansvarlig for alt vedlikehold av tilbygget og disse ekstra tiltakene. Med alt vedlikehold menes vanlig vedlikehold, reparasjoner, samt utskiftninger som knytter seg til tilbygget og ekstra tiltaket. Dette medfører blant annet, men er ikke begrenset til, at også vedlikehold og utskiftning av vinduer, samt utskiftning av ytterdører på tilbygget, og takvinduer i seksjonen, er seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Dersom sameiet må utføre nødvendige reparasjoner på bygningsmassen eller tak i forbindelse med felles vedlikehold i regi av sameiet, skal seksjonseieren refundere alle merkostnader som følger av tilbygget og tiltaket.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Se dog. Pkt. 5-1, pkt.12 sin begrenser ansvaret etter denne bestemmelsen.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skater unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

### **5-3 Fasadeendringer**

Alle fasadeendringer og tilbygg skal søkes sameiets styre for godkjenning. Se også vedtektenes pkt. 9-8 for tiltak som også krever godkjenning av årsmøtet.

Med fasadeendringer og tilbygg menes:

- Påbygg tilknyttet selve huset
- Frittstående bygg (boder og lignende)
- Altaner (endringer)
- Terrasser (nye og endringer)
- Innsetting av nye vinduer ( utskiftninger er ikke omfattet)
- Gjerder og murer

En fasadeendring kan også kreve godkjenning av offentlige etater. Styret avklarer om det er nødvendig å varsle naboer og seksjonseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig til det offentlige. Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader og godkjenninger til det offentlige og til naboer.

Sammen med søknaden skal det minimum vedlegges en beskrivelse og skisse av tiltaket.

Ved større endringer skal tegninger vedlegges, og helst i riktig målestokk. Det kan kreves arkitekttegnet løsning, dersom dette er nødvendig for å sikre det byggetekniske. Den enkelte søker må ta disse kostnadene med mindre styret finner at tiltaket kan være en felles og anbefalt løsning for hele sameiet. Kreves byggetekniske tegninger i tillegg, må disse dekkes av den enkelte søker med mindre sameiet allerede har slike tegninger.

Også ved mindre endringer kan styret kreve tegning av løsningen, dersom dette er avgjørende for å kunne ta nødvendig stilling til søknaden.

Dersom endringer har betydning for husets fasade, kan det kreves utført på hele huset og også samtidig.

Dersom styret finner det nødvendig og det kreves i henhold til vedtektenes § 9-8 kan endringer og/eller tiltak kreves avgjort av årsmøtet. Arbeid som krever styret og/eller årsmøtet sin godkjennelse, må ikke igangsettes før nødvendige samtykker er gitt. Dette gjelder selv om det offentlige/bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.
- (2) Alle utgifter til fellesareal ( f.eks. bosshus, postkassestativ, lekeplass, fotballbane, brøyting, belysning o.l.), der nytteverdien vil være lik for alle seksjonseierne skal kostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

(3) Felleskostnader er derfor i praksis delt opp i to poster. 1) andelsavgift som følger hovedregelen i første ledd med fordeling etter sameiebrøk, og 2) en post som er et fastledd som er lik for alle seksjonseierne.

(4) Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(5) Sameiet skal ha felles byggeforsikring, og styret har ansvar for å sikre dette. Forsikringspremien fordeles etter sameiebrøk 82 / 122.  
Ved skade er sameiet ansvarlig for egenandelen mot forsikrings-selskapet, mens skadeutløser skal dekke fastsatt andel som utgjør 65% av egenandelen, men med et minimumsbeløp på kr 4.000,- og et maksimumsbeløp på kr 6.000,-.

5) Utbetaling av dugnadspenger vil belastes driftskontoer etter spesifiserte timelister.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestitak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameiefordholdet, jf. Eierseksjonsloven § 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 ettersom det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 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.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer inkludert leder og 1 varamedlem. Garasjeeierne skal være representert med minst ett medlem i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt for 1 år om gangen. Styreleder kan gjenvelges. Styret velger nestleder blant sine medlemmer ved behov.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes på neste styremøtet.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav 8 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjør årsmøtet om saken skal avgjøres ved loddtrekning eller utsettes.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nordre Vardhaugen 99  
5253 SANDSLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning**Oppdragsnummer:****Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre