

aktiv.



Vadmyrveien 71B, 5172 LODDEFJORD

Stor 2-roms leilighet med solrik balkong. Oppussingsobjekt med populær beliggenhet! Fast garasjeplass.TV/Internett ink.



Eiendomsmegler | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 273 810,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 265 200,-
Felleskostn.: Kr 5 810,-
Selger: Abdullah Mirzaei

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 57/60 kvm
Tomtstr.: 23131 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 37
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1505260053

Velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/Tobias Nordahl-Pedersen har gleden av å presentere Vadmyrveien 71B! Dette er en romslig 2-roms oppussingsobjekt med attraktiv og populær beliggenhet. Leiligheten har stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg, og byr på praktiske kvaliteter og fast garasje plass.

Verdt å nevne:

Skap din drømmeleilighet.

God planløsning

Fast garasje plass og lademulighet

TV/Internett ink i felleskostnader

Ingen dok.avgift

Veldrevet borettslag

Like V/Vestkanten og gode kollektivforbindelser.

Populær beliggenhet

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 2. etasje: 2. etg: Entré, bod, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom.

Hjertelig velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Ekstern bod - 3.4m².

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Entré - 3.5m², bod - 2.3m², gang - 4.5m², bad/vaskerom - 3.9m², stue - 20m², kjøkken - 7.5m², soverom - 13.2m².

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23131 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er velholdt med blant annet interne gangveier, lekeplasser, plenareal og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten i Vadmyrveien 71B har en attraktiv beliggenhet i et etablert og ettertraktet område, med kort avstand til alt man trenger i hverdagen. I nrområdet finnes både

barnehager, skoler, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser, samt et variert aktivitetstilbud med blant annet idrettshall, fotballbaner og ballbinge.

Busstopp med linje 3 og 3E ligger like ved, og ikke langt unna finner du Vestkanten Storsenter med et bredt spekter av tilbud, som vinmonopol, butikker, spisesteder, bibliotek og caféer. I tilknytning til senteret ligger også Vannkanten med aktiviteter som bowling, minigolf, skøytebane og badeland – et populært samlingspunkt for både store og små. Fra Loddefjord Terminal, i umiddelbar nærhet, er det et omfattende bussnett som tar deg enkelt rundt i byens ulike bydeler. Med bil tar det om lag 12 minutter til Bergen sentrum og rundt 15 minutter til Flesland.

For den aktive er det flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS på Vestkanten, Evo i Godvik og InShape i Olsvik. Foretrekker du natur og friluftsliv, byr området på flotte turområder og kort vei til blant annet Lyderhorn.

Alt i alt er dette et barnevennlig og trygt område med nærhet til de fleste fasiliteter – et godt valg for deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag i Vadmyrveien 71B.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

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

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

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom - Bad/vaskerom - generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2018.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Generelt:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2etg: 60 m² BRA / 57 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entré - 3.5m², bod - 2.3m², gang - 4.5m², bad/vaskerom - 3.9m², stue - 20m², kjøkken - 7.5m², soverom - 13.2m².

I tillegg er det ekstern bod på 3 m².

Standard

Innvendige overflater

Boligen har laminat på gulv, malte plater og strie på vegger, samt malte takflater.

Overflatene bærer preg av bruk og gir et godt utgangspunkt for oppgradering etter eget ønske.

Entré

Velkommen inn! Entréen gir et romslig førsteinntrykk med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Et praktisk inngangsparti med potensial for tilpasning.

Stue

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Her har du et fint utgangspunkt for å skape en trivelig oppholdsone etter egen stil.

Balkong

Fra stuen er det utgang til balkong. Her kan du etablere en hyggelig uteplass med sittegruppe og nyte frisk luft i rolige omgivelser.

Kjøkken

Kjøkkenet med god plass til både matlaging og oppbevaring. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet har behov for oppgradering.

Bad

Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Utstyrt med varmekabler. Rommet har behov for modernisering.

Soverom

Soverom med plass til seng og garderobeløsning. Et rom med gode muligheter for å skape en rolig og funksjonell sone.

Bod

Praktisk eksternt bod på ca. 3 kvm som gir ekstra lagringsplass.

Andre opplysninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralavtrekk fra bad og kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra telenor er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Garasje plass medfølger. Dersom man ønsker elbillader kontakter man Aneno

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa , polisenummer 82813058

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 991 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 000 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 003 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 662 542 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 650 169 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett fra Telenor, varmtvann, renhold, forretningsførsel, drift, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 810

Andel Fellesgjeld

Kr 273 810

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er per 29.04.2026 kr 33 583 905,-.

Andel fellesformue

Kr 34 614

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandgotna Borettslag

Organisasjonsnummer

950773758

Andelsnummer

22

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 135512549

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,06%

Restsaldo 5 068 992,00

Innfrielsesdato: 01.04.2033

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217654700

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,95%

Restsaldo 28 514 913,00

Innfrielsesdato: 30.03.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av

felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Regnskapet til borettslaget viser et underskudd på ca. 4,45 mill. kr, som følge av høye vedlikeholds- og finanskostnader.

Styreleder opplyser om at det per 29.04.2026 ikke er planer om arbeid som vil føre til kostnadsøkninger, men at det kan komme senere ved behov.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillat etter søknad til styret, benytt sandg.bl@online.no. Det er en forutsetning for å ha hund/katt at naboene i samme etasje sier ja. Skjema finnes vedlagt i husordenreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 37 i Bergen kommune. Andelsnr. 22 i Sandgotna Borettslag med orgnr. 950773758

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 07.09.1995. Tiltaket gjelder Skifte av fasadekledning boligbygg.

Det foreligger ferdigattest, datert 31.05.1972. Tiltaket gjelder Terrasseblokk i treverk og betong.

Det foreligger ferdigattest, datert 17.08.2009. Tiltaket gjelder fasadeendring blokk/bygård/terrassehus.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 21.02.1974. Tiltaket gjelder blokk 11 gnr.24, bnr 37, 177, 178, 179. Vadmyrveien 71a, b og c.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

Ventilasjon til matboder som grenser mot leilighetee i 2.sokkel-etasje er dårlig.

Stige må anskaffes for inspeksjon av tak.

Vannsiget ved nordvestlige gavel må ledes til eksisterende sandfangskum.

Det felles tilfluktsrom i blokk 1 må gjøres ferdig.

En del flikkarbeid av vegger og asfaltering av gulv i garasje må gjøres ferdig, samme med utvendig grunnmur.

Vannledning for takvann langs vegg i garasje på vestsiden må isoleres, hvis det viser seg at temperaturen blir for lav.

Husnummerskilt må oppsettes med henvisningsskilt ved sydøstre gavel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3280000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 21.11.1972

Saksnr: -

Dekningsgrad: 51,8 %

PlanID: 3280000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 21.11.1972

Saksnr: -

Dekningsgrad: 48,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 40310005

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN

Saksnr: -

Ikrafttrådt: 27.12.1967

PlanID: 40310008

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 18.06.1969

PlanID: 40310010
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 17.02.1970

PlanID: 40310010
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 17.02.1970

PlanID: 40310012
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 07.04.1970

PlanID: 40310012
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 07.04.1970

PlanID: 40310002
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV
UTOMHUSANLEGG 190330697
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 06.01.1994

PlanID: 40310009
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 18.06.1969

PlanID: 3280001
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3

Saksnr: -
Ikrafttrådt: 13.11.1972

PlanID: 3280001
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 13.11.1972

PlanID: 3280002
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 26.02.1973

PlanID: 3280002
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3
Saksnr: -
Ikrafttrådt: 26.02.1973

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70000000
Plantype: 34
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN 202220589
Saksnr: -
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan:

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

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130-Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY
Dekningsgrad: 51,8 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Ytre fortettingssone
Områdenavn: Y
Dekningsgrad: 46,7 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: 1,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 42,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 3280005
Plantype: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9
Planstatus: 3
Saksnr: -

PlanID: 64090000
Plantype: 21
Plannavn: KOMMUNEDDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST
Planstatus: 2
Saksnr: 202220469

PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 40310000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN
Planstatus: 3
Saksnr: -

PlanID: 40310001
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2
OG 4
Planstatus: 3
Saksnr: -

PlanID: 63080000
Plantype: 35
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D,
LYNGFARET BARNEHAGER
Planstatus: 3
Saksnr: 201301595

PlanID: 3280015
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING
Planstatus: 3
Saksnr: 190531089

PlanID: 3280013
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6
Planstatus: 3
Saksnr: 190140379

PlanID: 66020000
Plantype: 35
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., FRIEDA FASMERS
MINNE, TJENESTEYTING
Planstatus: 3
Saksnr: 202220583

PlanID: 72040000
Plantype: 35
Plannavn: Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl., Haugatun sykehjem
Planstatus: 1
Saksnr: 202516947

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 124/95

Bygningsnr: 139727991-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728025-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728025-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728033-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728033-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728033-2
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728033-2
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728041-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728041-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728041-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728041-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728068-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Eiendom: 124/95
Bygningsnr: 139728068-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202418748

Andre opplysninger:

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

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

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag: 40 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 22 900,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 12 000,-
Visninger/overtakelser per stk: 3 500,-

Ansvarlig megler

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Ansvarlig megler bistås av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker






Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

29.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Vadmyrveien 71B , 5172 LODDEFJORD
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 124, bnr. 37
-  # Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1290

Eiendomsverdi ref nr: ZR5316

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 21.7m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er ingen større skader eller avvik på overflater.
Grunnet alder bør det påberegnes modernisering.
Etsjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 3.9m²
Bad med ukjent alder på overflater. Våtromstapet på vegger og belegg på gulv.
Hulltaking er ikke foretatt, det er målt via luke til stoppekran som er i tilliggende konstruksjon til dusj.
Ingen avvik i målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr.
Det er ingen større avvik eller skader på innredning eller fronter, men innredning er av eldre dato og modernisering bør påberegnes.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralavtrekk fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

EI-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

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

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

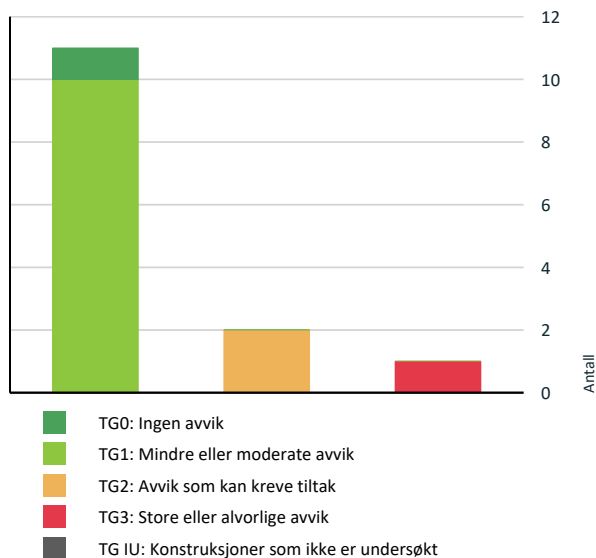
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 3.9m² > [Gå til side](#)
Generell

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

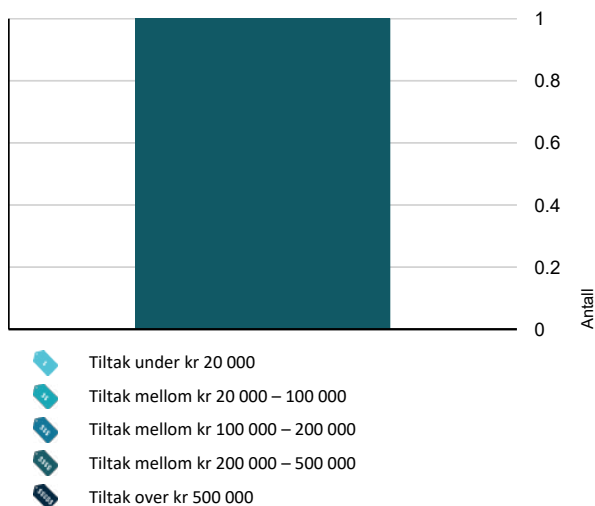
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 21.7m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Det er ingen større skader eller avvik på overflater. Grunnet alder bør det påberegnes modernisering.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

📍 TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater. Våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Våtromsbelegg har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på belegg er 10-20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

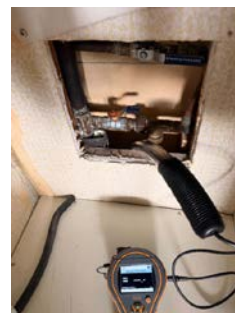


2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.9M2

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er målt via luke til stoppekran som er i tilliggende konstruksjon til dusj. Ingen avvik i målinger.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN - 7.5M2

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr. Det er ingen større avvik eller skader på innredning eller fronter, men innredning er av eldre dato og modernisering bør påberegnes.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN - 7.5M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralavtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

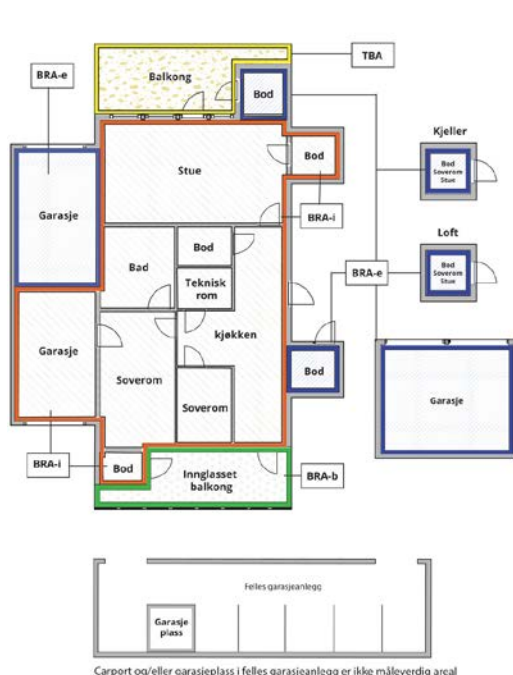
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	57			57	22
1.Etasje		3		3	
SUM	57	3			22
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré - 3.5m ² , bod - 2.3m ² , gang - 4.5m ² , bad/vaskerom - 3.9m ² , stue - 20m ² , kjøkken - 7.5m ² , soverom - 13.2m ²		
1.Etasje		Bod - 3.4m ²	

Kommentar

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

Leiligheten disponerer en bod i 1 etasje oppmålt til 3.4m². Det er fast parkeringsplass i garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Abdullah Mirzaei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	37		0	23131.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vadmyrveien 71B

Hjemmelshaver

Sandgotna Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950773758		Obos Eiendomsforvaltning AS	Mirzaei Abdullah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vadmyrveien 71B ligger i et etablert boligområde i Loddefjord, vest i Bergen. Området består i stor grad av blokkbebyggelse med tilhørende fellesarealer og gangforbindelser mellom byggene, og har en praktisk og oversiktlig struktur.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Vestkanten senterområde ligger innen kort avstand og fungerer som et naturlig knutepunkt med butikker, servicetilbud, treningssenter og kollektivtransport.

Området har gode bussforbindelser mot Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt enkel tilknytning til hovedveinettet mot både sentrum og Sotra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Abdullah Mirzaei

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vadmyrveien 71B

5172 LODDEFJORD

4601-124/37/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Bergen Vest AS
Aktiv avd. Bergen Vest v/Emma Christine Wik Straume
Strandgaten 53, 5004 BERGEN
E-post: ewk@aktiv.no

Deres ref.: 1505260053 . Vår ref.: 6130-1-022

Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: SANDGOTNA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950773758
Andelseier: Mirzaei, Abdullah
Medeier:
Leilighetsnummer: 022
Adresse: Vadmyrveien 71 B, 5172 LODDEFJORD
Andelsnummer: 22
Gnr. 124
Bnr. 37

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82813058.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no Dyrehold er tillat etter søknad til styret, benytt sandg.bl@online.no. Det er en forutsetning for å ha hund/katt at naboene i samme etasje sier ja. Skjema finnes vedlagt i husordenreglene. Styret vedtatt å øke felleskostnadene med 10% fra feb 2025 Styret vedtatt å redusere ""renhold"" fra kr 140 pr mnd til kr 111 pr mnd fra feb 2025 Styret vedtatt å øke TV og internett med fra kr 576 til kr 651 fra apr 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	135512549
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	5 068 992,00
Innfrielsesdato:	01.04.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217654700
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%

Restsaldo	28 514 913,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 810,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	111,00	
Tv-anlegg	586,00	
Felleskostnader	5 113,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	965,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 945,-
Annen formue:	34 614,-
Gjeld:	278 745,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	135512549
Restsaldo:	41 315,46
Kapitalkostnader:	1 702,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	95217654700
Restsaldo:	232 495,50
Kapitalkostnader:	5 336,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 810,99,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marianne Rudjord pr. e-post: marianne.rudjord@obos.no eller telefon: 55 94 27 06.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jarle Bjørnstad, e-post: sandgotna@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
-------------------	--------------	--------------------

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. LAKSEVÅG

4430 B

FERDIGATTEST

for eiendommen Blokk I Gnr. 24, bnr. 37, 177, 178, 179

VADMYRVEIEN 7 A, B, C.

