



aktiv.

Terneveien 1, 5097 BERGEN

**Trivelig og tiltalende 3-roms
endeleilighet | Vestvendt terrasse
m/ gode solforhold og fin utsikt |
Peis og varmepumpe**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 153 590,-
Omkostn.: Kr 12 701,-
Total ink omk.: Kr 3 556 291,-
Felleskostn.: Kr 4 040,-
Selger: Magnus Sønnesyn

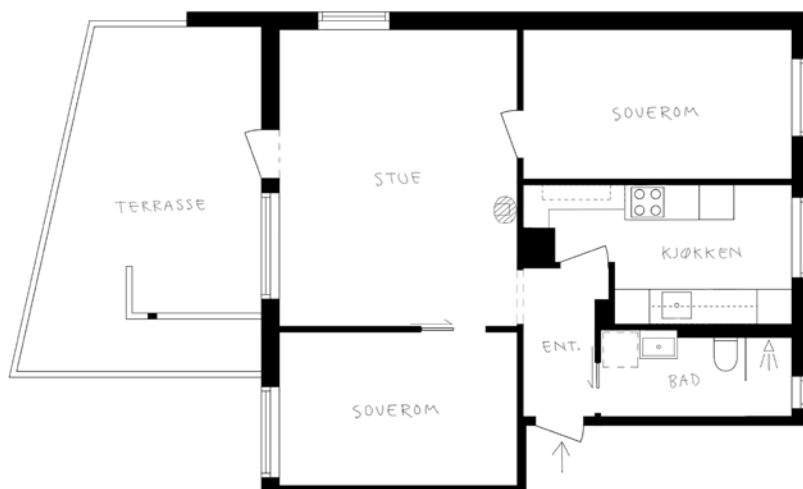
Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 63/71 kvm
Tomtstr.: 3399.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 924
Oppdragsnr.: 1503250262

Trivelig og tiltalende 3-roms endeleilighet | Vestvendt terrasse

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere denne lekre leiligheten i Terneveien 1! Terneveien er en sjelden perle på beste Landås, som ligger usjenert på et høydedrag, med gangavstand til "alt" du trenger - og naturskjønne omgivelser. Her får du faktisk både i pose og sekk!

- Vestvendt og solrik terrasse (20 m²)
- Både peis, og nyere varmepumpe (2024)
- To romslige soverom på 11 m² og 10 m²
- Varme i gulvet på soverommene, kjøkken og bad!
- Stor og flott (felles) hage rett utenfor
- Masse oppbevaringsplass m/ totalt tre boder
- Få min. spasertur ned til buss, butikk og treningssenter
- Ca. 15 min. til Sletten Senter med butikker, buss og bybane
- Gang-/sykkellavstand til Haukeland, Høyskolen og Haraldsplass

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding! :)



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FØREROMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 kvm Entré/gang (3,1 m²), Bad (4,5 m²), Soverom (11,8 m²), Soverom 2 (10,6 m²), Stue (20,3 m²), Kjøkken (8,6 m²)

BRA-e: 6 kvm Ekstern bod (3,4 m²), Ekstern bod 2 (2,8 m²)

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Ekstern bod (1,9 m²)

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 kvm Vestvendt terrasse på ca 20 m² med utgang fra stue, hvorav 9 m² er overbygd.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,52 m - 2,53 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,8 m² og 3,4 m² og en bod i loft-etg på 1,9 m² (gulvareal: 4,7 m²).

Eksterne boder er inkludert i BRA-e. Bodene er merket u2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3399.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for boliglaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/ beplantning. Parkering i offentlig vei. Laget har også flere parkeringsplasser, tildeles etter venteliste.

Beliggenhet

Velkommen til Terneveien - en sjelden perle på beste Landås!

Leiligheten har beliggenhet like ved Landåstorget. Her bor du svært sentralt med få minutters til nærmeste busstopp og matbutikk, samtidig som det er kort avstand til naturskjønne omgivelser. Fra Nattlandsveien er det hyppige bussavganger store deler av døgnet, som enkelt frakter deg til sentrumskjernen og bylivet på et kvarter. Foretrekker du å benytte deg av bybanen kan du ta turen ned til Sletten Senter for nærmeste stopp - 14 minutter senere går du av på stoppet i Byparken, eller 28 minutter dersom du skal til Flesland.

Når matvarene skal handles inn, har du flere alternativer i nærområdet. Kortest vei er det til Coop Extra, tre minutter fra boligen. Gangavstand er det også til Rema 1000 Landås (m/ PostNord), som befinner seg en kort spasertur unna. Når fredagen nærmer seg og helgekosen skal handles inn kan man ta turen ned på Sletten Senter for å få dekket de fleste behov. Meny (m/Posten) har ferskvaredisk og et bredt utvalg av varer som gjør det enkelt for deg å tilberede de herligste retter. Passende drikke til middagen får du på Vinmonopolet like ved, og på vei ut får du med deg friske blomster fra Toppe Blomster. Frisør, klesbutikk og skobutikk befinner seg også på senteret, dersom du skulle ønske ny frisyre, antrekk eller sko. På dager hvor det frister med takeaway, kan man enkelt bestille pizza fra San Marino, og beregne ca. 3-4 minutt på å hente den hjem - anbefales!

Enten du er toptrent, mosjonist eller bare opptatt av å få inn dagens 10.000 steg er det flere flotte turmuligheter i område. Like ved Sletten Senter har du det populære Tveitevannet, perfekt for en spaser- eller joggetur, eller kanskje trilletur? Herfra kan man gå videre til Storetveitparken for å komme til flotte og store grøntområder. Her vil i

alle fall firbeinte familiemedlemmer trives. Er du glad i fjelltur vil Landås/ Nattlandsfjellet være et godt alternativ. Ønsker du en større utfordring kan du ta turen opp Montana og videre til Ulriken - turen vil belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Sporty Landås, MOVA Landås, Sammen Fantoft eller SATS Wergeland være treningssentrene nærmest boligen.

Kort vei til flere idrettsanlegg / fritidstilbud for barn, for eksempel Landåshallen/ Landåsbanen og Landås skole som er i nabolaget. I tillegg har man Fysak hallen, Turnkassen, Bergenshallen og Brann Stadion / Nymarkanlegget bare en liten kjøretur unna. For skolebarn er det kort vei til Landås skole (1.-7. klasse), som befinner seg 2-3 minutter fra leiligheten. Innenfor gangavstand er også Fridalen skole, Slettebakken skole og DaVinci Montessoriskole. For å levere i barnehagen trenger du bare å beregne 4-5 minutter til fots for Kidsa Erleveien.

Gang-/sykkellavstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Adkomst

På FINN.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Om du reiser kollektivt kan du ta bussen til "Landåstorget".

Bebyggelsen

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien 1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.

Det ble utbedret drenering lokalt i 2019/2020 pga fuktinnsig i noen kjellerboder under Terneveien 5. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å

sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset, og malt.
- Påforet på innside med bindingsverk/platekledning.
- Fasade mot øst og gavlvegger er påforet på utside og kledd med liggende/stående stål/aluminiumskledning.
- Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard.
- Felles trapperom ble oppusset i 2014/2015.
- Fasadene ble oppgradert i tidsperioden 1984 - 1989.
- Murfasade mot vest ble malt i 2022.
- Fasadene fremstår med eldre standard.
- Fasadene er boliglagets ansvar.

TAKTEKKING:

- Saltak.
- Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og tegltakstein.
- Renner og nedløp i hvit aluminium.
- Ny taktekkning i 2004.
- Taktekkning er boliglagets ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?:

- 11 år og 11 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?:

- Ja.

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovert 2011 ifølge forrige eiers egenerklæring. Arbeid utført av Rørleggeriet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?:

- Ja. Totalrenovert 2011 ifølge forrige eiers egenerklæring.

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

- Ja, kun av faglært. Bad totalrenovert 2011 ifølge forrige eiers egenerklæring. Arbeid

utført av Rørleggeriet.

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

- Ja. På et av soverommene så bulte gulvet noen ganger om vinteren, mest sannsynlig pga gulvet var lagt for tett og ikke hadde plass til å ekspandere. Erstattet noen planker i 2025 for å fikse dette, men de plankene er ikke limt fast til resten av gulvet, og det er synlig.

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

- Ja. Vi har hatt litt mugg på soverommet, men det har vi fjernet og det har ikke komnt tilbake.

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

- Ja, kun av faglært. Skiftet til automatsikringer ifbm. nytt kjøkken/bad. Utført av Data elektriske.

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

Ja. Kontroll av el-anlegg.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Helland AS har bygget terrasse ifølge forrige eiers egenerklæring, jeg har byttet diverse terrassebord som trengs.

Er det foretatt radonmåling?:

- Ja. Har en airthings som måler bla. radon. Ligger på rundt 10-35 Bq/m³

Radonmåling:

- Målt til 10-35 Bq/m³ i 2025

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

- Ja. I begynnelsen av 2019. Styret hadde 3 runder der vi lå ut forgiftet åte i alle leiligheter.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Victoria Giske har gleden av å presentere Terneveien 1! En romslig og gjennomgående 3-roms endeleilighet med vestvendt terrasse på hele ca. 20 m², gode oppgraderinger og flott utsikt mot nærområdet og Løvsstakken.

Leiligheten ligger i underetasjen og har en praktisk og arealeffektiv planløsning. Entré/gang på 3,1 m² med plass til garderobeløsning og adkomst til alle rom. Overflatene

består av laminat, en-stavs eikeparkett og fliser på gulv, samt malte flater og mdf-panel på vegger. Det er utført jevnlig vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Stuen på 20,3 m² er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det montert peisovn (Morsø, 2011) som gir god varme på kjølige dager, samt varmepumpe fra 2024 (Panasonic) med uttak i stue. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse på ca. 20 m², hvorav ca. 9 m² er overbygd. Terrassen ble oppført i 2010 og nylig beiset/malt i 2025. Her er det god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet på 8,6 m² ble oppgradert med ny innredning i 2012. Innredningen er fra Fossline med profilerte, hvite fronter og takhøy løsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Benkeplate i laminat med nedfelt stålvask. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn (Electrolux, 2025), induksjonstopp (Zanussi), oppvaskmaskin (Zanussi) og to kjøleskuffer (Norcool). Det er varmekabler i gulv. Kjøkkenventilator med kullfilter (Rørshetta, 2012).

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 11,8 m² og 10,6 m². Begge har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det ene soverommet har garderobeskap med skyvedørsfronter. Det er gulvvarme på begge soverom (fra 2009).

Badet på 4,5 m² ble renoverert i 2011 av Rørleggeriet AS. Badet er helfliset med varmekabler i gulv og inneholder servant med møblement og speilskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass (ny i 2023), opplegg for vaskemaskin og rør-i-rør-system (Uponor). Det er elektrisk avtrekk. Varmtvannstank på 200 liter (Høiax, 2012) er plassert i kjøkkenskap.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og ble oppgradert i 2011/2012. Ny strømmåler ble montert i 2018. Leiligheten har hovedsikring på 35 ampere.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i underetasjen på henholdsvis 3,4 m² og 2,8 m², samt en bod på loft på 1,9 m².

Bygget er oppført i 1959 og består av plasstøpte konstruksjoner. Pipene ble fornyet med innvendig stålør våren 2025. Taket ble skiftet i 2004. Fasader er oppgradert tidligere og malt senest i 2022 (vestfasade). Det er felles vaskeri, tørkeloft, sykkelbod og vognrom.

En innholdsrik og oppgradert 3-roms leilighet med stor terrasse og attraktiv beliggenhet. Her får du en praktisk bolig med gode kvaliteter og nærhet til det meste.

Standard

- Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
- Vegger: Malt strie, malt tapet, mdf panel.
- Himling: Takplater, malt platekledning.

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 > Vinduer:

- Avvik: Det er noe svelling i mdf tilsetning v/soveromsvindu mot vest. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre stuevindu). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Konsekvens/tiltak: Mdf tilsetning med svelling bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Ytterdør:

- Avvik: Ytterdør tar litt i karm. Ytterdør bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører
- Konsekvens/tiltak: Ytterdør bør justeres litt, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger:

- Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Avvik: Utvendig trevirke/terrassebord har vært oppsprukket trevirke flere steder.
- Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater - påpekte punkter:

- Vurdering av avvik: Se over for nærmere beskrivelse av påpekte feil/mangler.
- Konsekvens/tiltak: Nevnte feil/mangler bør lokal utbedres/ordnes for å lukke avviket.

Innvendig > Radon:

- Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

- Tilstandsgraden 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.

Våtrom > U-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater vegger og himling:

- Avvik: Vindu er plassert i våtsone.
- Avvik: Det er påvist svertesopp i noen silikonfuger i dusjsone.
- Konsekvens/tiltak: Vindu bør fuktbeskyttes med feks. plexiglass eller forheng, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett. Silikonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson.

Våtrom > U-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater Gulv:

- Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i enkelte gulvfliser.
- Konsekvens/tiltak: Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak. Vedr. fallforhold mot sluk: 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.

Kjøkken > U-etg > Kjøkken (8,6 m²) > Avtrekk:

- Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold er vurdert til TG3

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser og vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Ny stekeovn (Electrolux).
- Nye vinduer mot øst (soverom, kjøkken og bad).
- Terrassen beiset/malt.
- Enkelte terrassebord skiftet.
- Deler av toppbord på rekkverk skiftet.
- Nye LED-pærer i spotlights på bad.
- Nye lister vestvendt soverom 2025.
- Begge soverom, alle dørlister og terassedør malt 2025.
- Pipene i boliglaget fornyet med nytt innvendig stålør (vår 2025).

2024:

- Ny varmepumpe (Panasonic) med uttak i stue.

2023:

- Ny dusjvegg på bad.

2020/2021:

- Nytt callinganlegg/porttelefon i boliglaget.

2019:

- Lokal utbedring av drenering (felles).

2017:

- Rørfornyng av utvendige avløpsør (felles).

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

- Laget har 11 parkeringsplasser + 6 plasser til ELbil som blir tildelt etter søknad til styret.

- Venteliste blir satt opp etter søknadstidspunkt. Det er per dags dato 5 stk på ventelisten, pr. 24.02.26.
- Vanlig P-plass kan leies for kr. 150,- i mnd, mens EL-plass kan leies for kr. 350,- i mnd + strøm.
- For øvrig er beboerne henvist til parkering i offentlig vei.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP615867

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

- Gulvvarme på begge soverom, fra 2009.
- Peisovn i stuen, fra 2011. Produsent: Morsø.
- Varmekabler på bad og kjøkken, fra 2011/2012.
- Varmepumpe med uttak i stue, fra 2024. Produsent: Panasonic.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

153 590 (Andel av fellesgjeld)

3 543 590 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

2 938 (Eierskiftegebyr forretningsfører)

2 943 (Noteringsgebyr forretningsfører)

6 570 (Transportgebyr forretningsfører)

250 (Utstedelse av panteattest)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

12 701 (Omkostninger totalt)

21 601 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 401 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 556 291 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 565 191 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 567 991 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 996 099 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 984 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er beregnet med skatteetaten sin formuesberegnskalkulator. Det tas derfor forbehold om avvik.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

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

Felleskostnader inkluderer

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, kabel-TV/bredbånd, dugnad og diverse drift/vedlikehold av fellesarealer/utvendig bygningsmasse.

FELLESKOSTNADENE FORDELES SLIK:

- Andel felleskostnader: kr. 3 288,-
- Kabel-TV/bredbånd: kr. 569,-
- Renhold: kr. 148,-
- Dugnad: kr. 35,-
- Parkering: kr. 150,-

Felleskostnad for ny eier vil være uten parkering.

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

Styret opplyser at det ikke foreligger planer om større vedlikehold/prosjekt i 2026, pr. 24.02.26.

Styret har dog forutsatt 6% årlig økning i 2026 og 2027, forutsatt at det ikke påløper større vedlikehold. Den årlige økningen trer i kraft 01.01. hvert år.

Styret informerer om at det største fremtidige prosjektet er utskiftning av innvendig avløpsnett. Det er ikke avgjort når dette blir igangsatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 040

Andel Fellesgjeld

Kr 153 590

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2026

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Terneveien Boliglag AS

Organisasjonsnummer

930422800

Om aksjeselskapet

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien 1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk. I tillegg har boliglaget 4 hybler for utleie.

- Felles vaskeri med tørketrommel og vaskemaskin i u-etg.
- Felles tørkeloft, og felles sykkelbod og vognrom i u-etg.
- I 1989 ble det bygget større altaner, nye fasader, vinduer på vestfasaden, skiftet entredører m.m.
- Tak, vinduer og fasader ble renoveret i 2004 (untatt vinduer på vestfasaden).
- I 2016 ble utvendig avløpsledninger skiftet og el-anlegg i hovedtavlen.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95217442746, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2025: 6.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 27.01.2025: 3 849 756

Andel av saldo: 145 373

Første termin/første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.09.2046)

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Forkjøpsrett

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes i oppgang. Det er styret i boligselskapet som skal motta, og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 924 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:

4601/161/924:

20.05.1955 - Dokumentnr: 3967 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:795

OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 161, BNR. 798

01.01.2020 - Dokumentnr: 1155104 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:924

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra Bergen Kommune foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgsoppgave.

Det foreligger byggetillatelse og godkjente tegninger for bygget datert 1956. Det foreligger søknad om byggetillatelse og tegninger for utvidelse av altaner, stemplet av kommunen 10.04.1985. Det foreligger ikke ferdigattest for utvidelse av altaner.

Det gjøres oppmerksom på at terrassen mot vest er utvidet. Utvidelsen ble oppført i 2010, og utført av Helland A/S. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hvorvidt tiltaket er omsøkt og/eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

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

Vi oppfordrer interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Utført rørfornyng på utvendige avløpsrør i 2017. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til boliger (100%).

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan FRA 1953 på grunnen med plannavn "ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN" (100%).

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

149 - Område unntatt fra rettsvirkning (100,0 %).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynsone kulturmiljø for Landås (100%): Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. "Landås" har en utypende forklaring i kommuneplanen på hvordan bydelens karakteristiske trekk skal ivaretas.

Hensynssone faresone, luftkvalitet gul sone (100%). Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogendioksid (NO₂). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) og nitrogendioksid (NO₂). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone Faresone, Aktsomhetsområde for steinsprang, jord og flomskred og snøskred (100%). Denne sonen er kartlagt på et svært overordnet nivå, og fanger ikke opp skrenter under 20 meter. Dette innebærer også at hensynssonen berører en del bebygde områder, som sannsynligvis er beskyttet av annen bebyggelse. For mer informasjon se kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 13.10.2003. Planen omhandler en omregulering av et felt hvor det bla. i dag er bebygd leilighetsbygg (Kolstien 87).

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL.,ERLEVEIEN 20. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "detaljregulering", med ikrafttredelsesdato 20.04.2016. Gjelder dagens bebyggelse, den nye blokken ved Landåstorget, Erleveien 20 - 24.

Plannavn: Årstad. Gnr 161 Bnr 974 mfl., Erleveien 20. PlanID: 62400000. Planen har status "Endelig vedtatt arealplan" og er en detaljeregulering med bestemmelser for det gitte området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 161/792.

Bygningsnr.: 139249429-2

Endring: Ombygging.

Bygningstype: Rekkehus.

Status: Rammetillatelse.

Dato: 17.09.2024.

Saksnr.: 202413765

Andre opplysninger:

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

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det

gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)

0 Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befaring inkludert

24 900 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

2 990 Visning / privatvisning helg / overtakelse per stk.

2 943 Noteringsgebyr urådighetssperre VESTBO

4 500 Utlegg opplysninger VESTBO

Totalt kr: 116 720,-

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske

Eiendomsmegler MNEF

victoria.giske@aktiv.no

Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

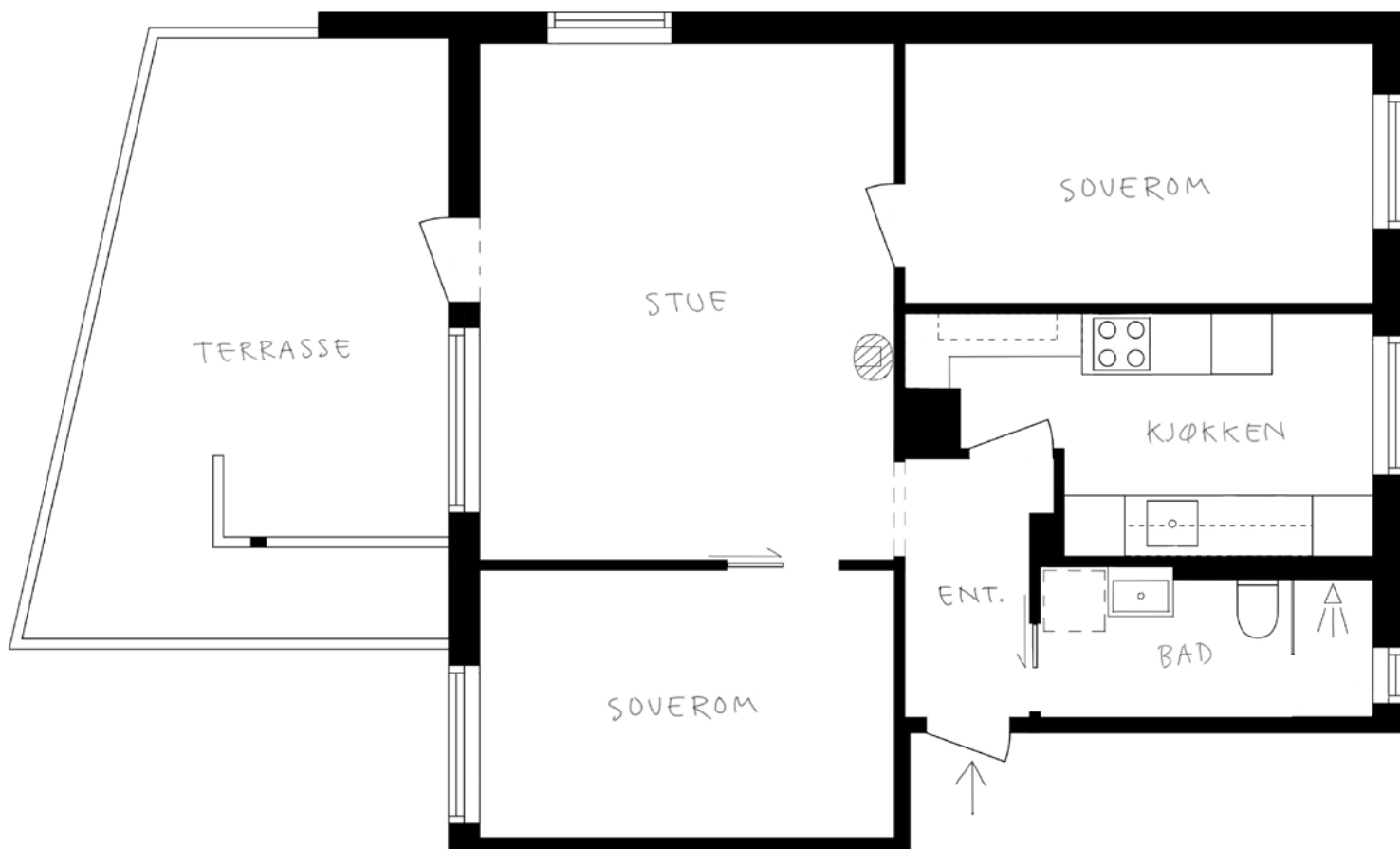
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

24.02.2026



































Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk



Terneveien 1, 5097 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 161, bnr. 924



Aksjenummer 2075-2158

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2394

Referansenummer: JC4275

Foretak: Takstopdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Boder og vaskeri i u-etg.

Det ble utbedret drenering lokalt i 2019/2020 pga fuktinnsig i noen kjellerboder under Terneveien 5. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Fasade mot øst og gavlvegger er påforet på utside og kledd med liggende/stående stål/aluminiumskledning. Yttervegger har begrenset isoleringssevne i.h.h.t dagens standard. Felles trapperom ble oppusset i 2014/2015. Fasadene ble oppgradert i tidsperioden 1984 - 1989. Murfasade mot vest ble malt i 2022. Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er boliglagets ansvar.

Taktekking:

Saltak. Konstruksjon av taksperrer, tekking med sutak, lekter og tegltakstein. Renner og nedløp i hvit aluminium. Ny takteking i 2004. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt strie, malt tapet, mdf panel.

Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv på ett soverom i 2009.
- Nye gulvfliser i entre/gang og kjøkken i 2011/2012.
- Nytt laminatgulv på ett soverom i ca 2017/2018.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

- Begge soverom ble malt i 2025.
- Nye lister vestvendt soverom 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter på ett soverom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe). Pipe i boliglaget er fornyet med nytt innvendig stålør våren 2025. Arbeidet ble utført av Murmester Roy Steneheim AS.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Morsø. Fra 2011. Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.

Feieluke er plassert i entre/gang.

Innvendige dører:

Formpresete profilerte dørblad.

Dørblad mellom entre/gang - stue er ikke montert.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2009 - 2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett overskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2011. Arbeidet ble utført av Rørleggeriet AS. Ny dusjvegg ble montert i 2023.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt platekledning i himling.

Fosslinje kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Kjøleskuffer har fronter i børstet stål.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux). Fra 2025. Pæren er gått og ikke byttet.
- Platetopp m/induksjon (Zanussi).
- Oppvaskmaskin (Zanussi).
- Kjøleskuffer, 2 stk (Norcool).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Blandebatteri/kran skal skiftes før salg av leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør i skap på bad. Type rørsystem: Uponor. Stoppekran er plassert i rør i rør skap og bak inspeksjonsluke på bad. Avløpsrør av plast. Hovedstamme av støpejern.



Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 200 liter. Fra: 2012.
Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2011. Vvs-arbeid ble utført av
Rørleggeriet AS. Felles kobberrør og felles støpejernsrør er av eldre
årgang.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers
er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen
ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og
terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler
m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 2 stk.

Sikringsskap ble oppgradert i 2011/2012. Arbeidet ble utført av
Data Elektriske AS. Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig
belysning i øvrige rom. Nye led pærer i spotlights i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og kjøkken. Fra 2011/2012.
Gulvvarme på begge soverom. Fra 2009.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

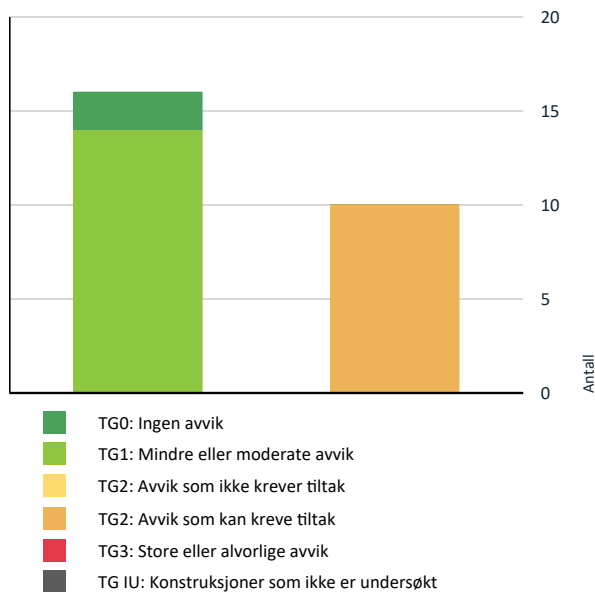
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > U-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > U-etg > Kjøkken (8,6 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - påpekte punkter [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms aksjeleilighet i u-etg (endeleilighet). Ssb-nr: U0101.
Vestvendt terrasse på ca 20 m² med utgang fra stue, hvorav 9 m² er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmar. Utv. beslag på vinduer fra 2004.

Ett stuevindu og soveromsvindu mot vest ble skiftet i 2004. Stuevindu mot nord ble skiftet på 1970/1980-tallet.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling i mdf tilsetning v/soveromsvindu mot vest. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre stuevindu). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mdf tilsetning med svelling bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Fuktutsvelling i mdf tilsetning på soverom mot vest.

TG 0 Nye vinduer mot øst

Isolerglass i hvite trekarmar.

Soveromsvindu mot øst, kjøkkenvindu og badevindu er skiftet i 2025. Vinduene har ingen slitasje. Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Terrassedør ble skiftet i 2004. Terrassedør ble malt i 2025. Felles brannndører i u-etg og loft-etg ble skiftet i 2019.
Terrassedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Terrassedør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør ble skiftet i 1986. Nytt callinganlegg/portelefon i boliglaget i 2020/2021.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør tar litt i karm. Ytterdør bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres litt, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca 20 m² med utgang fra stue, hvorav 9 m² er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tillaget i 2010 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Helland AS. Terrassen er beiset/malt i 2025. Samtidig er det skiftet deler av toppbord på rekkverk og skiftet enkelte terrassebord.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke/terrassebord har vær oppsprukket trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utgang fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt strie, malt tapet, mdf panel.

Himling: Takplater, malt plateledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv på ett soverom i 2009.

- Nye gulvfliser i entre/gang og kjøkken i 2011/2012.

- Nytt laminatgulv på ett soverom i ca 2017/2018.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

- Begge soverom ble malt i 2025.

- Nye lister vestvendt soverom 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørfronter på ett soverom.

Mrk.

Det er noe hull i gulvfliser i entre/gang. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Tilstandsrapport

Eiers liste over feil/mangler:

- Trappen på terrassen er ikke skrudd fast, men fungerer helt fint.
- Noen skuffer i frysen har knekk i plastikken, men fungerer.
- Gulvet på østvendt soverom var byttet av selger i ca 2018. Ved bytte av gulv revnet en del av folien til varmekablene til gulvet. Det var fikset ved å sette på en forlenger/connector på folien. Varmekabelene fungerer som de skal.
- Det er en liten del i venstre hengsel til toalettlokk som er ødelagt/forsvunnet, men påvirker ikke funksjonen.
- Vi har hatt svartmugg på vestvendt soverommet, men har fjernet det og gjort tiltak til at det ikke skal komme tilbake, og det har ikke kom tilbake. Dette skjedde pga sengen sto for nærme vinduet og skapte fukt.
- Gulvet til vestvendt soverom har hatt en feil som gjorde at gulvet buet kraftig om sommeren, mest sannsynlig pga det utvidet seg pga varm/fukt. Vi har fjernet noen gulvplanker som lå helt til vest-veggen i rommet, kappet de til, og lagt ned igjen, men uten å lime/feste de til de andre plankene. Dette er synlig.
- To hull under det store vinduet i stuen, pga tidligere vegghengt varmepanel.
- Et hull i veggen på «gjesterommet», fra tidligere eier.
- Et svimerke på gulv i stuen som kom av ikea lampen i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se over for nærmere beskrivelse av påpekte feil/mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nevnte feil/mangler bør lokal utbedres/ordnes for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe). Pipe i boliglaget er fornyet med nytt innvendig stålrør våren 2025. Arbeidet ble utført av Murmester Roy Stenehjelm AS.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Morsø. Fra 2011. Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i entre/gang.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar.