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 31.5.1972

fra Laksevåg Boligbyggelag v/arkitektene Aall & Lökeland

godkjente byggearbeide: Et terrasseblokk i treverk og betong.

er lovlig.

Det er kontrollert røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller: 2. etasje:

Underetasje: 3. " :

1. etasje: 4. " :

Desuten: Elektrisk oppvarming.

Merknader: Krigssøyler til tilfluktsrommet mangler. Når disse er mottatt fra leverandør, må de med anvisning plasseres f.eks. i sykeroen, samtidig må bygningsmyndighetene underrettes.

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen
Laksevåg den 8.10.1972.

[Signature]
Avd. ng.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

SANDGOTNA BORETTSLAG
VADMYRVEIEN 71-73
5071 LODDEFJORD

Arkiv 5210
Deres søknad av 28.10.94 Vår ref. Snr 947633 Bergen, 7.9.1995
OF /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: VADMYRVEIEN 71 Eiendom: 0-0124-0037
Byggherre : SANDGOTNA BORETTSLAG Adr.: VADMYRVEIEN 71-73
Ansvarsh. : BERLAND HARALD S Adr.:
Arbeidets art: SKIFT.FASADEKL. Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 03.11.94
Byggetillatelse gitt.....: 23.01.95

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevaa
bygn.inspektør

Fylkesnes AS
O.J. Brochsgate 16 E
5006 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200812505/6 KNNO	NYBY-5210	17.08.2009

FERDIGATTEST

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

Eiendom : Gnr 124 Bnr 37
Tiltakets adresse : VADMYRVEIEN 71 A
Tiltakets art : Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : Sandgotna Borettslag

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 17.08.09.

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

Myndighet:

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

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200812505.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Kathrine Njåstad
saksbehandler

Kopi: Sandgotna Borettslag, Vadmyrveien 71 C, 5172 Loddefjord

Sandgotna Borettslag
v/Laksevåg Boligbyggelag,
Strandveien 4-6,
5031 LAKSEVÅG.

AH/EÅ

21.2.-74.

Ad. eiendommen blokk II g.nr.24, b.nr.37, 177, 178, 179.
Vadmyrveien 71a, b, c.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblik på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 er det intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

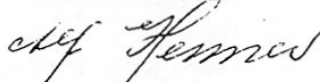
1. Ventilasjonen til matboder som grenser mot leilighetene i 2. sokkel-etasje er dårlig.
2. Stige må anskaffes for inspeksjon av tak.
3. Vannsiget ved nordvestlige gavel må ledes til eksisterende sandfangskum.
4. Det felles tilfluktsrom i blokk I må gjøres ferdig.
5. En del flikkarbeid av vegger og asfaltering av gulv i garasje må gjøres ferdig, likeledes utvendig grunnmur.
6. Vannledning for takvann langs vegg i garasje på vestsiden må isoleres, hvis det viser seg at temperaturen blir for lav.
7. Husnummerskilt må oppsettes med henvisningsskilt ved sydøstre gavel.

Det som er anført under punktene 1, 2, 3, 5, 6 og 7 må være utført innen 2 mnd. fra d.d.

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. LAKSEVÅG



Alf Hennes
avd.ing.

7430 B

2

FERDIGATTEST

fo: eiendommen Blokk I Gnr. 24, bnr. 37, 177, 178, 179
VADMYRVEIEN 73 A, B, C.

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 31.5.1972
fra Laksevåg Boligbyggelag v/arkitektene Aall & Lökeland
godkjente byggearbeide: Et terrasseblokk i treverk og betong.
..... er lovlig.

Det er kontrollert røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller: 2. etasje:
Underetasje: 3. " :
1. etasje: 4. " :
Desuten: Elektrisk oppvarming.

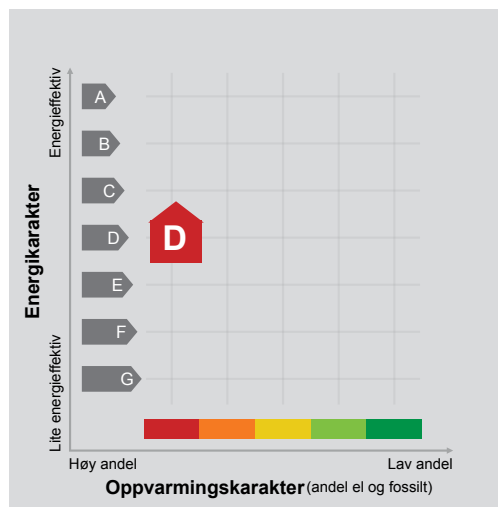
Merknader: Krigssøyler til tilfluktsrommet mangler. Når disse er
mottatt fra leverandør, må de med anvisning plastes
f.eks. i sykron, samtidig må bygningsmyndighetene
underrettes.

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen
Laksevåg den 8.10.1972.

[Signature]
AVD. Laks
Avd. ng.

Adresse	Vadmyrveien 71B
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727789
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-203988
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1971

Bygningsmateriale:

BRA: 55

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vadmyrveien 71B	139727789	U0102	0	0	22

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	12 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	55 m ²
Totalt BRA	55 m ²
Oppvarmet luftvolum	138 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,30 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.1.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	60,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	142,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 832 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 613 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 613 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Dokument for Sandgotna Borettslag. Husordensregler revidert 16. mai 2024.

1. Det må ikke oppbevares sykler, barnevogner, etc. i trappeoppgangene.
2. Etter kl. 22.00 skal det være ro i Borettslaget. Banking og boring må ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring må ikke forekomme på søn og helligdager. Vis nødvendig hensyn. **GF VEDTAK 15.06.1992.**
3. Boss sorteres og legges i BIRs containere.
4. Kjøring på tilkomstveier er ikke tillatt med mindre det dreier seg om tyngre varetransport eller syketransport. Parkering innenfor bommene er forbudt. Parkerte biler kan bli tauet vekk for eiers regning og risiko.
5. Parkering av motorkjøretøy skal skje i garasjen. Parkeringsplass er beregnet for besøkende.
6. Reparasjon av motorkjøretøy må ikke forekomme i garasjen. Det er forbudt å plassere (lagre) annet enn motorkjøretøy på garasje plass. Motorkjøretøy må ikke plasseres på annet sted i garasjen enn den henviste plass.
7. På generalforsamling 2024 ble det vedtatt at det er lovlig å ha dyrehold i Sandgotna Borettslag.

I den forbindelse gjelder følgende regler:

Dyrehold i borettslaget er tillatt etter søknad til styret. I Bergen kommune og i borettslaget er det absolutt båndtvang for hund.

Regler om husdyrhold:

- **Hund skal føres i bånd og være under kontroll av voksen person på borettslagets eiendom.**
- **Andelseier plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse og ulempe for andre brukere (bjeffing, etc.)**
- **Kjæledyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere, verken i atferd eller støynivå, og at en plukker opp etterlatenskaper og liknende.**
- **Det er strengt forbudt å luften hund på lekeplass og på borettslagets områder.**
- **Det er ikke tillatt å holde dyr utendørs som for eksempel kaniner i bur ute og på terrasse.**
- **Ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med kjæledyret**
- **Det er en forutsetning for å ha hund/katt at naboene i samme etasje sier ja.**
- **Kun ”innekatter” blir godkjent.**



SANDGOTNA BORETTSLAG

sandg.bl@online.no

Vadm yrveien 73c 5172 LODDEFJORD

8. Lek må ikke forekomme i trapperom. Ballspill skal foregå på ballplass.
9. Aktiviteter som foregår på terrasse må ikke være forstyrrende for andre beboere. Dette gjelder for eksempel grillig med kull som gir lukt og røykutvikling. Gass og elektrisk grill er lovlig.
10. Forbud mot utplassering av stor stamp, jacuzzi og større basseng på terrassen. Dette p.g.a. vekt og mulighet til å tømme det. **GF VEDTAK 10.05.2021.**
11. Det stedlige tilsyn (Borettslagets Styre) har plikt å påtale overtredelser av disse bestemmelser. Revisjon av disse regler kan bare utføres av Borettslagets styre og generalforsamlingsvedtak.



SANDGOTNA BORETTSLAG

sandg.bl@online.no

Vadm yrveien 73c 5172 LODDEFJORD

Naboerklæringer: (Må ha vært forelagt samtlige andelseiere i samme etg.)

Søker: _____

Vi har ingenting imot at søker får holde hund/katt i borettslaget:

Leilighetsnr.:	Navn og signatur:	Leilighetsnr.:	Navn og signatur:

Vi har noe imot at søker får holde hund/katt i borettslaget:

Leilighetsnr.:	Navn og signatur:	Leilighetsnr.:	Navn og signatur:



Søknad om dyrehold

Undertegnede Leil.nr.

Tlf.....

Søker herved om å holde

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler om dyrehold i borettslaget.

Erklæring

1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Luftetur med hund for å gjøre fra seg er **STRENGT FORBUDT** på borettslagets område. Videre er det **STRENGT FORBUDT** å la hunden oppholde seg på lekeplassen.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen eller styret vedtar.
6. Denne erklæring betraktes om en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold

Bergen, den Andelseiers underskrift

Medeiers underskrift

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

Bergen, den

Styrets leder

V E D T E K T E R
For

SANDGOTNA BORETTSLAG
Org.nr. 950773758

vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.12.1971 og
sist endret den 29.04.2022

1. Innledende bestemmelser.

1-1. Formål.

Sandgotna borettslag (brl) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

Borettslaget ligger og har forretningskontor i Bergen kommune. Laget er tilknyttet OBOS boligbyggelag - som er dets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2-1. Andeler og andelseiere.

(1) Andelen skal fortsatt være på kr 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.

Likeledes stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune. Videre selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Side 2 av 13.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2. Sameie i andel.

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

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

2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent – eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse – eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende – og på deres vegne gjøre retten gjeldende - innen fristens utløp nevnt i punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 dager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier – og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsretten skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Boret og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for og vanligvis brukt til – samt til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en beboer 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 beboerne.

4-2 Bruksoverlating.

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.

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

- et medlem av boenheten er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Pliktmessig vedlikehold

gjelder vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr – inklusiv vannklosett, vask apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr – inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet og gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuell sluk og vannrenne på terrassen.

(4) Andelseieren skal holde boligen i en slik stand at den ikke inviterer til samling av insekter og skadedyr. Om slik samling likevel skulle inntreffe, må det gis melding til styret – som har inngått avtale med firma som driver med skadedyrsanering. Hvis melding ikke blir gitt og styret har begrunnet mistanke om at behov for sanering av skadedyr er tilstede, kan ikke andelseier nekte innsyn og kontroll.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å gi melding til styret.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand – så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre – selv om den skyldes mislighold fra en eller flere andelseiere.

(2) Rør, *sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen(e), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike felles installasjoner gjennom boligen(e).

*Jfr. og oversikt over de sentrale HMS-handlingene i borettslaget.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, termoruter (isolerglass) og ytterdører til boligen(e). Videre utskifting av sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler. Lysarmatur, -rør og -lamper i fellesarealer/-rom skal vedlikeholdes/fornyes av borettslaget.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.1976 nr.100.

(3) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav vedrørende boforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver.

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

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

(3) Det skal skrives referat fra styremøtene. Dette fremlegges som egen sak på neste styremøte og godkjennes da som protokoll – med eller uten merknader.

8-3 Styrets vedtak.

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

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

- (a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- (b) Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- (c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- (d) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- (e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- (f) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt.

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel – som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Årsregnskapet – og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes pkt. 8-1.
- Eventuell valg av andre tillitsverv.
- Eventuell endring i godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll.

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

9-6 Stemmerett og fullmakt.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Disse vedtekter trer først i kraft når den nye borettslagsloven – jfr. Odelstingspreposisjon nr.30 – er gjort gjeldende.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6130
SANDGOTNA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDGOTNA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Bestestuen 73c, ned trappen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre praksis rundt bestemmelse av styrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SANDGOTNA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Rudjord er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Einar Klokkernes er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - Sandgotna 6130.pdf

2. 6130 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 240 800. (Styrehonorar kr 200 000 og møtehonorerar kr 40800)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 800

Vedlegg

3. VALGKOMITEENS INNSTILLING HONORARER 2026.png

Sak 7

Endre praksis rundt bestemmelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2008 ble det vedtatt på årsmøtet følgende:

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 2008.

Forslag 4:

Forslag til samlet styrehonorar, bør være en fast oppgave for valgkomiteen.

Styret mener at tiden nå er inn til å endre denne ordningen. Det er styremedlemmene selv som vet hvor mye arbeid som gjøres gjennom året, og det er også styremedlemmene selv som vet hvilken arbeidsfordeling der er internt i styret. Styret finner det derfor fornuftig å ender denne praksisen slik at styret selv kan legge frem et forslag til honorar for generalforsamlingen, og at styret også selv kan fordele det godkjente honoraret på medlemmene. Dette vil være i trå med dagens praksis for godkjenning og fordeling av honorar.

Styrets innstilling

Forslag til samlet styrehonorar/møtehonorer, bør være en fast oppgave for styret i Sandgotna Borettslag.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Bjørnestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Manger

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Dale Johnsen

- Inger Marie Landro

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026.png

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Einar Klokkenes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jarle Bjørnstad
-

Sak 10

Valgkomite

Det skal velges en valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Iversen
 - Morten Kvalnes
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 - 2026

Møteaktivitet:

Det har vært avholdt 9 styremøter.

Valgkomiteen har avholdt 4 møter.

Saker som styret har behandlet:

Styret har i perioden behandlet 6 godkjenninger av ny andelseiere. Det har vært omsatt 1 stk. 2-roms leilighet og 4 stk. 3-roms leilighet og 1 stk. 4-roms leilighet.

Laveste pris kr. 2.815 mil og høyeste pris kr. 3.190 mil.

Der er 2 leiligheter på utleie.

På våren blir regnskapet og årsmelding sendt inn, og på høsten arbeides det med budsjettet for neste år. Fakturakontroll og drift av borettslaget gjøres kontinuerlig.

I tillegg blir det diskutert og planlagt hva som må gjøres av vedlikeholdsarbeid av større og mindre omfang.

Det har vært sendt ut 14 informasjonsskriv i perioden.

Sosiale miljøtiltak/aktiviteter:

Strikkeklubb.

Vedlikehold:

Borettslaget har avtale med Vestbo Drift på gartnerarbeid (klipping av plener og hekken langs veien og annet vedlikehold av bed/trær).

Anticimex har ansvaret for skadedyrkontroll.

Assa Abloy har service på garasjeporten hvert halvår.

Caverion har årlig service på ventilasjonsanlegget.

Det har vært innleid containere til beboerne 2 ganger.

Servicealliansen har ansvaret for vask av fellesganger og vintervedlikeholdet.

Aneo Mobility AS har driften av elbil lading i garasjen.

Fremtidige planer/vedlikehold de neste 1-5 år:

Ferdigstille nye fliser på altaner I 73blokken.

Utsifting av vannrør.

Utbedring av tilfluktsrom, til dagens standard og normer.

Utsifting av ventiler for varmt og kaldt vann i underetasjene.

SANDGOTNA BORETTSLAG
ORG.NR. 950773758, KLIENTNR. 6130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 865 820	1 381 436
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 454 315	-4 119 437
Tilbakeføring av avskrivning	14	24 973	20 812
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-124 869
Tillegg for nye langsiktige lån	16	29 099 694	22 520 000
Økning annen langsiktig gjeld	16	26 800 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-49 331 416	-17 808 594
Innsk. øremerk. bankkto		-1 836	-3 528
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 137 100	484 384
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 002 920	1 865 820
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 441 850	3 125 408
Kortsiktig gjeld		-438 930	-1 259 589
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 002 920	1 865 820

SANDGOTNA BORETTSLAG
ORG.NR. 950773758, KLIENTNR. 6130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap -2025-	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 790 867	7 177 362	7 177 000	8 469 217
Andre inntekter	3	15 700	90 425	30 004 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 806 567	7 267 787	37 181 000	8 469 217
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-116 962	-150 398	-115 000	-127 000
Styrehonorar	5	-279 199	-279 799	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-24 973	-20 812	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 584	-12 018	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-188 925	-181 660	-191 000	-199 595
Konsulenthonorar		-89 495	-329 994	-310 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-6 272 229	-5 452 945	-30 744 000	-3 939 000
Forsikringer		-505 774	-488 060	-558 000	-376 000
Kommunale avgifter	8	-1 533 675	-1 423 117	-1 561 000	-1 619 000
Energi/fyring	9	-275 966	-328 526	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-680 538	-604 788	-728 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-688 383	-779 350	-471 000	-489 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 668 702	-10 051 465	-35 391 000	-8 173 195
DRIFTSRESULTAT		-2 862 135	-2 783 678	1 790 000	296 022
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	118 321	202 259	0	0
Finanskostnader	12	-1 710 501	-1 538 018	-1 498 000	-1 498 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 592 180	-1 335 759	-1 498 000	-1 498 000
ÅRSRESULTAT		-4 454 315	-4 119 437	292 000	-1 201 978
Overføringer:					
Udekket tap:		-4 454 315	-4 119 437		

SANDGOTNA BORETTSLAG
ORG.NR. 950773758, KLIENTNR. 6130

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 806 679	15 806 679
Tomt		1 489 500	1 489 500
Andre varige driftsmidler	14	79 085	104 058
Øremerkede bankinnskudd		96 717	63 382
SUM ANLEGGSMIDLER		17 471 980	17 463 618
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		469 099	157 966
Driftskonto OBOS-banken		2 897 124	2 244 504
Driftskonto OBOS-banken II		4 926	4 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 664	13 322
Sparekonto OBOS-banken		1 064 037	704 691
SUM OMLØPSMIDLER		4 441 850	3 125 408
SUM EIENDELER		21 913 830	20 589 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Udekket tap	15	-15 834 789	-11 380 474
SUM EGENKAPITAL		-15 824 889	-11 370 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 189 132	27 620 854
Borettsinnskudd	17	2 627 100	2 627 100
Annen langsiktig gjeld		483 557	452 058
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 299 789	30 700 012
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		354 753	1 010 169
Skyldige offentlige avgifter	18	10 373	18 865
Påløpte renter		66 596	77 029
Påløpte avdrag		0	143 525
Annen kortsiktig gjeld	19	7 207	10 001
SUM KORTSIKTIG GJELD		438 930	1 259 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 913 830	20 589 027
Pantstillelse	20	45 023 100	45 023 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.03.2026
 Styret i Sandgotna Borettslag

Jarle Bjørnstad /s/

Grete Manger /s/

Per Mikkelsen /s/

Ole-Kristian Ystebø /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 788 914
Garasje	3 600
Tv-anlegg	751 113
Leie	112 356
Renhold	134 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 790 867

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie lokale	13 500
Nøkler	2 200
SUM ANDRE INNTEKTER	15 700

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 400
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 400
Påløpte feriepengene	-7 207
Arbeidsgiveravgift	-48 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-116 962

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-279 199
SUM STYREHONORAR	-279 199

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 584
SUM REVISJONSHONORAR	-12 584

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 282 282
Drift/vedlikehold VVS	-368 339
Drift/vedlikehold elektro	-116 532
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-447 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 728
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 220
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 005
Kostnader leiligheter, lokaler	-249
Egenandel forsikring	-11 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 272 229

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-350 076
Vann- og avløpsgebyr	-781 401
Renovasjonsgebyr	-402 198
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 533 675

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-275 966
SUM ENERGI / FYRING	-275 966

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 409
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 468
Annen leiekostnad	-24 577
Annet driftsmateriale	-5 445
Renhold ved firmaer	-136 938
Snørydding	-244 598
Gressklipping	-65 295
Andre driftskostnader	-1 878
Kontor- og datarekvisita	-5 517
Trykksaker	-6 306
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-23 970
Telefon, annet	-53 748
Porto	-3 570
Kontingenter	-19 800
Bank- og kortgebyr	-2 484
Velferdskostnader	-15 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-688 383

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	51 824
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 182
SUM FINANSINTEKTER	118 321

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-366 757
Pantegjeldsrenter	-1 221 394
Pantegjeldsrenter	-122 350
SUM FINANSKOSTNADER	-1 710 501

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	15 447 132
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	359 547
SUM BYGNINGER	15 806 679

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

43' Digital Signage LCD Display

Tilgang 2024	124 869	
Avskrevet tidligere	-20 812	
Avskrevet i år	-24 973	79 084
Oppvaskemaskin		
Tilgang 2014	30 438	
Avskrevet tidligere	-30 437	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **79 085**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-24 973**

NOTE 15

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 177 254	
Nedbetalt i år	444 652	-5 378 094

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2024	-22 520 000	
Nedbetalt tidligere	721 892	
Nedbetalt i år	21 798 108	0

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2025	-29 099 694	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	288 656	-28 811 038

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2025	-26 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 800 000	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-34 189 132**

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-2 627 100
SUM BORETTINNSKUDD	-2 627 100

NOTE 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 664
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 709
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 373

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-7 207
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 207

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 627 100
Pantelån	34 189 132
TOTALT	36 816 232

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

Bygninger	15 806 679
Tomt	1 489 500
TOTALT	17 296 179

Til generalforsamlingen i Sandgotna Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sandgotna Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 4 454 315. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

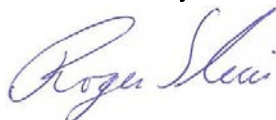
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 10. mars 2026

Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

SANDGOTNA BORETTSLAG

VALGKOMITÉENS INNSTILLING HONORARER

Honorar til styret:

Honorar til styret kr. 200.000,- der styreleder skal ha halvparten.

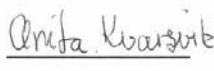
Resten fordeles internt i styret. Ingen endring fra i fjor.

Møtehonorerar kr. 800,- pr. møte. Ingen endring fra i fjor.

Loddefjord, 24.02.2026



Kari Espedal



Anita Kvarsvik



Stein Johannesen

SANDGOTNA BORETTSLAG

VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styreleder innstilles:

Navn: Jarle Bjørnestad

Adresse: Vadmyrveien 71 B
E-postadresse: jarlbjor2@online.no

Som styremedlem innstilles:

Navn: Grete Manger

Adresse: Vadmyrveien 71 B
E-postadresse: gmanger@online.no

Som varamedlem innstilles:

Navn: Inger Marie Landro

Adresse: Vadmyrveien 71 A
E-postadresse: ingermarie.landro@gmail.com

Som valgkomité innstilles:

Navn: Morten Kvalsnes

Adresse: Vadmyrveien 71 A
E-postadresse: kvalla@yahoo.com

Navn: Elisabeth Iversen

Adresse: Vadmyrveien 73 A
E-postadresse: elive@online.no

Dato. 24.02.26 i valgkomiteén for SANDGOTNA BORETTSLAG


Kari Espedal


Anita Kvarsvik


Stein Johannesen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 6130 Selskapsnavn: SANDGOTNA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/37/0/0
Utlistet 24. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260303163	Grunneiendom	0	Ja	11 977,6 m ²	Sikker	-	Ja
260303225	Grunneiendom	0	Nei	11 155,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikkrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		51,8 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		48,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikkrafttrådt
40310005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310002	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOMHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
40310009	31	LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4		18.06.1969
3280001	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3		13.11.1972
3280001	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3		13.11.1972
3280002	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3		26.02.1973
3280002	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3		26.02.1973

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
7000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	100,0 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikkrafttrådt	Dekningsgrad
6527000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	51,8 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	46,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	42,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3280005	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3	-
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3	-
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3	201301595
3280015	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531089
3280013	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	3	190140379
66020000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., FRIEDA FASMER'S MINNE, TJENESTEYTING	3	202220583
72040000	35	Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl., Haugatun sykehjem	1	202516947

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/95	139727991-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728025-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728025-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/95	139728033-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728033-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728033-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728033-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728041-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728041-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728041-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728041-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728041-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728068-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728068-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	20.08.2025	202418748

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 24. april 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