TG 1 Innvendige dører

Formpresette profilerte dørblad.
Dørblad mellom entre/gang - stue er ikke monteret.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2009 - 2012. Alle dørlistene ble malt 2025.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,5 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett overskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2011. Arbeidet ble utført av Rørleggeriet AS. Ny dusjvegg ble monteret i 2023.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i våtsone. Det er rørgjennomføring i dusjsone (ukurant løsning).

Det er påvist svertesopp i noen silikonfuger i dusjsone.

Selv om svertesopp kan oppstå på silikonfuger i fuktige omgivelser som bad, utgjør den ingen helserisiko. Soppen er kun overfladisk og påvirker ikke silikonens funksjon. Regelmessig rengjøring og god ventilasjon kan bidra til å redusere misfarging, men selve svertesoppen er ufarlig.

Konsekvens/tiltak

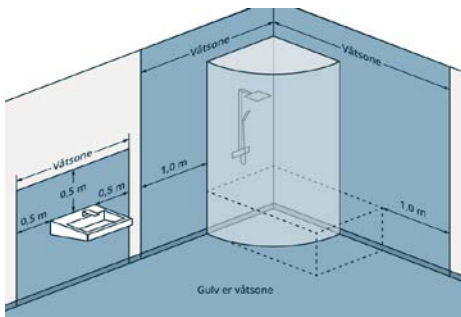
- Andre tiltak:

Vindu bør fuktbeskyttes med feks. plexiglass eller forheng, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett.

Silikonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.



Rørgjennomføring i dusjsone (ukurant løsning). Løsning bør utbedres v/ en eventuell oppgradering av bad.



Svertesopp i silikonfuge i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: 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.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

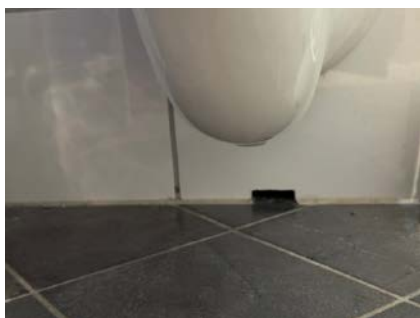
Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk. Membran: Smøremembran/membranplater.

Membran/tettesjikt vil få TG 2 pga alder når badet er 15 år eller eldre.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett overskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke på bad er benyttet for måling og inspeksjon. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 56,4 % ved en temperatur på 21,3 grader.

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.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vedr. fuktkontroll:

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone er en yttervegg og den andre delen vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

U-ETG > KJØKKEN (8,6 M²)

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 8,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt platekledning i himling.

Fossline kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Kjøleskuffer har fronter i børstet stål.

Laminat benkeplate, stål vaskehum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux). Fra 2025. Pæren er gått og ikke byttet.
- Platetopp m/induksjon (Zanussi).
- Oppvaskmaskin (Zanussi).
- Kjøleskuffer, 2 stk (Norcool).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Blandebatteri/kran skal skiftes før salg av leiligheten.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Det anbefales å montere sprutsikker overflate utenpå MDF panel: MDF-paneler er populære på kjøkkenet på grunn av sitt estetiske uttrykk og enkle montering, men de er ikke naturlig motstandsdyktige mot fukt. Over benkeplaten utsettes veggen ofte for vannsprut, damp og fett fra matlaging. Uten beskyttelse kan MDF svelle, misfarges eller bli permanent skadet. Ved å montere en sprutsikker overflate – som glass, fliser eller spesialbehandlet laminat – beskytter man panelet mot fukt og slitasje, samtidig som det blir enklere å rengjøre. Dette forlenger levetiden på panelet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Mdf panel over benkeplate.

U-ETG > KJØKKEN (8,6 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Røroshetta. Fra 2012.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør i skap på bad.
Type rørsystem: Uponor. Stoppekran er plassert i rør i rør skap og bak inspeksjonsluke på bad.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2011. Vvs-arbeid ble utført av Rørleggeriet AS.
Felles vannrør er boliglagets ansvar.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken i 2011/2012. Arbeidet ble utført av Rørleggeriet AS.
Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

! TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er boliglagets ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

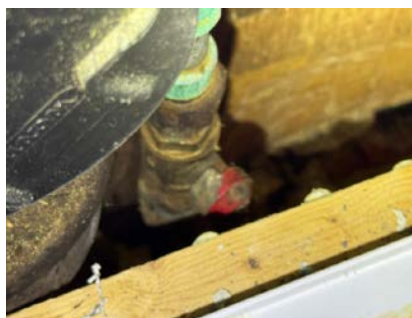
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det er irr på kobberrør bak inspeksjonsluke på bad.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran bak inspeksjonsluke på bad.



Irr på kobberrør bak inspeksjonsluke på bad.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 200 liter. Fra: 2012. Produsent: Høiax.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

1 TG 2 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.

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

10 ampere. 2 stk.

Sikringsskap ble oppgradert i 2011/2012. Arbeidet ble utført av Data Elektriske AS. Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led pærer i spotlights i 2025.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og kjøkken. Fra 2011/2012.

Gulvvarme på begge soverom. Fra 2009.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2024.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ukjent. Det er har ikke vært utført el.arbeid i min boperiode.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier: Ja, 2016, sak 154082, 2 ledninger var ikke avsluttet forskriftsmessig og sikringskurs manglet varig merking.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2016. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i fellesarealer.



Varmepumpe med uttak i stue.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

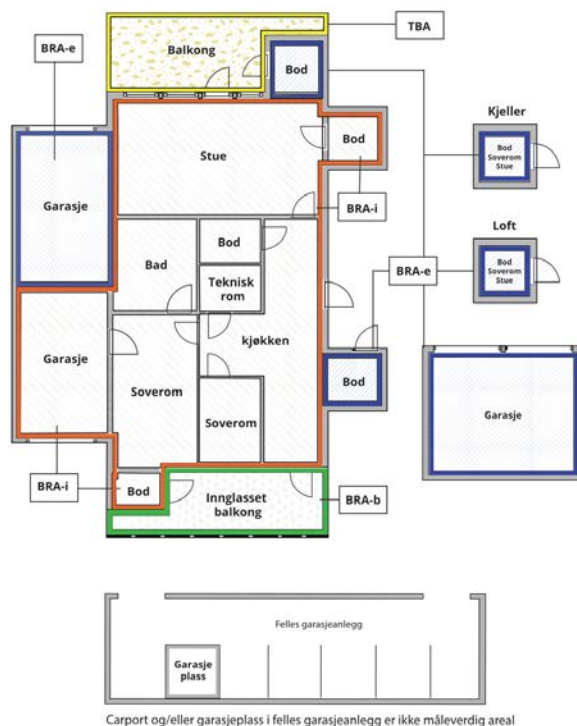
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	63	6		69	20
Loft-etg		2		2	
SUM	63	8			20
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (3,1 m ²), bad (4,5 m ²), soverom (11,8 m ²), soverom 2 (10,6 m ²), stue (20,3 m ²), kjøkken (8,6 m ²)	Ekstern bod (3,4 m ²), ekstern bod 2 (2,8 m ²)	
Loft-etg		Ekstern bod (1,9 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,52 m - 2,53 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,8 m² og 3,4 m² og en bod i loft-etg på 1,9 m² (gulvareal: 4,7 m²).

Eksterne boder er inkludert i BRA-e. Bodene er merket u2.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malingsarbeid/mindre oppussingsarbeid de senere årene er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/taksmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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)
Leilighet i boligblokk	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Magnus Sønnesyn	Kunde
	Isabel Nielsen	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	924		0	3399.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Terneveien 1							
Hjemmelshaver							
Terneveien Boliglag AS							



Aksjeobjekt

Beligsselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/Terneveien Boliglag A/S	930422800	U0101	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Magnus Sønnesyn

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
2075-2158

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Løvstakken.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gang avstand på Landås.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Nye Landås skole åpnet høsten 2016.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 10-15 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Det ble utført rørfornying på uvendige avløpsrør i 2017.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10610000). Formål: Bolig.
Planid: 10610000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 28.04.1952.
Bestemmelser:
- Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere.
- Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei. Laget har også flere parkeringsplasser, tildeles etter venteliste.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for boliglagsleiligheter.



Informasjon om boliglaget

Informasjon om boliglaget:

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien 1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk.

I tillegg har boliglaget 4 hybler for utleie.

Adkomst leiligheter og hybler via trappeoppgang.

Felles vaskeri med tørketrommel og vaskemaskin i u-etg. Felles tørkeloft.

Felles sykkelbod og vognrom i u-etg.

Husdyr må godkjennes i oppgangen, samt styret.

Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret.

Styreleder i boliglaget: Tor Helge Bottolfsen.

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 930 422 800.

Navn/foretaksnavn: Terneveien Boliglag A/S.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 19.10.1955.

Næringskode(r): 68.100 Kjøp og salg av egen fast eiendom.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP615867.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Dokumentasjon- drift og vedlikeholdsinstruks på bad			Fremvist		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	24.02.2026	Revidert/endret tilstandsrapport etter opplysninger fra eier.

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 tjenesteytere.

• 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: 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 hammerlektrode 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 slitasjegrad: 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og om utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/opppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema 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.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 26.08.2025. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med nye opplysninger ny eier/opppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250262	

Selger 1 navn
Magnus Sønnesyn

Gateadresse	
Terneveien 1	

Poststed	Postnr
BERGEN	5097

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250262

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert 2011 ifølge forrige eiers egenerklæring
Arbeid utført av	Rørleggeriet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert 2011 ifølge forrige eiers egenerklæring
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad totalrenovert 2011 ifølge forrige eiers egenerklæring
Arbeid utført av	Rørleggeriet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På et av soverommene så bulte gulvet noen ganger om vinteren, mest sannsynlig pga gulvet var lagt for tett og ikke hadde plass til å ekspandere. Erstattet noen planker i 2025 for å fikse dette, men de plankene er ikke limt fast til resten av gulvet, og det er synlig.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har hatt litt mugg på soverommet, men det har vi fjernet og det har ikke kom tilbake. Vi har hatt noen terrassebord og toppbord på terrassen som har hatt råte, men de er byttet og vi har ikke sett noe annet.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet til automatsikringer ifbm. nytt kjøkken/bad ifølge forrige eiers egenerklæring
Arbeid utført av	Data elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg.
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boliglaget har en del parkeringsplasser som disponeres ved behov til beboerne. Man må meldes på en venteliste og vente til noen flytter. En del av disse parkeringsplassene har elbillader.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Helland AS har bygget terrasse ifølge forrige eiers egenerklæring, jeg har byttet diverse terrassebord som trengs

Arbeid utført av

Helland AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har en airthings som måler bla. radon. Ligger på rundt 10-35 Bq/m3

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

10-35 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, i begynnelsen av 2019. Styret hadde 3 runder der vi lå ut forgiftet åte i alle leiligheter.

Document reference: 1503250262

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250262

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Sønnesyn	c989c26e48ca482c2a4b6 4f110811b8047793076	24.02.2026 10:30:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250262

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

Vedtekter

for

Terneveien Boliglag AS, org nr 930 422 800

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. oktober 1955, direkte fortsettelse av Meiseveien Boliglag AS etter vedtak den 25. mai 2004. Vedtekter endret den 1. juni 2006, sist endret 15.06.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Terneveien Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 101 200,- fordelt på 2530 aksjer á kr 40,-.
- (2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

aksjeeieren er en juridisk person

aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller

husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv leder og nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

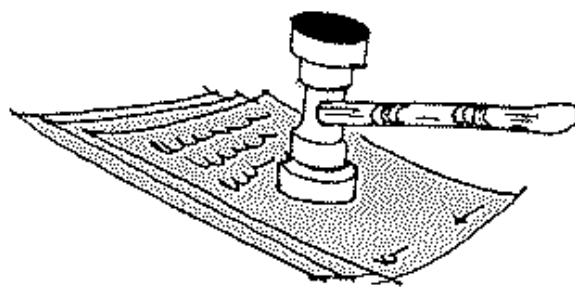
10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



HUSORDENSREGLER FOR

TERNEVEIEN BOLIGLAG AS

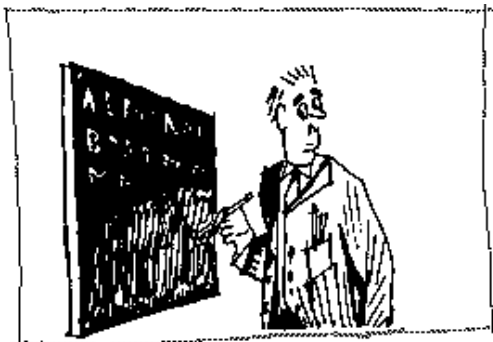


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i aksjelaget.

Aksjonærene er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

Revidert juni 2025.



1. Alminnelige ordensregler

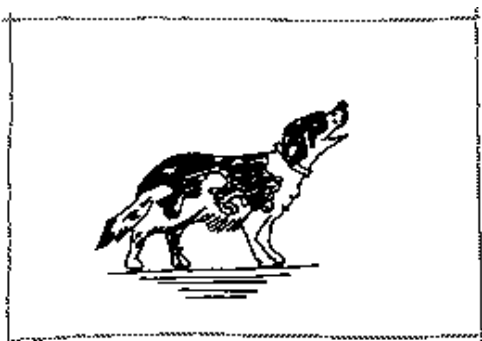
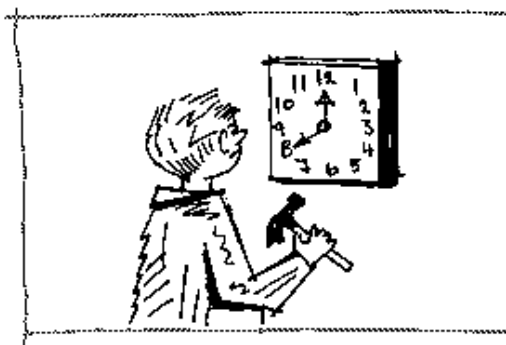
Beboerne er forpliktet til å overholde husordensreglene og fellesplikter. Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje fra klokken 08.00 til kl.20.00 på hverdager.

Endring av leilighetene krever godkjenning av styret. Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.



3. Dyrehold

Det er pr i dag lov å holde husdyr. Det må i hvert tilfelle søkes styret samt alle i oppgangen om samtykke.

Lufting av kjæledyr på eiendommen er tillatt. Vis hensyn, bruk bånd og unngå at blomster og bed og grønnsaksbed ikke blir gravd opp etc.

4. Boss

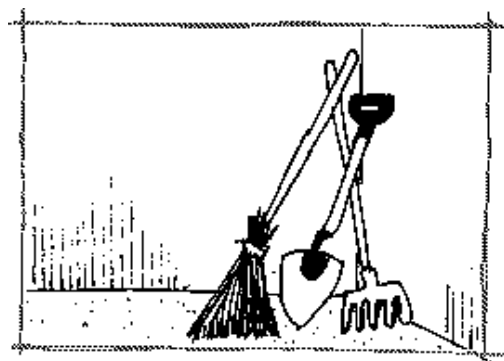
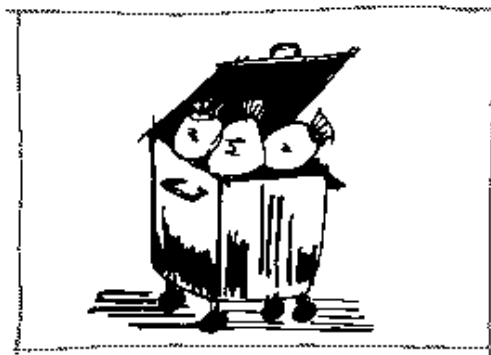
Bosset skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i spanne. .

Papir, aviser og lignende skal ikke i bosset. Det samme gjelder, glass, flasker og lignende.

Glass og aluminium må bringes i offentlige containere.

Plast avfall. Egen sekk for gjenvinningsplast er plassert i sykkelboden. Husk å skylle avfallet før det kastes.

Maling og andre kjemikalier skal ikke i bosset, og må bringes til kommunens miljøavfalls stasjoner.



5. Renhold

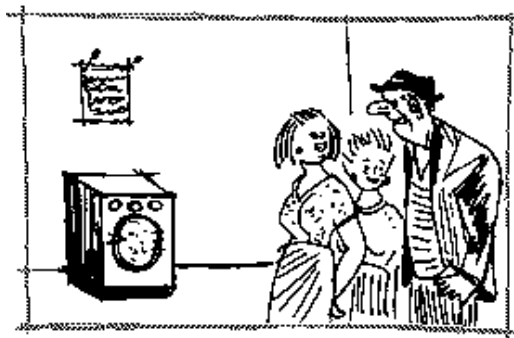
Renhold av ganger og trapper blir utført av eksternt firma.

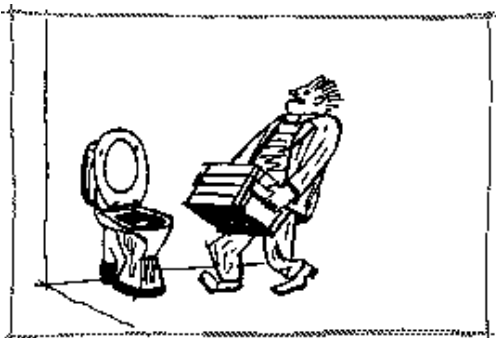
6. Vaskerier og tørkeplasser

Huset har fellesvaskeri med 2 vaskemaskiner og 2 tørkerom. Bruk av disse skjer etter påtegning på liste oppsatt i vaskeriet. OBS! Renhold og orden i vaskeriet påhviler brukerne.

Bruk av tørkeplasser. Det sydligste av stativene er til fri benyttelse, når det er ledig plass. De to andre er forbeholdt dem som har ført seg på vaskeliste.

Det er også felles sykkelbod for oppbevaring av sykler, barnevogner etc. Sykkelboden skal ikke benyttes til lagringsplass for bildekk, møbler eller annet.





7. Bad, wc og ledninger

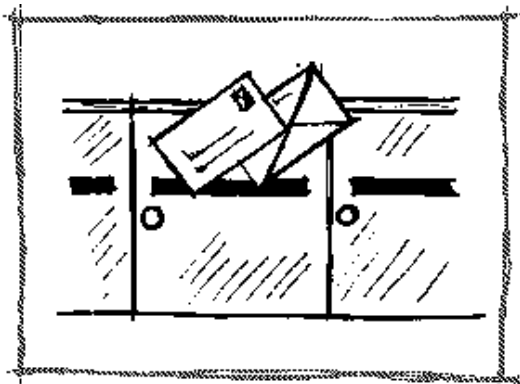
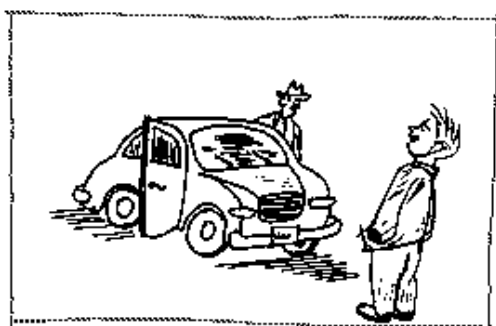
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Laget består 28 leiligheter .

Laget har 11 parkeringsplasser som blir tildelt etter søknad til styret. Nye søkere blir satt på søkerlisten etter søknadstidspunkt.

Parkeringsplassene er belagt med en avgift som bestemmes av generalforsamlingen. Forøvrig er beboerne henvist til parkering i offentlig vei.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ansvar

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelser om indre vedlikehold av boligen, og reglene for betaling av felleskostnader. Fremleie (bruksoverlating) av bolig må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i aksjelaget.



11. Andre bestemmelser:

Det er ikke tillatt å plassere privat parabolantenne på altan eller utenfor boligen for øvrig.
For montering av varmepumpe på egen altan gjelder boliglagets retningslinjer, vedtatt på generalforsamling 10. juni 2025.

Retningslinjer for varmepumpeinstallasjon i Terneveien Boliglag AS.

I henhold til vedtak gjort på ekstraordinær generalforsamling 26.10.2023, har styret utarbeidet retningslinjer for installasjon av varmepumper i Terneveien Boliglag AS. (andelseier i denne sammenheng er den eller de som eier aksjepost for gjeldende leilighet).