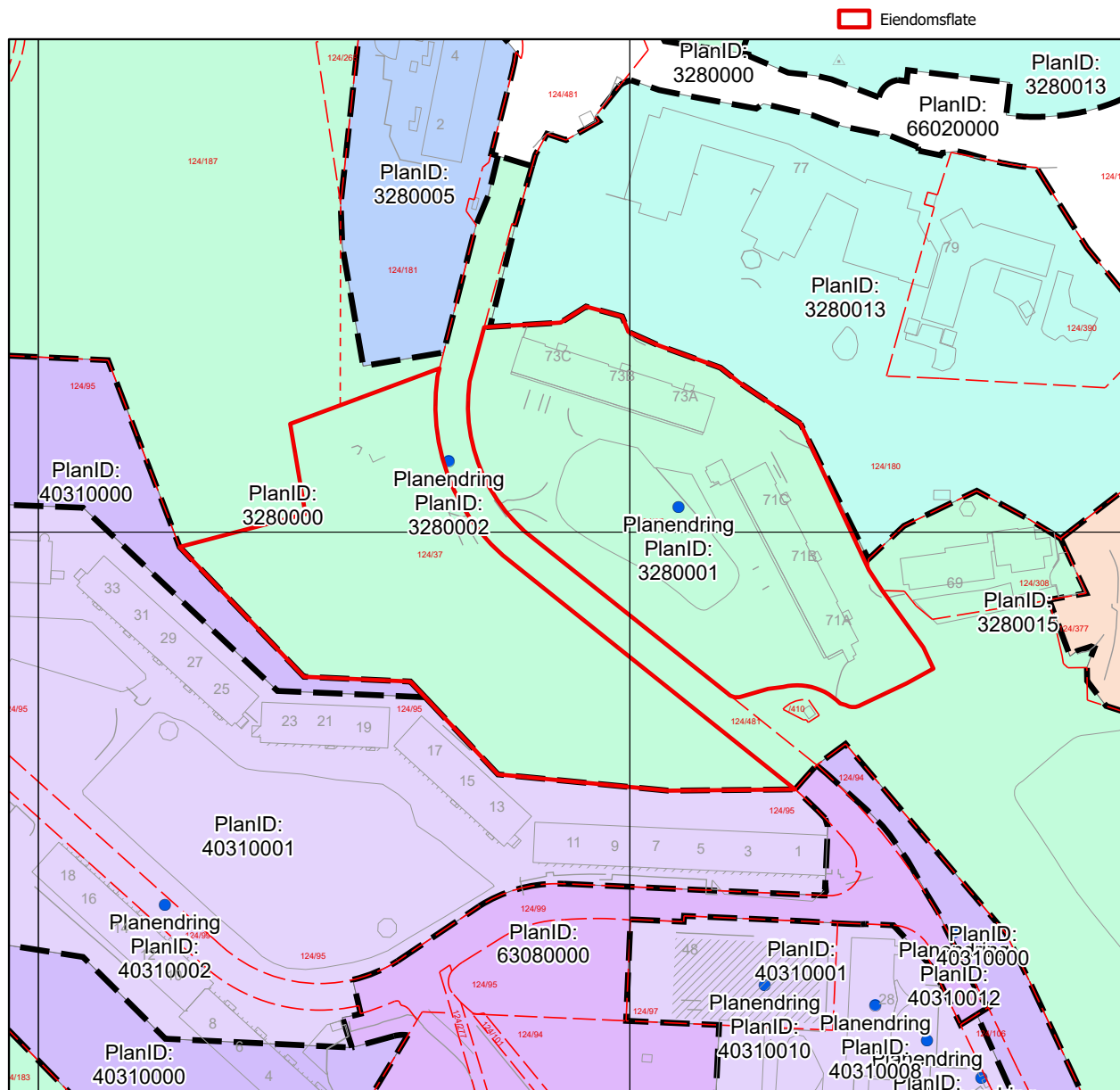


BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/37
Dato: 24.04.2026 Adresse: Vadmyrveien 71B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3280013, 3280000



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	Arealformål PBL §12-5
Juridisklinje	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
 1204 - Eiendomsgrense oppheves	 1161 - Barnehage
 1211 - Byggegrense	 1550 - Renovasjonsanlegg
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
 1221 - Regulert senterlinje	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
 1222 - Frisiktlinje	 2010 - Veg
 1228 - Regulert støttemur	 2011 - Kjøreveg
 1259 - Måle- og avstandslinje	 2012 - Gate med fortau
Midlertidig bygg og anlegg grense	 2015 - Gang- sykkelveg
 Midlertidig bygg og anlegg grense	 2016 - Gangveg, -areal, gågate
Begrensningsgrense gammel lov	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
 Reguleringsplan restriksjonsgrense	 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Hensynssonegrense	 2071 - Kollektivanlegg
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 2082 - Parkeringsplasser
Begrensningsområde gammel lov	 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
 510 - Høy spenningsanlegg	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
 640 - Frisiktsone	 3001 - Grønnstruktur
Hensynssoner PBL §12-6	 3040 - Friområde
 Sikringsone	 3050 - Park
Plangrense	
 Reguleringsplanomriss	
Formålsgrense	
 Reguleringsplan formålsgrense	
Reguleringsformål §25 eldre PBL	
 Områder for boliger m/tilhørende anlegg	
 Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	
 Område for særskilt angitt allmennyttig formål	
 Kjørevei	
 Gang- / sykkelveg	
 FRIOMRÅDER	
 Felles avkjørsel	
 Felles parkeringsplass	



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/37
Dato: 24.04.2026 Adresse: Vadmyrveien 71B m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 3280013, 3280000

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

 Eiendomsflate




LODDEFJORD. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

FELTENE NR 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11b OG 11c.

DELER AV LODDEFJORD GR. NR.23, OG HETLEVIK GR. NR.24


GRENSER


BIGRENSNINGSLINJE 


BEGGELINJE 

EIENDOMSGRENSE 

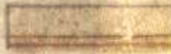
BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER 

OMRÅDE FOR OFF. BYGG 


FORRETNINGSAREAL 

TRAFIKKOMRÅDE


VEIAREAL MED FORTOG 

OFF. GANGVEI 

FRIOMRÅDE

PARK, LEKEAREAL ETC. 

SPECIALOMRÅDE

GRAV OG URNELUND 

BEHANDLING:

VALTATT I BYGNINGSRÅD

VALTATT I HEDREDSSTYRE

SKIKKES I DEPARTEMENTET

MÅL 1:1000

Aall & Løkeland

HOP 9-5

arkitekter n

R.4. 328.00.00-2-

Arkiv nr. 81.2

Reguleringsavdelingens merknader:

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG
1973-73

Ved detaljbearbeidelsen av reguleringsplanen har det vært nødvendig å forandre horisontkurven merket "A" på kartet fra R=70m til R=60m. Bakgrunnen for denne forandringen er ønsket om å skyve veien lengst mulig bort fra den prosjekterte bebyggelse i felt 3. Endringen må betraktes som mindre vesentlig. Ny utleggelse av planen er ikke nødvendig fordi forskyvningen av veien skjer innenfor de arealer som disponeres av Laksevåg Tomteselskap.

Kurven har imidlertid nå fått en så liten radius at den må utformes med breddeøkning av kjørefeltene. Reguleringsavdelingens minstekrav er 0,75 m pr. kjørefelt i kurven.

Reguleringsavdelingen har forøvrig ingen merknader til veiens geometriske utforming. I forbindelse med felt 3 vil det antagelig bli anlagt parkeringsplasser for besøkende til området på syd-vest siden av veien. Det forutsettes anlagt en undergang for fotgjengere under Vadmyrvegen som vist med blå farge på kartet. Denne undergangen må opparbeides samtidig med at vegen anlegges.

Det foreligger en viss risiko ved å tillate Vadmyrvegen opparbeidet på den aktuelle strekningen før stadfestet plan foreligger. I dette tilfellet anser en imidlertid stadfestelsen for en ren formsak som ikke kan tenkes å få innflytelse på Vadmyrvegens horisontal- eller vertikaltrasé. På denne bakgrunn tillater en seg å foreslå at bygningsrådet fatter følgende vedtak:

1. "Bygningsrådet vedtar i medhold av bygningslovens §28.3 endring av Vadmyrvegens horisontaltrasé i kurven merket "A" ved felt 3. Kurveradius endres fra R=70m til R=60m som vist på kart i mål 1:1000, stemplet reguleringsavdelingen 18.9.1972, bilag 1.