1. For å sikre at varmepumper blir installert av godkjent forhandler, og varmepumper av god kvalitet, har styret valgt tre alternative leverandører som tilbyr forskjellige pumper i kapasitet og standard.
2. Alle kostnader ved varmepumpen bæres av andelseier, inkludert fremtidig vedlikehold, utskifting og demontering.
3. Varmepumpe skal monteres på egen altan, på den siden som vender bort fra soverom. *(Unntak kan gjelde for noen leiligheter i 1. etg. og loftsleiligheter. Styret må godkjenne alternativ plassering før installasjon).*
Varmepumpen skal monteres på altangulvet på støyreduserende braketter for å unngå vibrasjoner. Støynivå fra varmepumpens utedel skal ikke overstige 50 db. ved maks kapasitet. Egnet drenering skal forlegges slik at det ikke hindrer overflatevann å renne til sluk.
4. Montering av varmepumpe skal utføres av autorisert varmepumpeinstallatør. Installasjonen skal utføres på en måte som medfører minst mulig skade på bygningsmassen. Andelseier plikter senest 1 mnd. etter montering å oversende dokumentasjon på at varmepumpen er montert av autorisert installatør.
5. Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Styret anbefaler at det inngås en vedlikeholdsavtale med installatør kan bidra til å ivareta dette.
6. Varmepumper som er ødelagt eller ikke i bruk skal fjernes uten unødig opphold. Ved fjerning skal bygningsmassen tilbakeføres til den standard som var før varmepumpen ble montert. Alle kostnader vedrørende dette betales av den andelseier som er eier av varmepumpen.
7. Ved salg av boenhet overtar ny andelseier ansvaret for varmepumpe som er montert av tidligere eier, herunder vedlikeholdsansvar og ansvar for å fjerne ødelagt varmepumpe eller varmepumpe som ikke er i bruk. Andelseier som selger plikter å informere kjøper om dette i likhet med andre forpliktelser og ansvar i Boliglaget.
8. Retningslinjer for varmepumper vedtas som en del av Boliglagets Vedtekter på ordinær generalforsamling.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terneveien Boliglag AS tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet, Terneveien 3.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 10

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Til sammen 10 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Tor Helge Bottolfsen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Sverre Solbakken

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Arne Bøe.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ingen.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret foreslås uendret fra forrige periode, Kr. 50.000,-

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50. 000,- kr til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder ble følgende valgt: Tor Helge Bottolfsen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, velges for to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt: Arne Bøe.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Etter valg har styret denne sammensetning.

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Tor Helge Bottolfsen styreleder valgt for 2 år i 2025

Arne Bøe styremedlem valgt for 2 år i 2025

Sverre Solbakken styremedlem valgt for 2 år i 2024

Rigmor Brattetveit varamedlem valgt for 1 år i 2025

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Delegat: Arne Bøe. Vara: Rigmor Brattetveit.

7. Refinansiering av vedlikeholdslån.

Terneveien Boliglag AS har pr 31.12.2024 et restlån i Handelsbanken.

Styret foreslår at refinansieres for å dekke inn vedlikeholdet som er utført på blokken i 2025, skift av vinduer og rehabilitering av piper.

Totalt lånebeløp etter refinansiering vil være:

- Eksisterende lån Kr. 3.827.000,-
- Ekstra lånebeløp Kr. 1.600.000,-
- Totalt Lånebeløp Kr. 5.427.000,-

Styret ber om mandat til å velge långiver og nedbetalingstid, etter innhenting av finansieringstilbud hos minst tre långivere.

Vedtak:

Terneveien Boliglag AS foretar nytt låneopptak på Kr. 5.427.000,-.

Lånet benyttes til refinansiering av eksisterende lån, samt ny finansiering av utført vedlikehold.

Styret får mandat til å velge långiver og lånets løpetid.

8. Revidert Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

På ekstraordinær generalforsamling 23.10.2023, ble det gjort vedtak om retningslinjer for installasjon av varmepumper. Vedtaket og retningslinjene er uklare på noen punkter, styret foreslår derfor at vedlagt revisjon vedtas som gjeldende retningslinjer.

Vedtak:

Retningslinjer for installasjon av varmepumper, datert 24.05.2025, vedtas som gjeldende retningslinjer med følgende presisering: I utkast til retningslinjer (punkt 1) står det at den enkelte kan velge mellom tre ulike leverandører. Dette må endres til at den enkelte skal benytte «En godkjent leverandør og montør av varmepumper».

9. Husordenregler

Styret har oppdatert Husordensregler for Terneveien Boliglag as og inkludert henvisning til retningslinjer for varmepumpeinstallasjon.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag med en endring: I punkt 6. vaskeri og tørkeplasser fjernes avsnitt om bruk av utendørs tørkeplasser.

10. Orienteringssak. Vedtekter.

Vedtektene for Terneveien Boliglag AS inneholder bestemmelser om fremleie.

Det har frem til nå vært en liberal håndtering av reglene for fremleie, blant annet har styret tillatt fremleie utover 3 år og i noen tilfeller sett bort fra boplikten. Styret varsler med dette at denne praksisen vil bli innstrammet og at vedtektenes regler vil bli håndhevet. I praksis betyr dette at det ikke vil bli tillatt med fremleie utover 3 år dersom det ikke foreligger spesiell grunn for dette. Det vil heller ikke bli tillatt fremleie dersom boplikten ikke er oppfylt.

Styret begrunner dette med antall leiligheter på fremleie tidvis har vært stort, og at fremleie til en viss grad forringer bomiljøet.

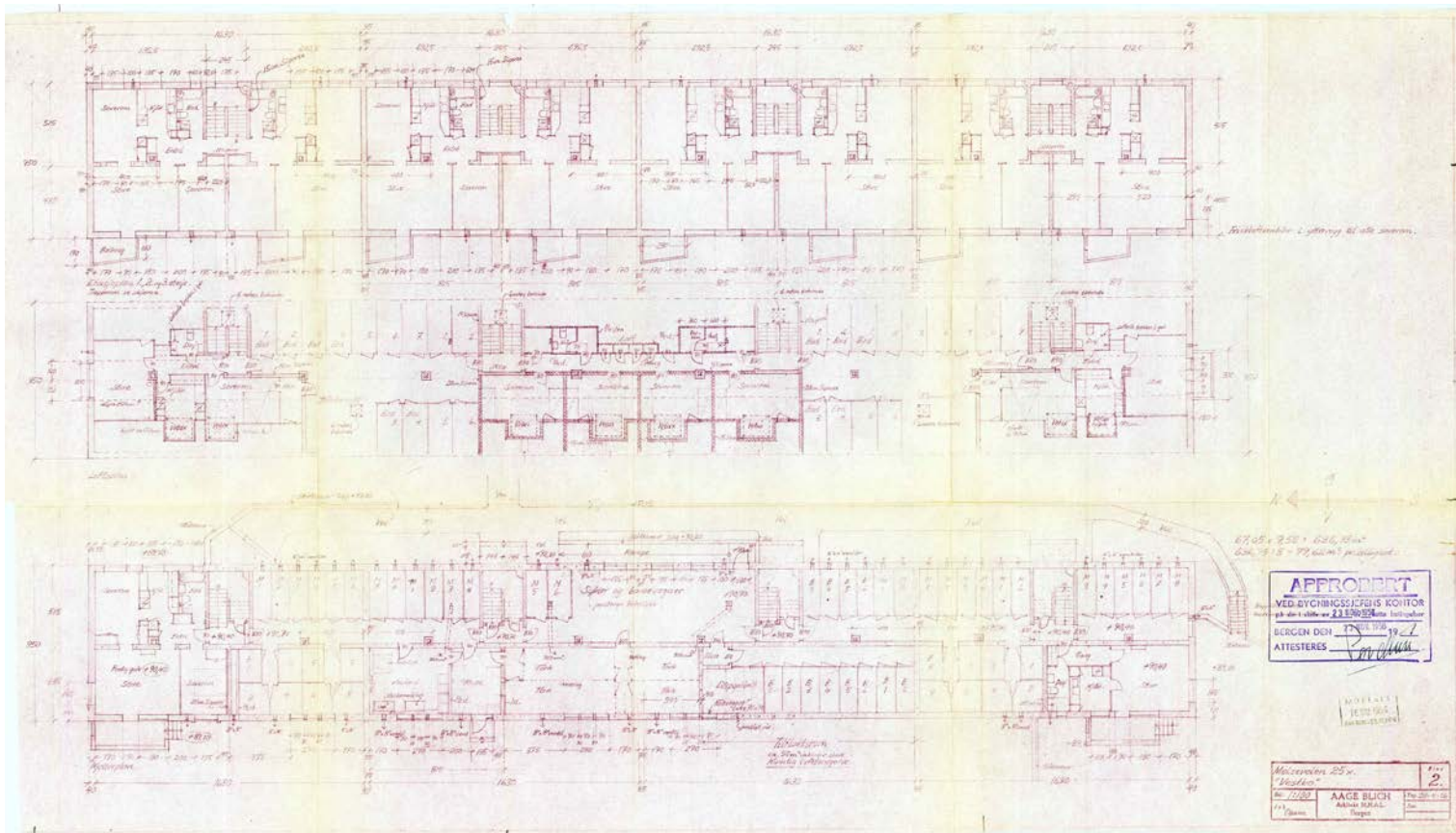
Vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets presisering av vedtektene.

Protokoll for Terneveien Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Helge Bottolfsen (sign.)	12.06.2025
Sekretær	Sverre Solbakken (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Arne Bøe (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Tor Helge Bottolfsen (sign.)	12.06.2025



Planinformasjon for gnr/bnr 161/924/0/0
Utløst 16. februar 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260861292	Grunneiendom	0	Ja	3 399,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3	201113982

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765

Andre opplysninger

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



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje 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



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 16.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 161/924

Adresse: Terneveien 1 m.fl.

PlanID(er): 10610000

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

Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

B-184

X-20/52

Mål 1:1000.

EG. FORM.

6928/52

2.b.d.nr.

0409/1952

Levegårdsbebyggelse

Åpen villkassig bebyggelse

Garasjer

Buikter

Offentlige bygg

Eksteriende bygg som beholdes

Eksteriende bygg som slippes

Spinningsplaner

Spinningsplaner, utbyggte arealer.

Transformatorstasjoner

Begrensningslinje, opphevet

Begrensningslinje, nåværende

Fremlagt i reguleringsrådet
møte den 27.9.51

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 12.5.57

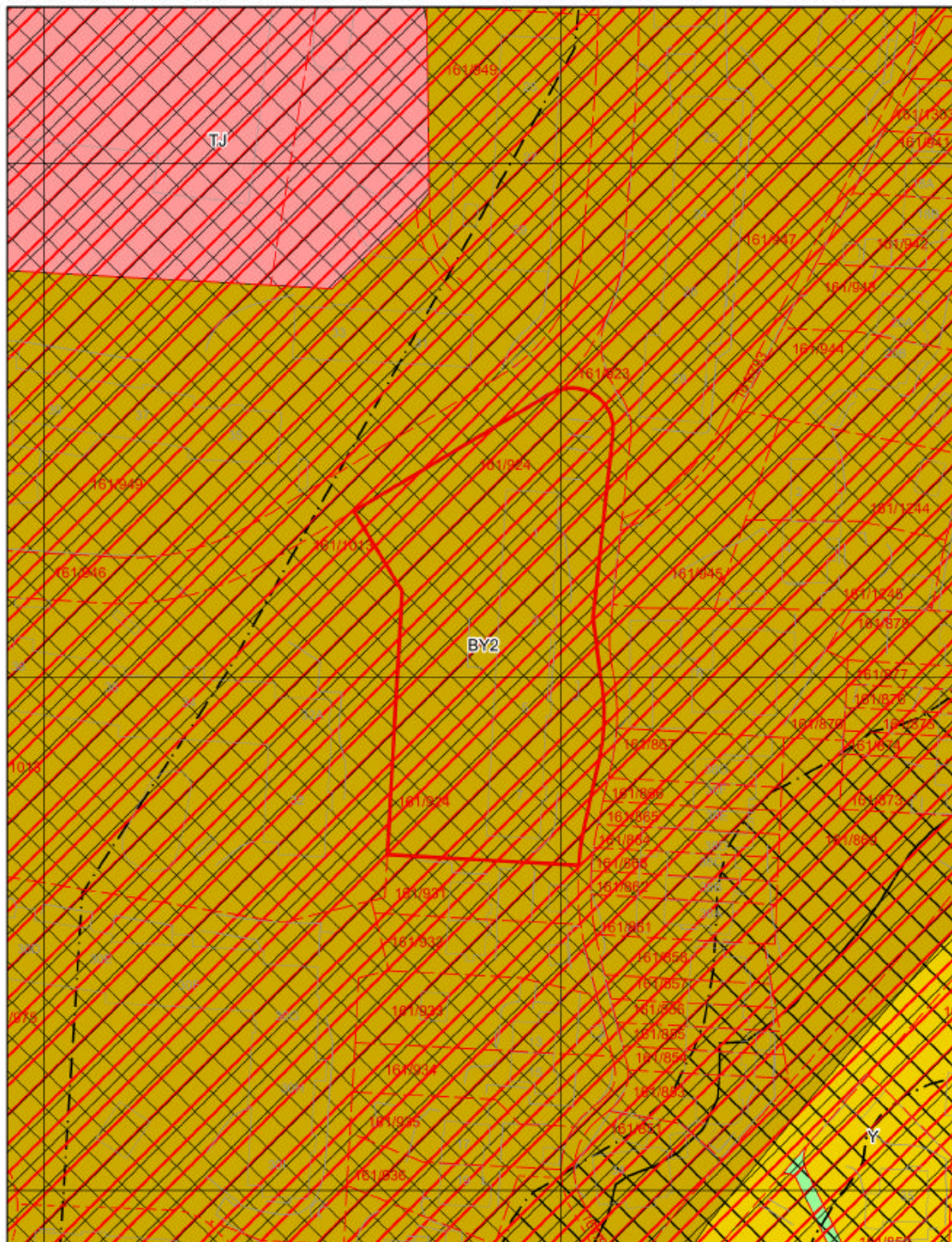
2.b.d.nr.

1573/1952

bpr. reg. røde vedlegg
av 12.5.57, bilag B3



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/924
Dato: 16.02.2026 Adresse: Terneveien 1 m.fl.

☐ Eiendomsflate

Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Tjenesteyting
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 16.02.2026

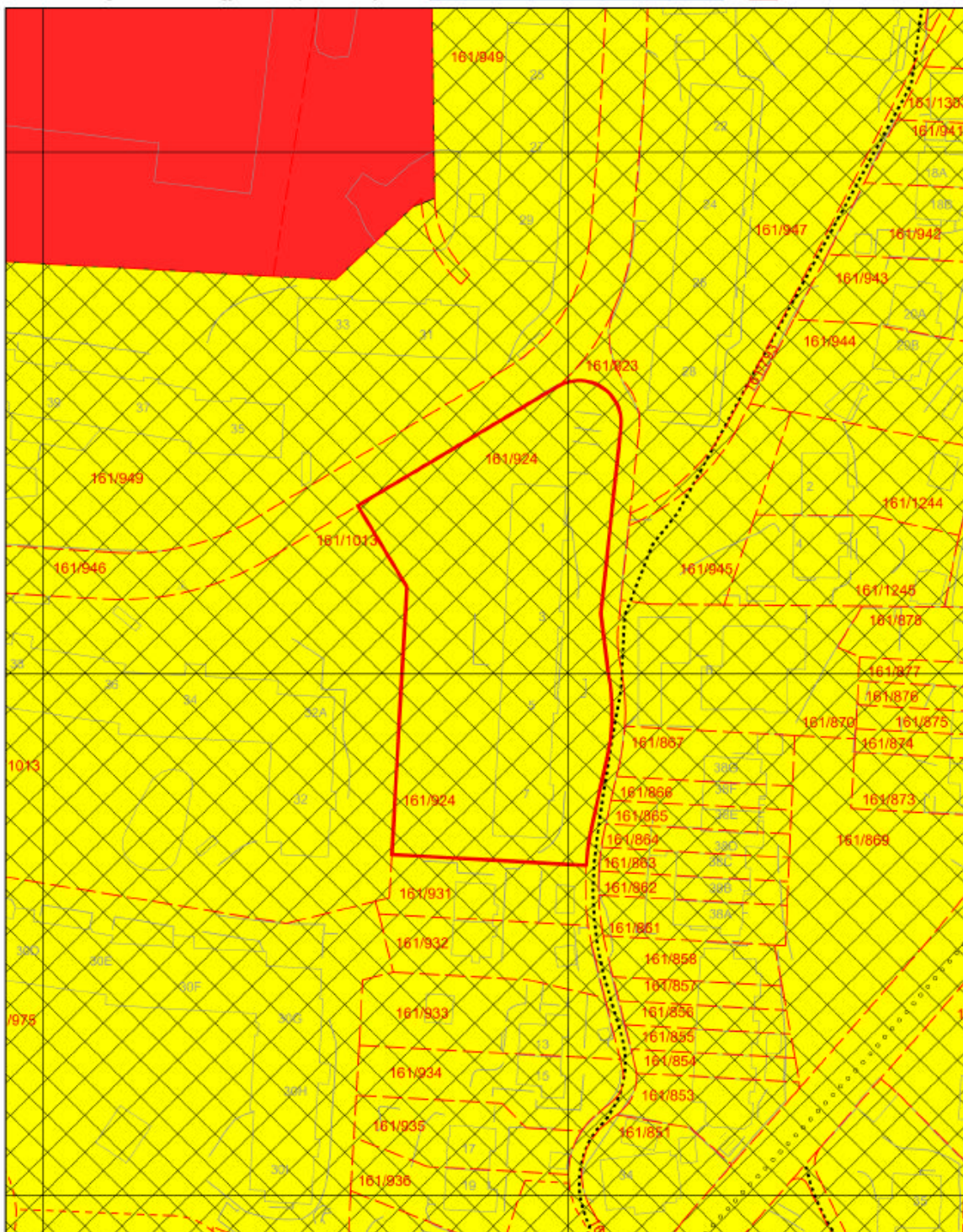
Gnr/Bnr/Fnr: 161/924

Adresse: Terneveien 1 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

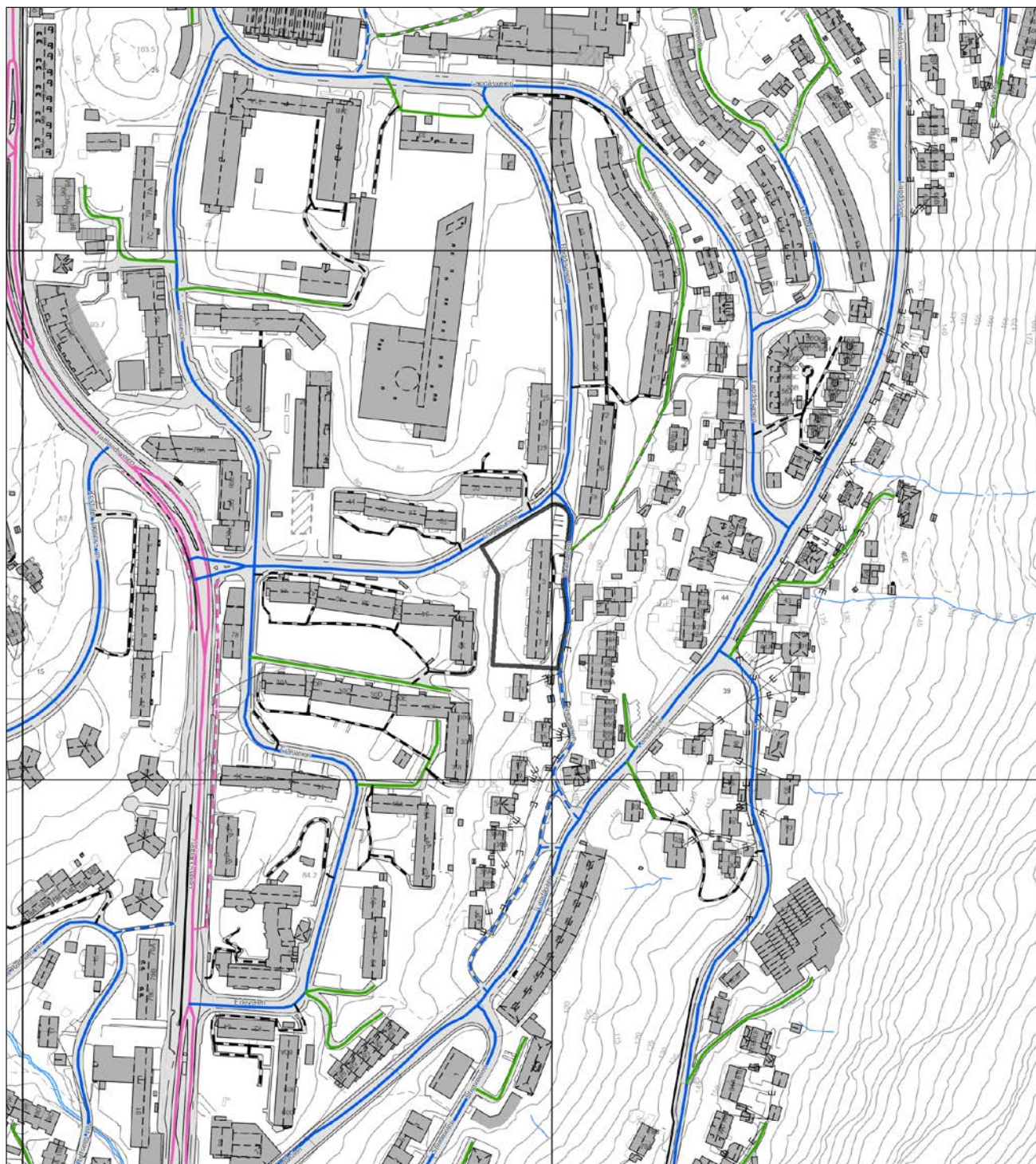
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/924/0/0

Adresse: Terneveien 1, 5097 BERGEN



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

Nabolagsprofil

Terneveien 1 - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Strimmelen Linje 12	4 min 0.3 km
Sletten Linje 1	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	12 min 1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	17 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	23 min 2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
NTG Brann Stadion	16 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

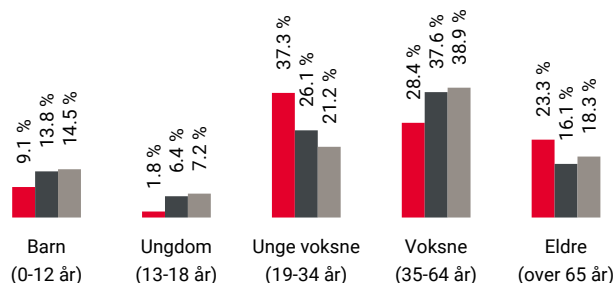
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 0.8 km
Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	3 min
Rema 1000 Landås PostNord	7 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



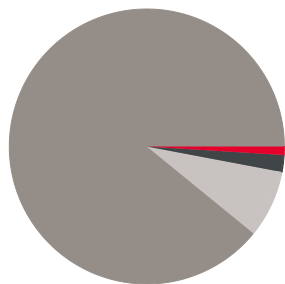
Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100

Sport

⚽	Rugdeveien 15 Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽	Landåshallen Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
🚴	Feel24 Landås	5 min 🚶
🚴	MOVA Landås	12 min 🚶

Boligmasse



1% enebolig
2% rekkehus
90% blokk
8% annet

«Ligger nært Bergen sentrum, god offentlig transport. 7-8 min fra bybanen»

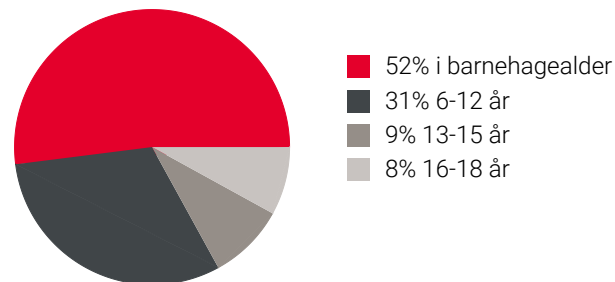
Sitat fra en lokalkjent



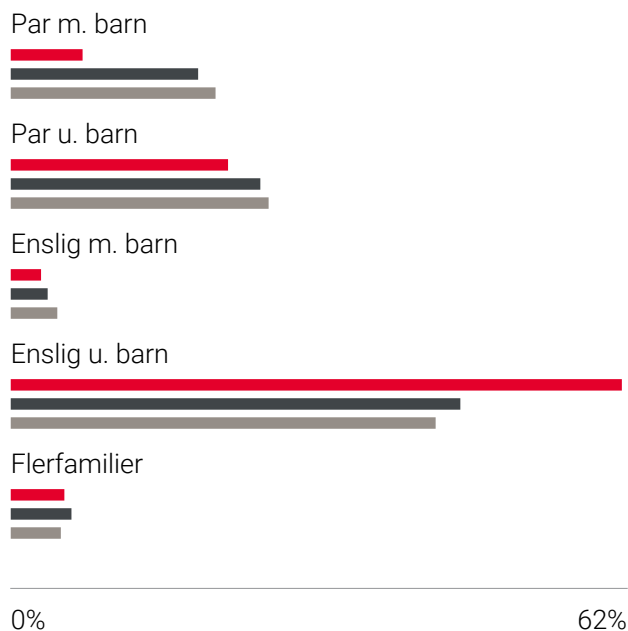
Varer/Tjenester

🛒	Sletten Shoppingsenter	13 min 🚶
🏪	Apotek 1 Nattland	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

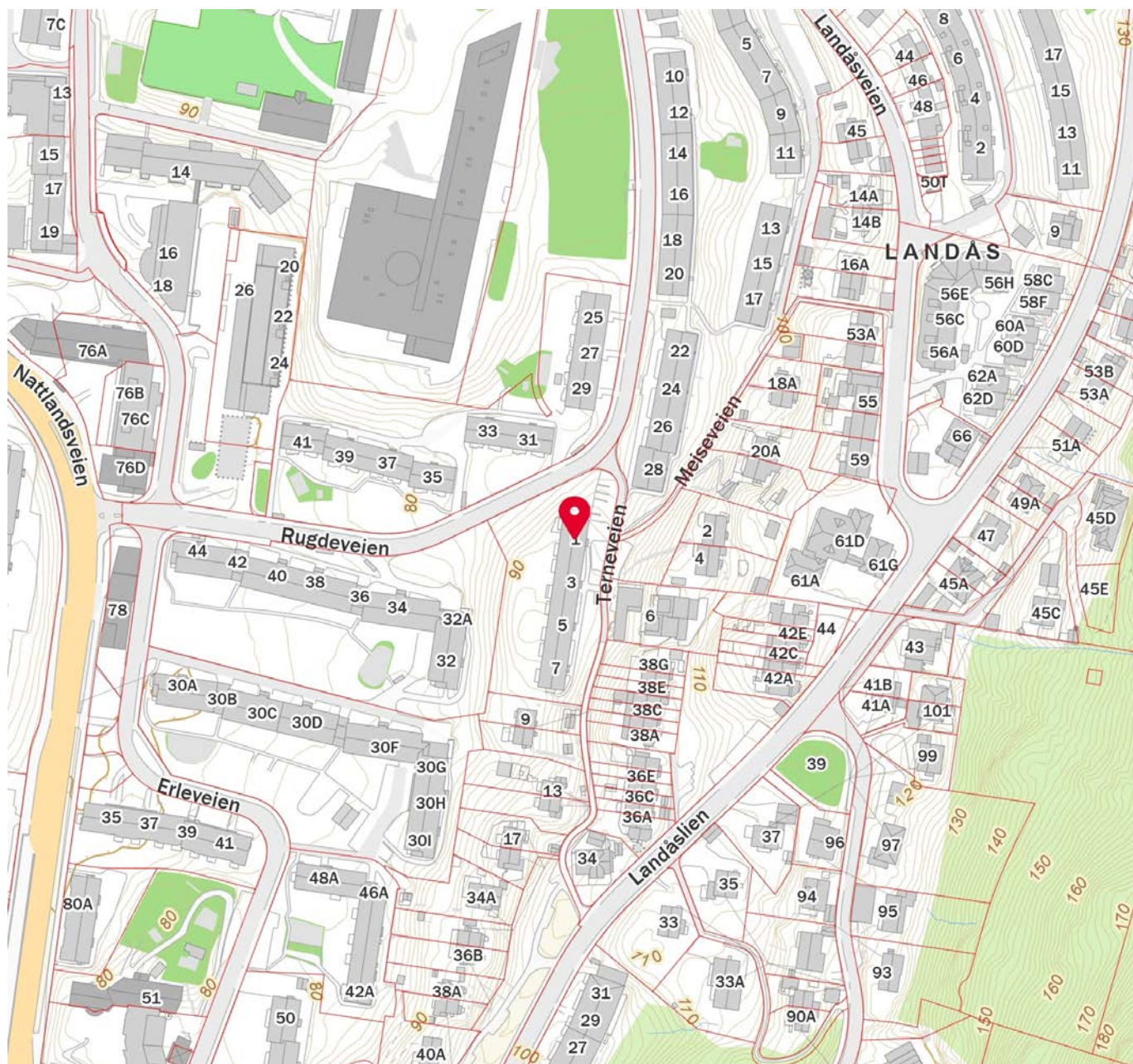
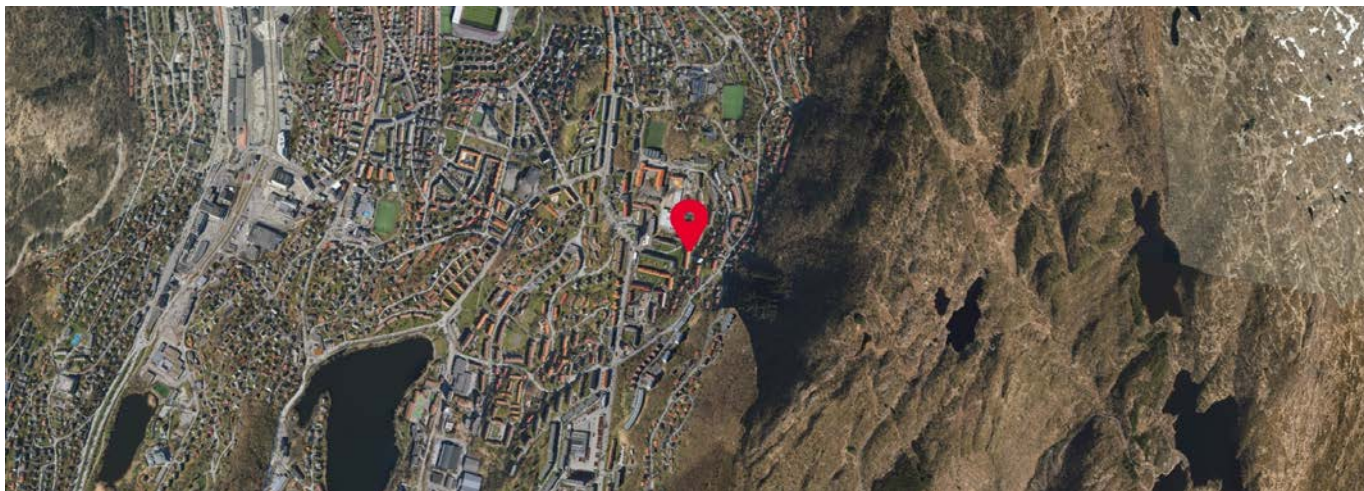


0% 62%

Landåstorget/Strimmelen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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.



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: Terneveien 1
5097 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@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 videreformidlet 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