~~2. Bygningsrådet vil ikke motsette seg at Vadmyrvegen opparbeides på utbyggerens eget ansvar på strekningen mellom pel 0 og pel 45 som vist med rød stiplet strek på ovennevnte kart i mål 1:1000.~~

Det forutsettes opparbeidet breddeøkning i ovennevnte horisontalkurve med minimum 0.75m pr. kjørefelt.

Videre forutsettes det at fotgjengerundergangen ved pel 20 opparbeides samtidig som vegen anlegges."

LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3

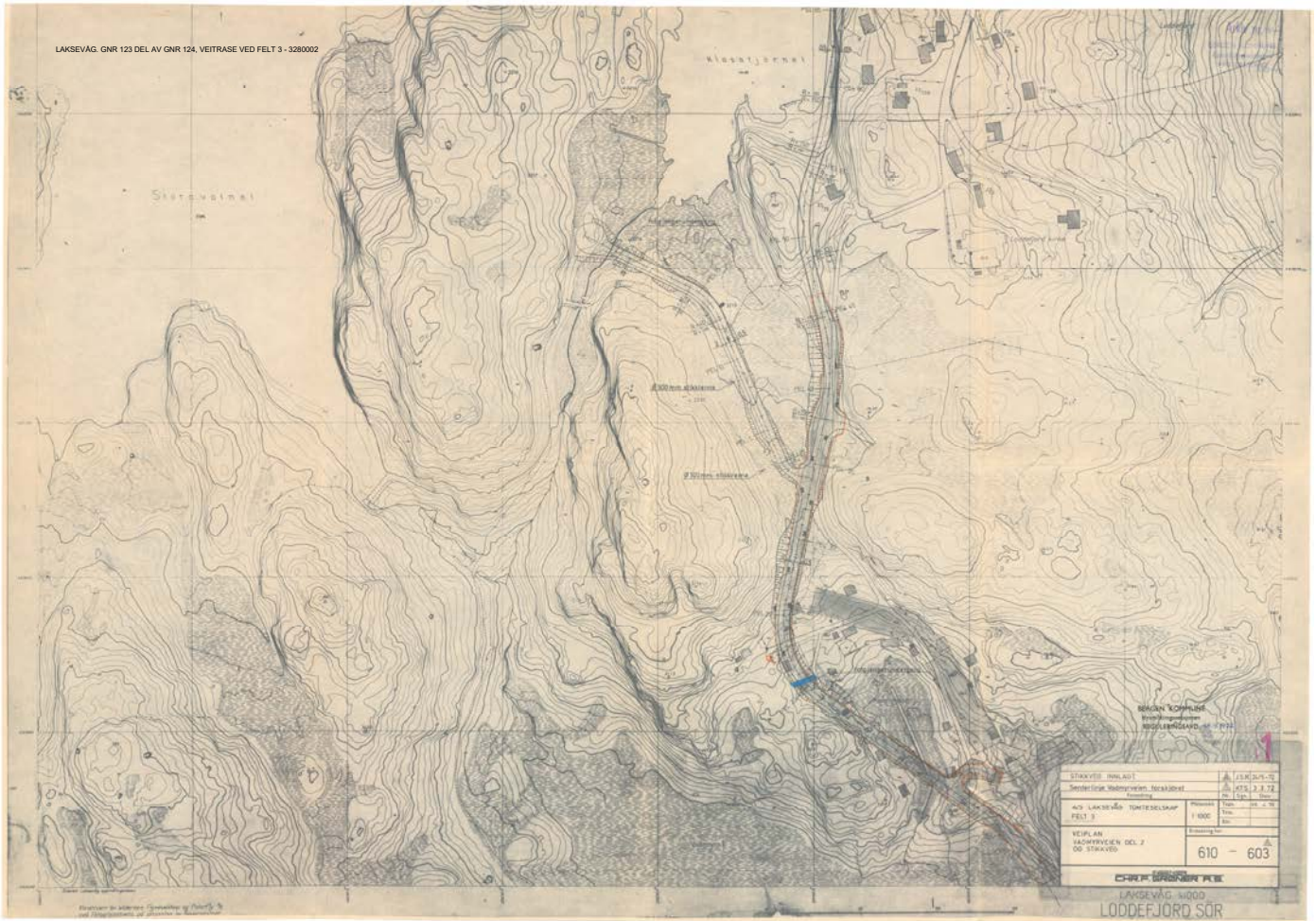
Behandlet i bygningsrådet
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Bergen, den 22. september 1972
3280002

Reddelt 26/2-73
[Signature]

[Signature]
Olav Nesse
planleggingsjef

[Signature]
Truls Lorentzen

LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3 - 3280002



og en har ved henvendelse til Utbyggingsavdelingen fått bekreftet skriftlig at dette kan anses som mindre vesentlig endring. Bilag 7.

Til planen generelt:

Bebyggelsen ligger gunstig orientert m.h.t. solforhold, og synes også å passe inn i terrenget. Atkomst skjer i feltets syd-østre kant, og fører inn til egenparkering under bebyggelsen, til parkeringsplass på offentlig eiendom og til atkomst på blokkenes bakside. Veggen bak blokkene er 3,5 m bred og skal tjene nødtrafikk og nødvendig servicetrafikk.

Parkeringsfaktor er 1,25 med 1,0 som egenparkering under bebyggelsen og 0,25 som gjesteparkering. Gjesteparkering ligger på andre side av Vadmyrveien i tilknytning til undergang.

Lekearealene skal før innflytting opparbeides slik det framgår av vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3. Dette synes løst i den hovedplan som følger saken.

Reguleringsavdelingens forslag til vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner i medhold av § 5 i reguleringsbestemmelsene for planområdet, bebyggelsesplan for felt 3 i Loddefjord Sør, vist på plantegning nr. 2001 i målestokk 1:500 stemplet reguleringsavdelingen 1. november 1972, bilag 1^b.

I godkjennelsen inngår følgende reguleringsendringer som godkjennes som mindre vesentlige i henhold til bygningslovens § 28.3:

1. Endret horisontalkurve fra R= 70 m til R= 60 m.
2. Endret avkjøring fra Vadmyrveien.
3. Arrondering av grense mellom felt 3 og felt 6.
4. Øket etasjeantall fra 4 til 6 etasjer.
5. Øket utnyttelse fra 85 til 99 leiligheter.

Videre omfatter godkjennelsen de korrigeringer som er påført planen med rødt av reguleringsavdelingen.

./.

Bygningsrådet forutsetter at:

1. Det opparbeides en breddeøkning i Vadmyrveiens horisontalkurve i feltet med minimum 0,75 m pr. kjørefelt.
2. Fotgjengerundergangen under Vadmyrveien opparbeides samtidig som vegen anlegges.
3. Det etableres en sikt-trekant ved utkjørsel i Vadmyrveien som vist på ovennevnte plan.
4. Lekearealene opparbeides før innflytting i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 8.
5. Bebyggelsen til enhver tid disponerer minst 24 gjesteparkeringsplasser.
6. Intet byggearbeid settes igang før reguleringsplanen for området er stadfestet.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Bergen, den 7. november 1972.

Behandlet i bygningsrådet

Utført 13.11.72

Olav Nesse

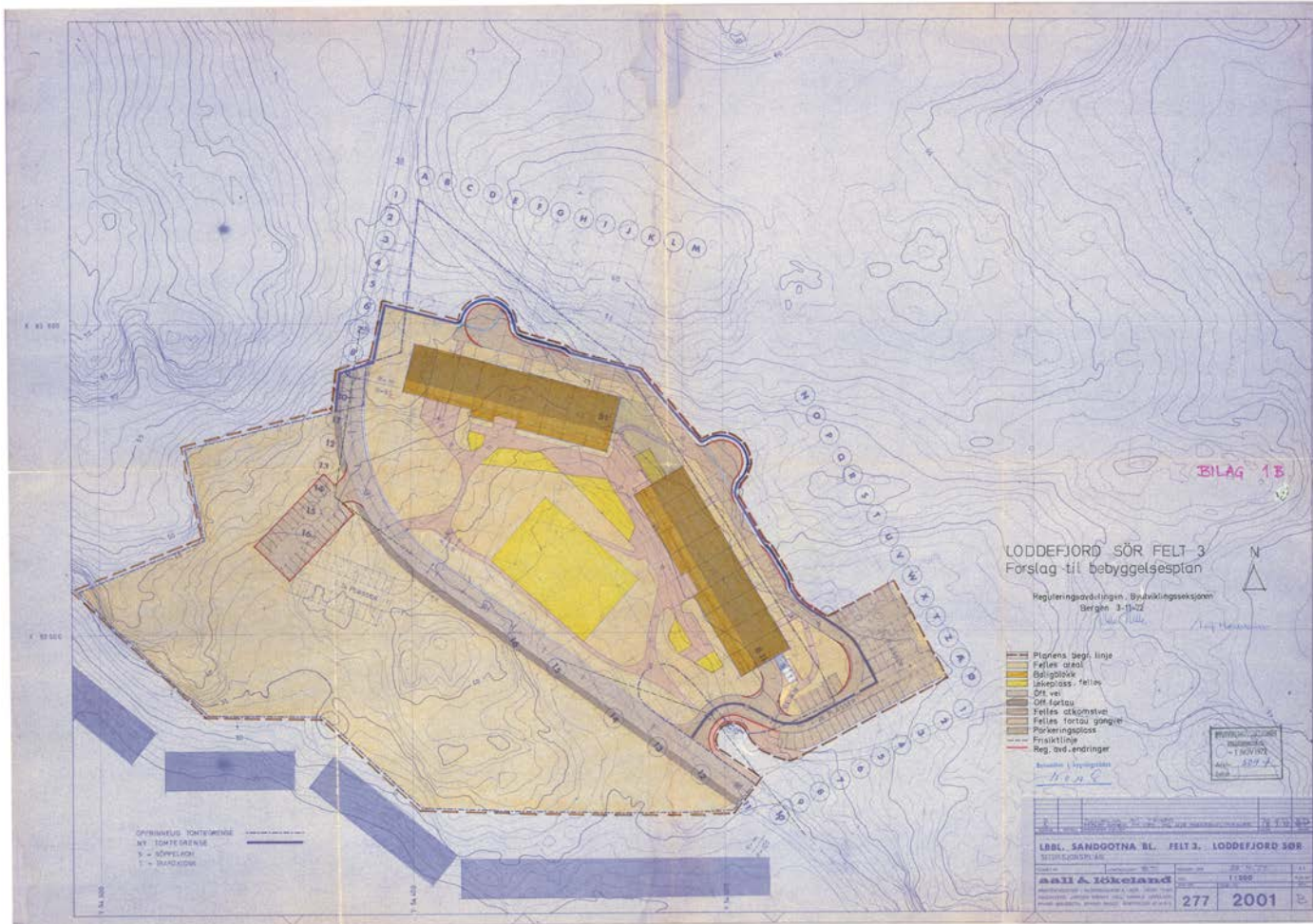
Olav Nesse
Olav Nesse

planleggingssjef


Leif Møklebust
Leif Møklebust

Overingenør Møklebust vil møte i bygningsrådet og redegjøre for saken.

LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3 - 3280001



Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Vadmyrveien 71B - Nabolaget Klasatjørna - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vadmyra Linje 3, 3E	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.1 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 4.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	4 min
Lyderhorn Hurtigladere	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

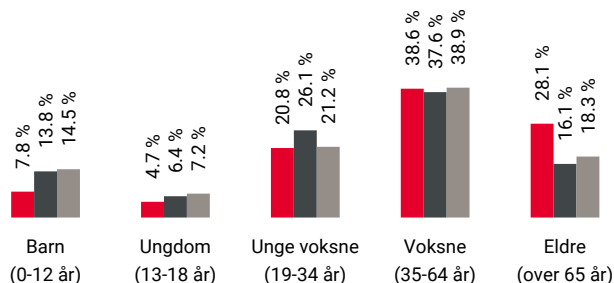
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klasatjørna	659	378
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	1 min 0.1 km
Haugatun barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Loddefjord skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
	Sandgotna skole Aktivitetshall, fotball	5 min	0.4 km
	SATS Vestkanten	11 min	
	MOVA Bjørge	6 min	

Boligmasse

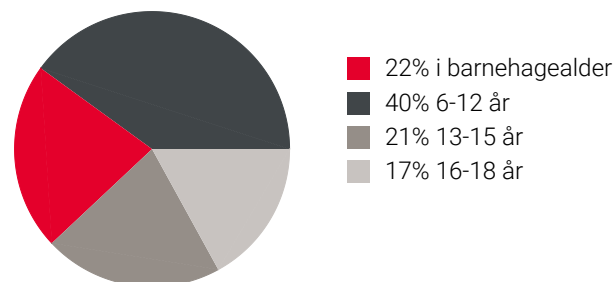


19% rekkehus
81% blokk

Varer/Tjenester

	Vestkanten Storsenter	11 min
	Boots apotek Loddefjord	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

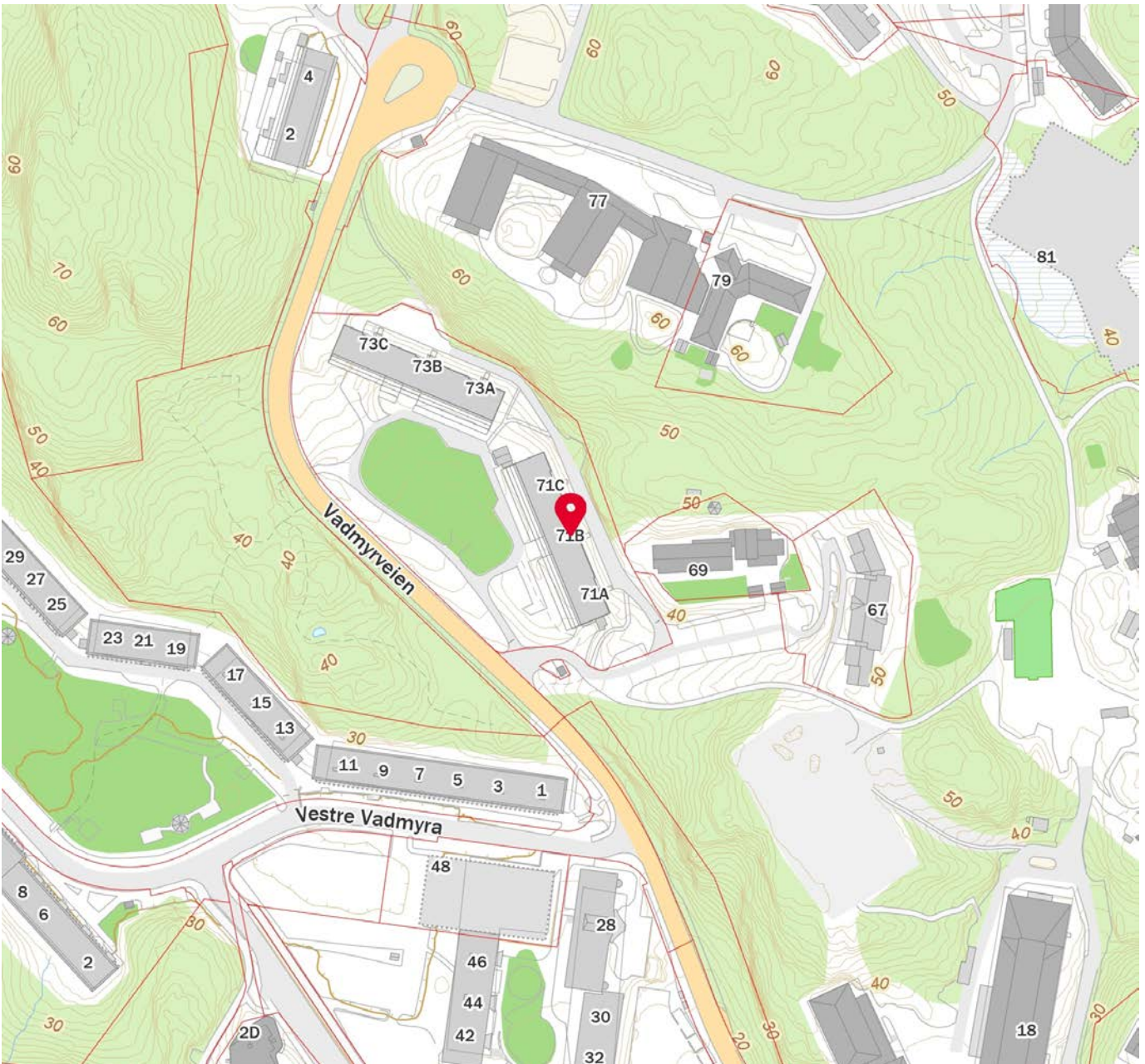


0% 52%

Klasatjørna
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vadmyrveien 71B
5172 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre