



aktiv.

Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK

**ÅSTVEIT - Lekkert nyere rekkehus
fra 2023 med 3 soverom og
nydelig sjøutsikt | 3 terrasser |
Hage | Parkering i garasje**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 450 000,-
Omkostn.: Kr 237 600,-
Total ink omk.: Kr 9 687 600,-
Felleskostn.: Kr 4 940,-
Selger: Eva Lund Hansen
Bjørn Hansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 148/148 kvm
Tomtstr.: 2370 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 716
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1506250120

Velkommen til Åstveitveien 43!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Åstveitveien 43! Et lekkert nyere enderekkehus over 3 etasjer i attraktivt og sentralt område og med nydelig sjøutsikt. Omtrent 10 minutters kjøring til Bergen sentrum og noen få minutter i bil til Åsane Storsenter og Horisont der man finner et hav av butikker, restauranter og øvrig servicetilbud. Gangsti ned til sjøen og nydelig strand. Mulighet for å søke om båtplass i marina like ved eiendommen. Stor takterrasse!

Kort oppsummert:

- 3 soverom og 2 stuer
- 3 terrasser
- Solrik beliggenhet
- Lun og lekker gasspeis i stue
- Lekker enstavs parkett
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med mulighet for å installere elbillader.
- Nydelig utsikt
- Nærhet til barnehager og skoler



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	144
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré / gang (15,5 m²), Innvendig bod (8,1 m²), Soverom 1 (8,5 m²), Soverom 2 (13,5 m²), Soverom 3 (10,5 m²), Bad (6,1 m²)

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue/kjøkken (62,2 m²), Bad (2,9 m²)

3. etasje

BRA-i: 16 m² Loftsstue (15,8 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse

3. etasje

48 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2370 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt. Eiendommen er opparbeidet med plen, grøntområder, prydbusker m.m.

Beliggenhet

Rekkehuset har en nydelig beliggenhet i et barnevennlig, etablert og naturskjønt område på Åstveit. Her kan man bo i landlige, herlige og grønne omgivelser omkranset av vakre tur og parkområder og med gangsti ned til sjøen og nydelig strand. Det er

tilrettelagt for bading for store og små på eiendommen.

Har du en golfidenskap eller drømmer om å bli en "golfer" er man nærmeste nabo til Bergen Golfklubb, Bergens eldste (1937) og mest sjarmerende golfklubb. Området innbyr til rekreasjon med flotte turområder like utenfor stuedøren med 100-meterskogen, Åstveitvannet og flotte turstier. Det er også kort vei til fine friområder med badestrand på Våganeset. Gode muligheter for båtplass i nærområdet med båtmarina både i Åstveitvågen og i Eidsvåg.

Det er gangavstand til både barnehager og skole i området og kort vei til det flotte idrettsanlegget på Åstveit som også har en populær svømmehall. På Åstveit idrettsanlegg finnes en rekke aktiviteteter for både store og små barn. I tillegg til fotballbane, friidrettsbane, idrettshall, svømmehall, og badmintonhall er det sykkelbane, ballbinge, sandvolleyballbane, basketballbane, imponerende klatrestativer og enda litt til. Det er kort vei til buss med gode forbindelser.

Det er ca. 10 min. til Bergen sentrum og få min i bil til Åsane Storsenter der man finner et hav av butikker og servicetilbud. Det er søndagsåpen nærbutikk i Ervik. Åstveit og omgivelsene rundt har en lang historie. Deler av dette kan også oppleves i dag. Åstveit var en del av den gamle storgården Eid, og ble siden en del av Allehelgenskirkens gods til først på 1600-tallet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 16 min, 1.4 km

Åstveit skole (8-10 kl.) 4 min, 2.4 km

Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 9 min, 4.4 km

Tertnes videregående skole 4 min, 2.2 km

Åsane videregående skole 9 min, 4 km

Våganeset Maritime barnehage (1-5 år) 3 min, 0.3 km

A2g friluftsbarnhage (0-5 år) 21 min, 1.7 km

Tertnesparken barnehage (1-5 år) 4 min, 2.4 km

Offentlig kommunikasjon

Nedre Åstveit - 5 min, Linje 31 og 87, 0.4 km

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert på betongkonstruksjoner.

Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med stående og liggende kledning
samt partier med teglsteinsforblending.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.

Taktekking med asfaltpapp.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja

Beskrivelse Står klar men har ikke abodemang.

Innhold

1. etasje:

Entré / gang (15,5 m²), Innvendig bod (8,1 m²), Soverom 1 (8,5 m²), Soverom 2 (13,5 m²), Soverom 3 (10,5 m²), Bad (6,1 m²)

2. etasje:

Stue/kjøkken (62,2 m²), Bad (2,9 m²)

3. etasje:

Loftsstue (15,8 m²)

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det var ingen forhold som har fått tilstandsgrad TG2 eller TG3.

Boligen er oppført i 2023 og fremstår med moderne kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Takhøyde:

1. etasje: ca. 2,75 meter (målt i gang).

2. etasje: ca. 2,79 meter (målt i stue/kjøkken).-

3. etasje: ca. 2,77 meter (målt i loftsstue).

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett. Skvettplater over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Mikrobølgeovn
- Kaffemaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator fra Rørshetta.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. etasje:

Entré / gang (15,5 m²)

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

Garderobeskap.

Bod (8,1 m²)

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

Sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

Utgang til hage.

Soverom 1 (8,5 m²)

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

Soverom 2 (13,5 m²)

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

Garderobeløsning.

Soverom 3 (10,5 m²)

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

Bad (6,1 m²)

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

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning

2. etasje:

Stue/kjøkken (62,2 m²)

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

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,9 m²)

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

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

3. etasje:

Loftsstue (15,8 m²)

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

Utgang til terrasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

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 og internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med mulighet for å installere elbillader. Biler skal parkeres i felles garasjeanlegg. Gjester skal parkere på gjesteparkering i garasjen. Plassene i garasjeanlegg skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt oppbevare annet enn bil og eventuell ladeledning innenfor egen parkeringsplass eller andre steder i fellesgarasjen. Biler skal aldri kjøres opp eller parkere på platting utenfor Rekkehus 39-43 da denne ikke tåler vekten av bil.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP4648052.1.4

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Boligselskapet har inngått avtale om bruk av BOB-nøkkelen, som gir mulighet for å åpne dører med mobiltelefonen. Selger eller megler er ansvarlig for å kontakte styret i boligselskapet i forbindelse med overtakelse, slik at ny eier får tildelt mobilnøkkel.

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stue/kjøkken.

El. varmekabler i hele 1. etasje foruten soverom og bod, samt

el. varmekabler på bad i 2. etasje.

El. varmefolie i stue/kjøkken.

Elektrisk oppvarming.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 450 000

Kommunale avgifter

Kr 22 266

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 257

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 9257,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 539 527

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 158 107

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

149/2390

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: vedlikehold, driftskostnader, tv og internett. TV og internett utgjør kr. 559,-/mnd.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 940

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Organisasjonsnummer

831082682

Om sameiet

Sameiets hovedformål er å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne. Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks avfallshåndtering, lås-system og felles utomhusbelysning for eiendommen.

Regnskap/budsjett

Sameiet Åstveitvågen 37-43 har ikke lån.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiet.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht husordensreglene, men skal ikke forårsake ulemper for andre brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Dette medfører båndtvang hele året for å unngå ulempe for brukere av eiendommen, jamfør kommunale regler om båndtvang, kapittel 2 paragraf 4.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 716, seksjonsnummer 14 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/209/716/14:

21.08.1916 - Dokumentnr: 903231 - Utskifting

Overutskiftning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1947 - Dokumentnr: 502584 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:76

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1971 - Dokumentnr: 500659 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:377

Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1971 - Dokumentnr: 500662 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:380

Innført i grunnboken 4.7.94

Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1980 - Dokumentnr: 11719 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1987 - Dokumentnr: 39649 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1990 - Dokumentnr: 2428 - Erklæring/avtale
Målebrev over d.e. med areal 9.570 m2. A. 456
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1993 - Dokumentnr: 23739 - Erklæring/avtale
Avtaler om rettigheter og plikter ved bygging,drift og
vedlikehold av høyspenningsledning
Fra Åstveittunet og til Sjømennenes Helseheim
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2020 - Dokumentnr: 3407364 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om solidaransvar
Også for senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2021 - Dokumentnr: 144023 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315414 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315523 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2021 - Dokumentnr: 486707 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Bestemmelse om plassering av kjøreport nær tomtegrense
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2022 - Dokumentnr: 226061 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2022 - Dokumentnr: 1297278 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:717
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:718
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:209 Bnr:716
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2023 - Dokumentnr: 209967 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 205103 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 149/2390

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på terrassehus og rekkehus 7-9 med felles parkeringsanlegg på felt B1.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

62340000 1110 - Boligbebyggelse 100,0 %

62340000 3001 - Grønnstruktur < 0,1 % (0,0 m²)

62340000 1600 - Uteoppholdsareal < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

62340000 310 - Ras- og skredfare 23,5 %

Ihht. kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til følgende:

65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 91,6 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 8,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

65270000 KpAngittHensynSone H550_1 Funksjonell strandsone 0,1 %

Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

Planer i nærheten av eiendommen:

6960000 30 ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT 3

199613857 - Eldre endelig vedtatt reguleringsplan av nærområdet på Åstveit som hovedsaklig er regulert til friområde, friluftsområde, grøntområde og boligbebyggelse.

7150000 30 ÅSANE. GNR 109 BNR 67 MFL., ÅSTVEITVÅGEN, INDRE VÅGANESET, SMÅBÅTHAVN 3 190000966 - Eldre endelig vedtatt reguleringsplan for småbåthavn med tilhørende infrastruktur på nordsiden av Våganeset.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

236 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

237 600 (Omkostninger totalt)
248 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
251 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 687 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 698 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 701 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 237 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Trykte salgsoppgaver fra kr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 725 Utlegg fotograf, kveldsbilder, avtalt med kunde

25 900 Utlegg Stylist

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

3 380 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 260,- pr stk, totalt 13 stk

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

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

03.06.2025



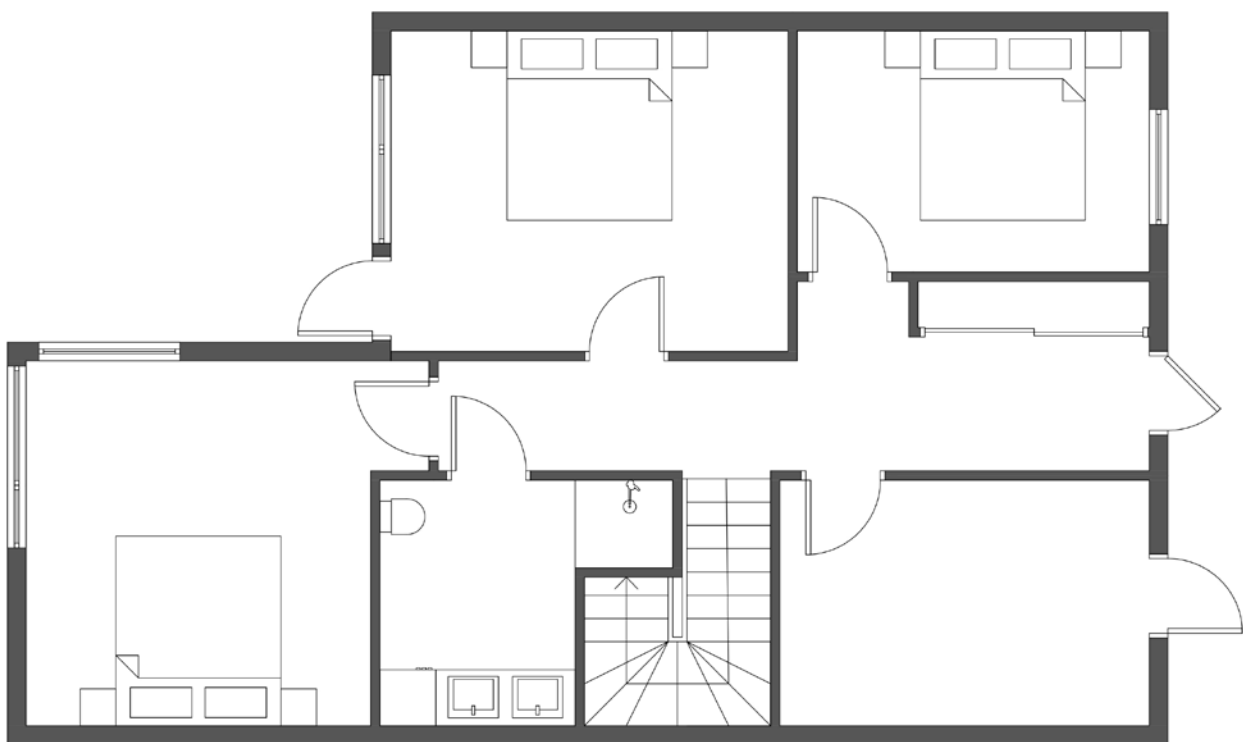








Fotocompagniet AS
Tom Berger









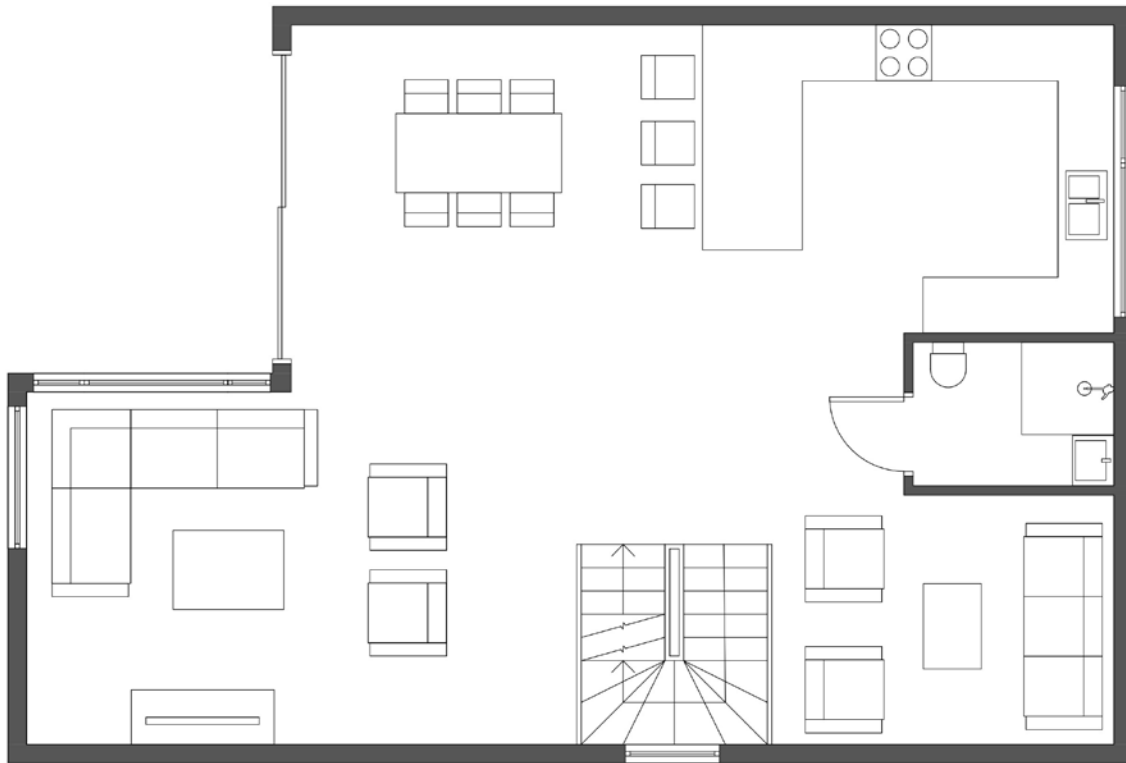


























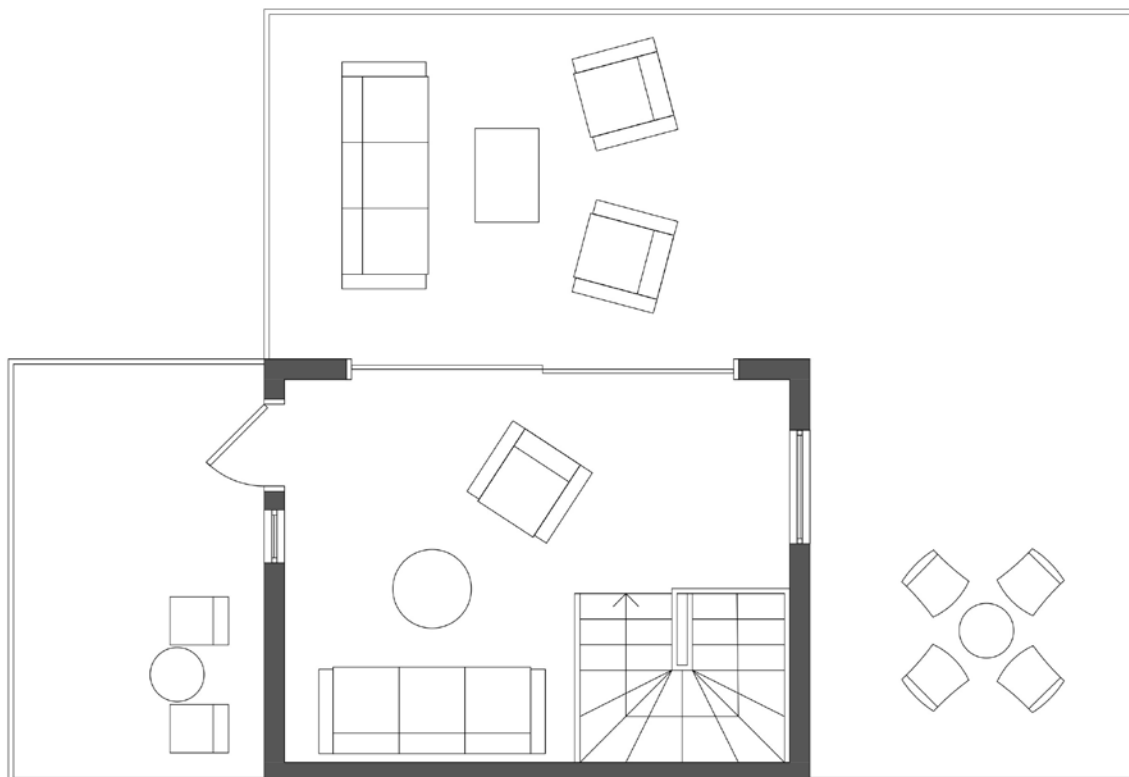








Fotocompagniet AS
Tom Berger















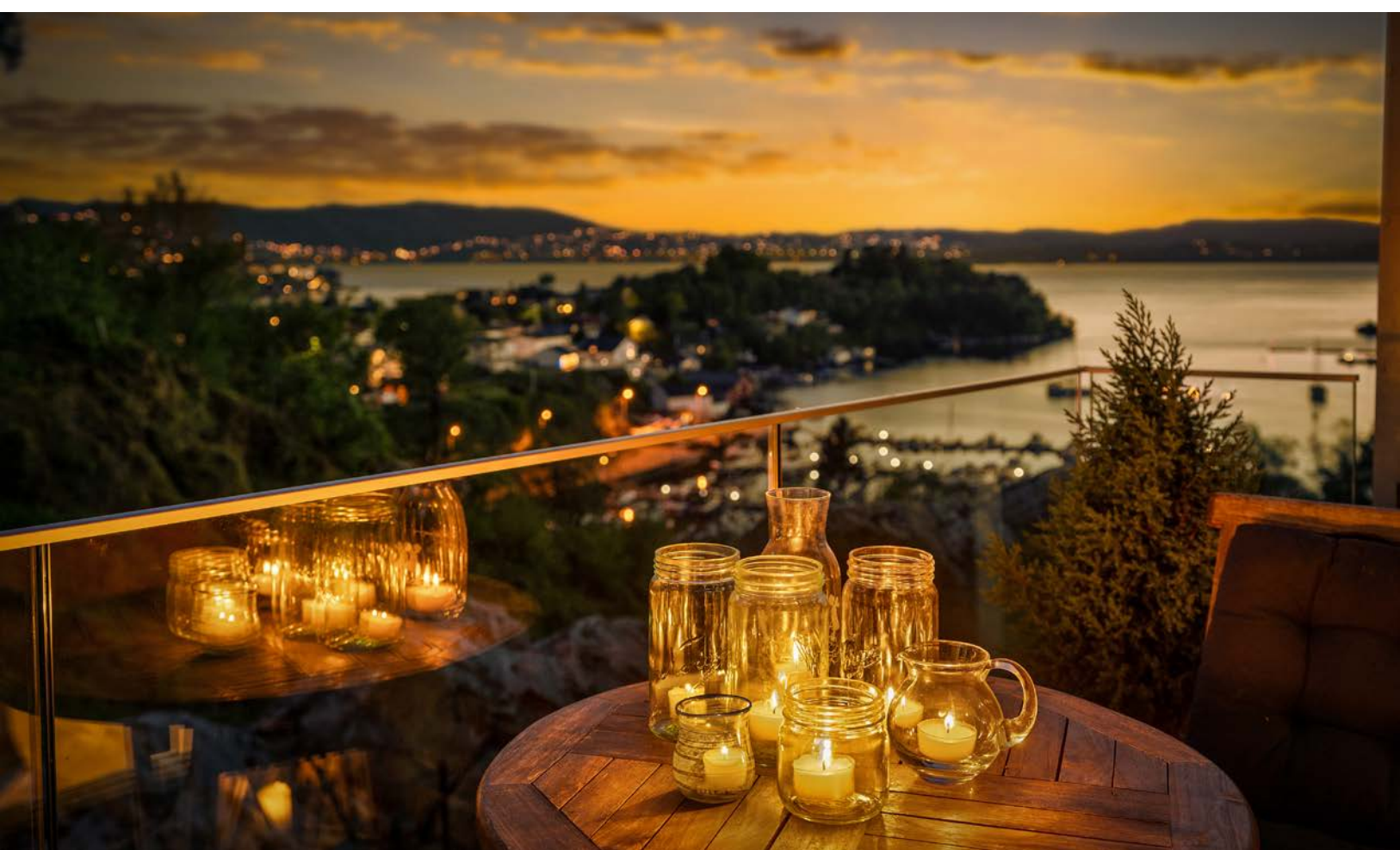


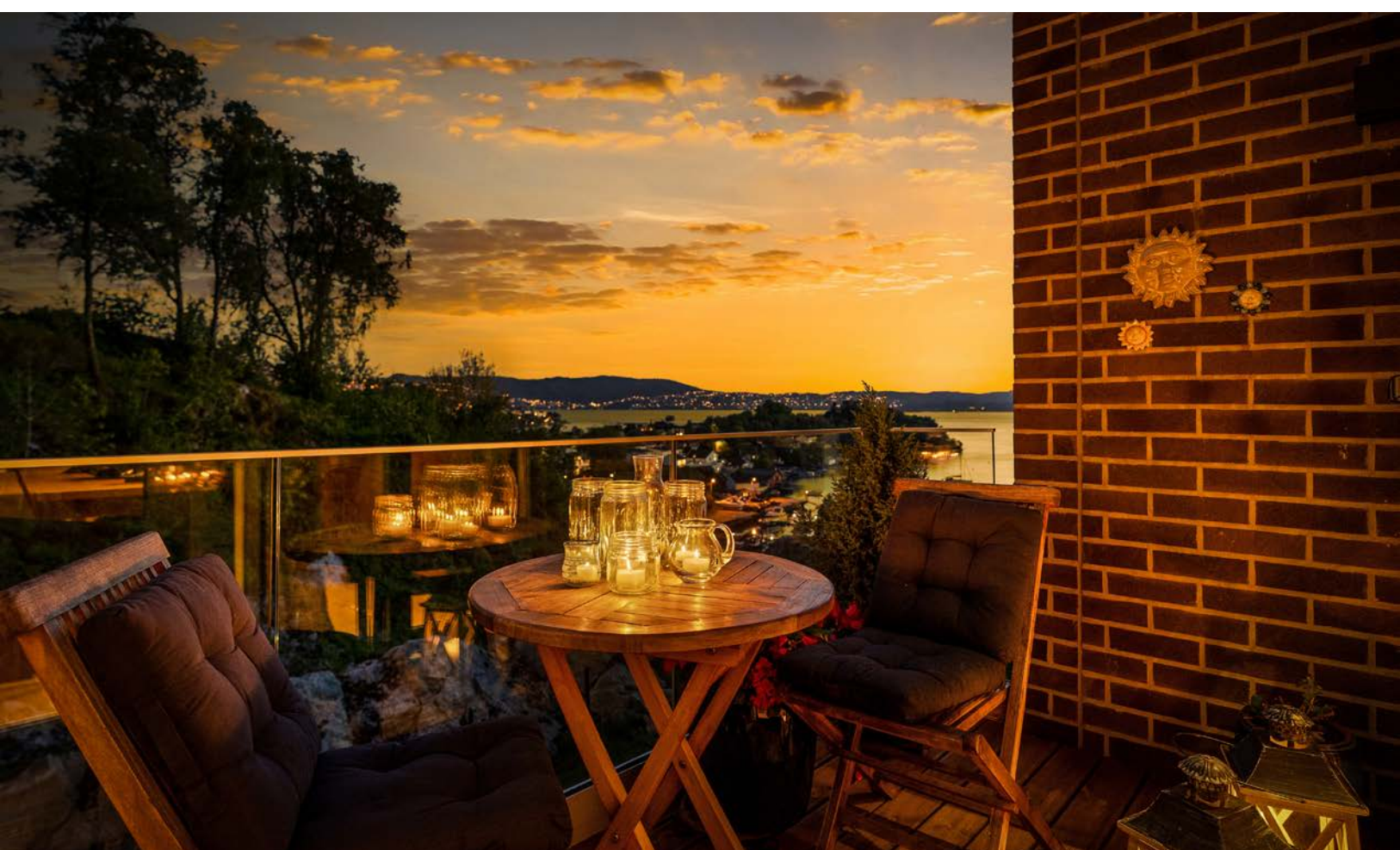










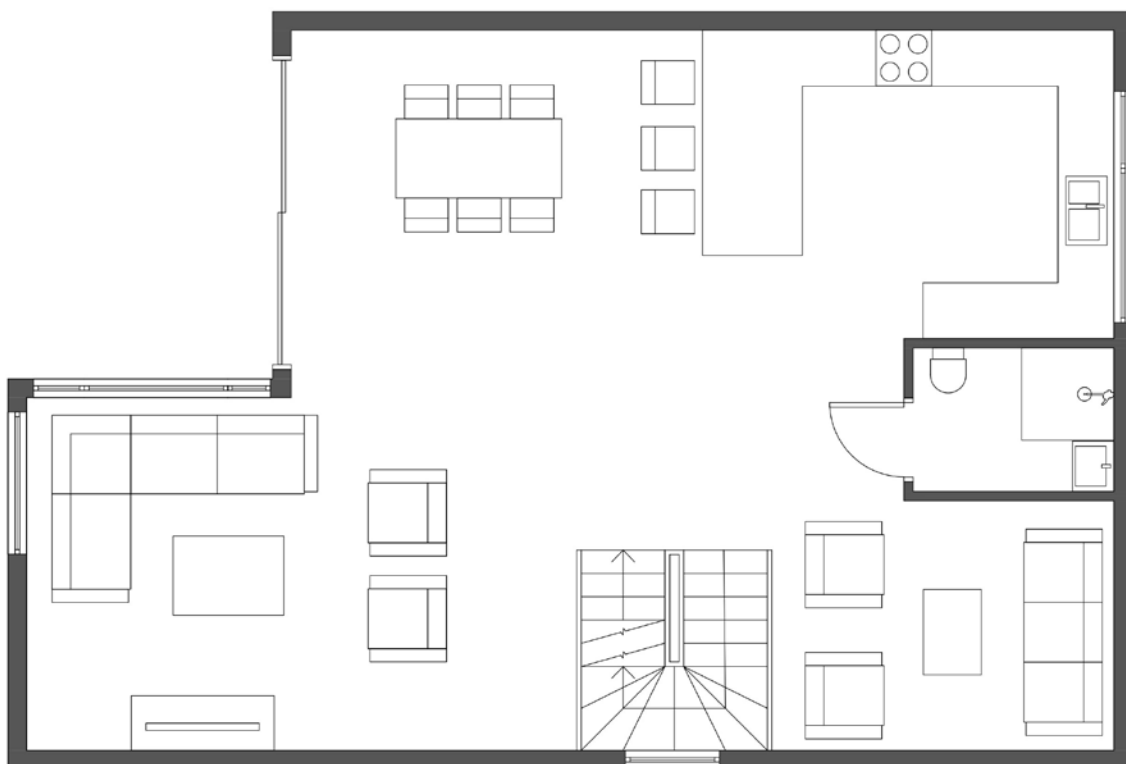








Fotocompagniet AS
Tom Berger



Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enderekkehus

 Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK

 BERGEN kommune

gnr. 209, bnr. 716, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 20932-2094

Referansenummer: WB1175

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enderekkehus oppført over tre etasjer.
Tre terrasser.
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD

Boligen er oppført i 2023 og fremstår med moderne kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggt teknisk forskrift (TEK10) med tilhørende bestemmelser, byggeskikk og fagmessig utførelse.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggtforskeriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Rækkehuset har en attraktiv beliggenhet i et etablert, barnevennlig og naturskjønt boligområde på Åstveit. Området er preget av rolige omgivelser med grøntarealer, turstier og parkområder i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til sjøen med tilrettelagt badeområde på eiendommen, samt kort vei til friområder med strand ved Våganeset. Bergen Golfklubb ligger like ved, og området har turstier rundt Åstveitvannet og 100-meterskogen. Det finnes båthavn og marina i nærområdet, blant annet i Åstveitvågen og Eidsvåg. Det er kort avstand til barnehager, skole og idrettsanlegg på Åstveit, som blant annet tilbyr idrettshall, svømmehall og flere uteaktiviteter. Gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser. Området har kort kjøretid til Åsane Storsenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og ca. 10 minutters kjøring til Bergen sentrum.

TOMT

Felles eid tomt. Eiendommen er opparbeidet med plen, grøntområder, prydbusker m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg. Elbillader.
Det er også gjesteparkering i garasjeanlegg.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert på betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med stående og liggende kledning samt partier med teglsteinsforblending.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Taktekking med asfaltapp.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré / gang (15,5 m²)

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

Bod (8,1 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.
Utgang til hage.

Soverom 1 (8,5 m²)

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

Soverom 2 (13,5 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeløsning.

Soverom 3 (10,5 m²)

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

Bad (6,1 m²)

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

2. etasje:

Stue/kjøkken (62,2 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Bad (2,9 m²)

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

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

3. etasje:

Loftsstue (15,8 m²)

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

Utgang til terrasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Gasspeis i stue/kjøkken.

El. varmekabler i hele 1. etasje foruten soverom og bod, samt

el. varmekabler på bad i 2. etasje.

El. varmefolie i stue/kjøkken.

Elektrisk oppvarming.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg m/elbillader.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

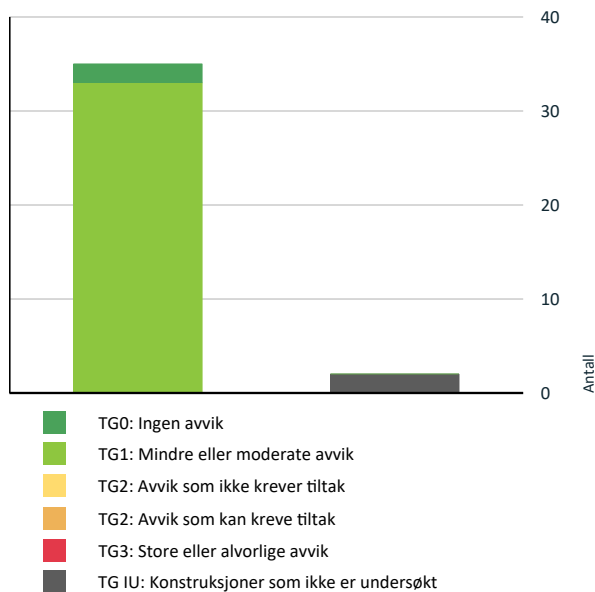
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Tekniske installasjoner > Gasspeis

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår

2023

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen er nyoppført og fortsatt i garantitid. Det må påregnes normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takpapp.

Vedlikehold:

Taktekking bør jevnlig kontrolleres. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takbelegg: ca. 20–30 år

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i sortlakkert metall.

Vedlikehold:

Nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

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

Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med stående og liggende kledning samt partier med teglsteinsforblending.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år
- Puss: ca. 30–60 år

Tilstandsrapport

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 4-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Ytterdør med slett, formpresset dørbblad.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 1 Balkongdører

Skyvedører med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Sidehengslet dør til en terrasse i 3. etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etasje:

Terrasse på 5,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.

3. etasje:

To terrasser på hhv. 9,4 m² og 37,5 m² med utgang fra loftsstue.

Terrassebord med riller. Glassrekkverk. Partier med rekkverk m/liggende trekledning på takterrasser.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

TG 1 Radon

Radonmålinger er ikke relevant.

Bygget har på grunn av en løsning med godt ventilt grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige trapper

Lukket furutrapp med spilerekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører.

Merk:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med dobbel, heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, speil med belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj med innfellbar dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. Fordelerskap til rør-i-rør i rommet. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

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

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

Tilstandsrapport

1. TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

1. TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

Merk:

Det ble registrert oppkant ved dør, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

1. TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (6,1 M²)

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

1 TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (2,9 M²)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (62,2 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og avrenningsbrett. Skvettplater over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Mikrobølgeovn

Tilstandsrapport

- Kaffemaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator fra Røroshetta.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (62,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator fra Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap er plassert på bad i 1. etasje.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbyte etter leverandørens anbefalinger.



Tilstandsrapport

! TG I Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra Oso Hotwater, plassert i innvendig bod.

! TG II Gasspeis

Gasspeis i stue/kjøkken.

Gassen er ikke nærmere vurdert da dette krever spesialkompetanse/autorisasjon.

! TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 25A og 14 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

El. varmekabler i hele 1. etasje foruten soverom og bod, samt el. varmekabler på bad i 2. etasje.
El. varmemåler i stue/kjøkken.
Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

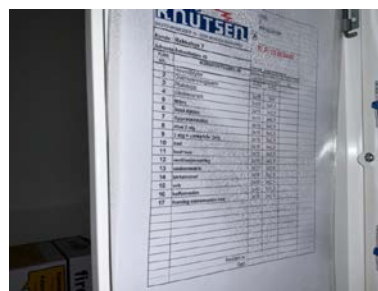
Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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

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

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på betongkonstruksjoner.

TG 0 Terrenghold

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

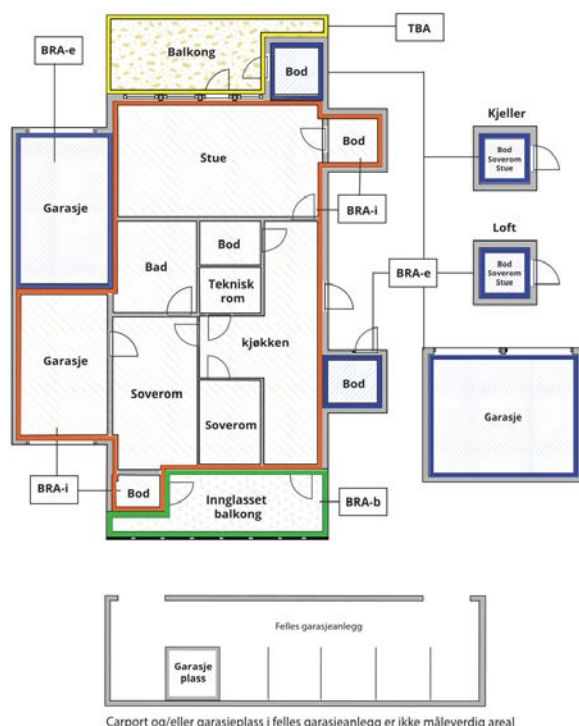
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66			66	
2. etasje	66			66	5
3. etasje	16			16	48
SUM	148				53
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang (15,5 m ²), innvendig bod (8,1 m ²), soverom 1 (8,5 m ²), soverom 2 (13,5 m ²), soverom 3 (10,5 m ²), bad (6,1 m ²)		
2. etasje	Stue/kjøkken (62,2 m ²), bad (2,9 m ²)		
3. etasje	Loftsstue (15,8 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,4 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet i 3. etasje.

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

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,75 meter (målt i gang).

2. etasje: ca. 2,79 meter (målt i stue/kjøkken).-

3. etasje: ca. 2,77 meter (målt i loftsstue).

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæring (ikke mottatt ved rapportdato).

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	140	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
23.8.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	716		14	2371 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Åstveitveien 43

Hjemmelshaver

Hansen Bjørn, Hansen Eva Lund

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	08.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	08.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	08.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2024	
2	26.08.2024	
3	08.10.2025	Oppdatert etter ny befaring

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250120	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Hansen	Eva Lund Hansen

Gateadresse	
Åstveitveien 43	
Poststed	Postnr
ØVRE ERVIK	5106

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250120

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250120

Tilleggs kommentar

Har ikke andre kommentarer da dette var nytt i 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250120

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Hansen	d2307d10b76623917f685 2a344113cc217475d8c	19.05.2025 10:04:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva lund Hansen	168f8dcb3a9680ca556dc 9ee2fac826aeef45b49	19.05.2025 12:15:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250120

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

Trivselsregler for Sameiet Åstveitvågen 37-43

(Vedtatt på årsmøtet 29.05.2024)

1. Generelt

- 1.1. Formålet med trivselsreglene er å legge til rette for et godt bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og utemiljø.
- 1.2. Trivselsreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om husordensregler. Endring besluttet av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.3. Forslag eller klager sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å gjøre seg kjent med og rette seg etter de trivselsreglene som gjelder. Brudd på trivselsreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
- 1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

2. Bruken av bruksenheten

- 2.1. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av eiendommen i henhold til § 19 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
- 2.2. Seksjonseieren er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av sin husstand og andre som han eller hun har gitt adgang til eiendommen.
- 2.3. Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av bruksenheten i henhold til vedtektenes pkt. 7.
- 2.4. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nødvendig tillatelse innhentes fra offentlig myndighet hvis det er nødvendig.

3. Bruken av fellesarealer

- 3.1. Sameierne/beboerne plikter å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte og bidra til å holde fellesarealer inne og ute ryddige.
- 3.2. Gjenstander tilhørende sameiere/beboere skal ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten styrets samtykke. Unntak er maks 1 hvit kommode eller skap utenfor eget inngangsparti. Dekor kan plasseres utenfor eget inngangsparti så lenge det ikke er til hinder eks. benk, potte, lykter. Det som plasseres utenfor eget inngangsparti er eier selv ansvarlig for.
- 3.3. All skade som påføres felleseiendom, skal erstattes av den eller de som forvolder skaden. Hvis skaden påføres av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 3.4. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skader forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 3.5. Oppbevaring av gjenstander i fellesarealet under flytteprosess skal være flyttet og ryddet innen 1 uke.
- 3.6. Papp skal aldri lagres i fellesarealet grunnet risiko for skadedyr, eks. skjeggkre som kommer med papp.

- 3.7. Ved innleid arbeid plikter seksjonseier å foreta nødvendig eventuelt ekstra renhold i fellesområdene. Seksjonseier skal sørge for at det vises nødvendig hensyn/varsomhet. Skade forvoldt på eiendommen under oppussing og/eller flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 3.8. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer, inkludert garasje.
- 3.9. Alle byggets ytterdører til det fri skal holdes låst.
- 3.10. All bruk av gjenstander som har som formål å holde ytterdørene åpen er forbudt da dette vil ødelegge dørsystemet. Unntak er glassdør med svart ramme som fører inn i garasjen.
- 3.11 Fellesstyre har ansvar for beplantning på fellesområder ute.

4. Brann- og skadedyrforebyggende tiltak

- 4.1. Alle seksjonseiere/beboere har plikt til å gjøre seg kjent med eiendommens branninstruksjoner. Disse er oppslått i inngangspartiet.
- 4.2. Styret er pliktig til å gjennomføre 1 brannøvelse per kalenderår.
- 4.3. Bruk av åpen ild må skje på forsvarlig måte.
- 4.4. Bruk av kullgriller er ikke tillatt på terrassene.
- 4.5. Trapper/trappehus med inngangsparti er rømningsveier og skal holdes ryddige.
- 4.6. Det er ikke tillatt bruk av papp/pappkartonger i private boder, unntatt hvis pappkartongene er helt ny papp, eks. Nye flyttekartonger. Dette for å forebygge skadedyr og spredning.

5. Ro

- 5.1. Det skal være vanlig ro i boligen og på fellesområder.
- 5.2. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
- 5.3. Mellom kl. 23 og kl. 08 skal det være nattero. Hvis det skal holdes selskap i en seksjon som varer utover kl. 23, skal andre beboere i sameiet bli varslet i god tid hvis de kan bli forstyrret.
- 5.4. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke forstyrrer andre seksjonseiere/beboere. All høy musikk er forbudt under nattero. Utenfor denne tiden må det også tas hensyn til naboer ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter.
- 5.5. Musikk- eller sangundervisning er tillatt så langt det ikke er til sjanse for andre.
- 5.6. Oppussing skal ikke forårsake unødvendig støy for naboene. Støyende arbeid som banking eller boring skal kun foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndag eller helligdager, med mindre det er reparasjon etter en plutselig skade.
- 5.7. Seksjonseieren som leier inn arbeidskraft, må sørge for at ovennevnte punkter, samt punkt 5.2, blir kommunisert og overholdt.
- 5.8. Hvis du skal utføre arbeid som kan forårsake støy, er det god naboskikk å informere om dette på informasjonstavlen ved inngangspartiet.

6. Dyrehold .

- 6.1. Dyrehold er tillatt, men skal ikke forårsake ulemper for andre brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Dette medfører båndtvang hele året for å unngå ulempe for brukere av eiendommen, jamfør kommunale regler om båndtvang, kapittel 2 paragraf 4

7. Boss

- 7.1. Avfallscontainere er kun til bruk av privat husholdningsavfall, papp/papir, glass/metall, samt sortert plast og matavfall. Bruk returpunkt for annet avfall.

- 7.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastposer og lukkes tett før det kastes i restavfall konteiner.
- 7.3. Matavfall pakkes godt inn i matavfallsposer, Reke-/fiskeavfall skal pakkes i to matavfallsposer før det kastes i matavfall konteiner.
- 7.4. Papir og sammenbrettet papp og plast legges i relevante konteinere. Husk å dele opp bosset slik at det ikke setter seg fast i nedsuget.
- 7.5. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 7.6. Det er ikke tillatt å kaste flytteavfall, materiale, elektriske apparater og utstyr, samt gjenstander som deler av møbler, inkludert hagemøbler, i eller ved søppelkonteinere. Dette skal leveres på gjenvinningsstasjon.

8. Fasadeendring, fasadevask, paraboler, antenner, varmepumper med mer

- 8.1. Fasadeendringer er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- 8.2. Den enkelte sameier/beboer kan ikke installere antenner, paraboler, varmepumper, solcellepanel eller lignende på eiendommens fasader (inkludert egne terrasser) eller fellesarealer uten styrets godkjenning.
- 8.3. Det skal ikke skrus i ytterbekledningen på veggene og/eller i taket, selv på private områder da fasadeplatene vil sprekke og ødelegges.
- 8.4. Det er forbudt å vaske fasadeplatene med høytrykkspyler da platene er skjøre og vil bli ødelagt.
- 8.5. Fasadeendringer og/eller installasjoner som omfattes av punkt 8.1-8.4., og som er utført uten styrets godkjenning, kan tilbakeføres/fjernes for eiers regning og risiko.

9. Parkering

- 9.1. Biler skal parkeres i felles garasjeanlegg. Gjester skal parkere på gjesteparkering i garasjen.
- 9.2. Plassene i garasjeanlegg skal holdes ryddige.
- 9.3. Det er ikke tillatt oppbevare annet enn bil og eventuell ladeledning innenfor egen parkeringsplass eller andre steder i fellesgarasjen.
- 9.4. Biler skal aldri kjøres opp eller parkere på platting utenfor Rekkehus 39-43 da denne ikke tåler vekten av bil.

10. Sykkelbod og lagring av sykler

- 10.1 Det skal kun oppbevares sykler i sykkelboden.
- 10.2 EL-sykler har prioritet i sykkelboden grunnet brannfarer – anbefaling fra BOB.
- 10.3 Det skal aldri lagres EL-sykler i private boder grunnet brannfarer.
- 10.4 Sykler og EL-sykler skal aldri lagres foran dører, vinduer eller nødutganger.

10. Reaksjoner ved brudd på trivselsreglene

- 10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig varsel til den aktuelle seksjonseieren med en frist på minst en måned til å rette opp de påklagede forhold. Se også Trivselsreglene punkt 1.4. og 1.5.
- 10.2. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand, leietaker eller andre personer som

gis adgang til eiendommen ellers. Sameiets vedtekter vil gi nærmere bestemmelser om reaksjoner ved brudd på husordensreglene.

Ut over dette vises det til sameiets vedtekter

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ÅSTVEITVÅGEN 37-43
Gnr 209 bnr 716 i Bergen kommune
Fastsatt i forbindelse med seksjonering, sist endret på
årsmøte 29. mai 2024

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Åstveitvågen 37-43.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 209 bnr 716 i Bergen kommune. Eiendommen består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. De enkelte boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Eiendommen gnr 209 bnr 716 snr 17 i Bergen kommune er en næringsseksjon som omfatter garasjen og består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg på 27 andeler for p-plass til bil som betjener Sameiet Åstveitvågen 37-43 hver utgjørende 1/27 og 4 gjesteparkeringsplasser.

Hver boligseksjon vil også ha andel i et realsameie som utgjøres av eiendom som er delt fra gnr 209 bnr 715 i Bergen kommune. Eiendommen tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplanen.

§ 3 Formål

Sameiets hovedformål er å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne. Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks

avfallshåndtering, lås-system og felles utomhusbelysning for eiendommen.

§ 4 Disposisjonsrett

4.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseiere kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Boligseksjoner med tilknyttet andel i næringsseksjonen har rett til å bruke et antall parkeringsplasser som svarer til eierandelen i næringsseksjonen. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjesameiet som retten til bruk av bestemte parkeringsplasser, herunder om rett for personer med nedsatt funksjonsevne til å benytte tilrettelagte parkeringsplasser. Det er videre fastsatt begrensninger i retten til salg av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet Åstveitvågen 33-35, Sameiet Åstveitvågen 37-43 og Sameiet Åstveitvågen 45-55.

4.2 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

§ 5 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Felleskostnader skal fordeles på følgende måte:

5.1 Kostnader som gjelder alle seksjonene

Kostnader som gjelder alle seksjonene, for eksempel forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. (Dette gjelder likevel ikke kostnader til forretningsfører knyttet til eierskifte som skal betales av selger). Andelen av disse kostnadene som faller på næringsseksjonen skal fordeles etter eierbrøken for næringsseksjonen.

5.2 Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen, for eksempel belysning, renhold og vedlikehold av garasjeanlegget, samt snørydding/strøing av kjørevei, skal fordeles etter eierbrøken for næringsseksjonen.

(Kostnader til lading av elektriske kjøretøy skal ikke regnes som felleskostnad, men en direkte kostnad for den enkelte seksjonseier.)

5.3 Kostnader som gjelder alle boligseksjonene

Kostnader som gjelder alle boligseksjonene, for eksempel drift og vedlikehold av felles uteoppholdsareal, felles VVS-anlegg, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene.

5.4 Kostnader som gjelder boligseksjonene 1-13

Kostnader som gjelder boligseksjonene 1-13, for eksempel innvendig og utvendig vedlikehold og renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av heiser, belysning og oppvarming av fellesarealer, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene 1-13.

5.5 Kostnader som gjelder boligseksjonene 14-16

Kostnader som gjelder boligseksjonene 14-16, som for eksempel utvendig vedlikehold og renhold av fellesarealer, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene 14-16.

5.6 Betaling av felleskostnader

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

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.

Styret utgjør også styret i garasjesameiet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 7 Vedlikehold

7.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men

ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av

ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 7-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er

nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8 Årsmøtet

8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en

urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2. Ordinært årsmøte

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

8.3. Ekstraordinært årsmøte

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

8.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

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

8.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 8.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

8.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.14. Protokoll fra årsmøtet

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

§ 9 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Hansen, Bjørn
Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK

Vår ref.: 0638-1-14, Christian Jarland
Dato: 15.05.2025

Deres henvendelse av 15.05.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 14 i Sameiet Åstveitvågen 37-43 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Åstveitvågen 37-43
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	831082682
Seksjons-/andelsnr.:	14
Seksjons-/andelseier:	Hansen, Bjørn Hansen, Eva Lund
Adresse:	Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4648052.1.4

Fellesutgifter:

Felleseiendom	694,00	Månedlig
TV og internett	559,00	Månedlig
Felleskostnader boliger	2 094,00	Månedlig
Felleskostnader fordelt boliger og garasjer	1 593,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 940,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Sameiet Åstveitvågen 37-43 har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Randi Rasmussen
Styrets e-post: astveitvagen.37-43@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	3 246
Andel formue pr 31.12.2024	7 514

Bygning/eiendom

Byggeår 2022
Gårds-/bruksnr: 209/716

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Boligselskapet har inngått avtale om bruk av BOB-nøkkelen, som gir mulighet for å åpne dører med mobiltelefonen. Selger eller megler er ansvarlig for å kontakte styret i boligselskapet i forbindelse med overtakelse, slik at ny eier får tildelt mobilnøkkel.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no



For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Dato: 29/5 kl: 17.30

Sted: Eidsvåg fabrikk kantine 1.etg.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Åstveit 21 /05/ 2024

Randi Rasmussen

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Arsmøte i Sameiet Åstveitvågen 37-43

_____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som seksjonseier.

☐

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret v/ Frederikke Hansen

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023 v/ Marianne Pedersen.

4. Vederlag til styremedlemmer.

På grunn av svært mye styrearbeid og dermed betydelig tidsbruk foreslås Styrehonorar økt fra Kr 20 000 til Kr 30 000.

5. Valg av styreleder :

Randi Rasmussen stiller til gjenvalg for 2 år.

Styret har besluttet å redusere antall medlemmer fra 5 til 3.

Frederikke Hansen og Anne Mette Landmark er valgt for 1 år, og fortsetter derfor ikke videre.

Kristian Kausland Lie og Harald Kolbjørnsen er valgt for 2 år,

Og fortsetter 1 år til.

6. Godkjenning av trivselsregler/ husordensregler.

7. Godkjenning av nye vedtekter.

8. Andre/Innkomne saker :

Randi Brudvik :

Bruk av felles uteområder.

Ingvil Andreassen :

Oppfordrer alle husdyreiere til at deres husdyr må holdes i bånd i fellesarealene slik at alle fritt kan ferdes uten å være redd.

Fellesområder inne, garasje og ute.

Styret i Sameiet Åstveitvågen 37-43

**Sameiet Åstveitvågen 37-43
2023**

Resultatregnskap 2023

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	218 751	0	227 500	442 000
Andre inntekter		0	0	0	96 000
Sum inntekter		218 751	0	227 500	538 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	20 000	0	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	3	2 820	0	3 000	3 000
Felles strøm og varme		14 873	0	2 500	0
Andre driftskostnader	5	109 104	0	116 000	338 700
Vedlikehold	6	0	0	27 500	70 625
Forretningsførsel		19 377	0	17 500	38 375
Andre konsulenthonorarer		4 500	0	0	0
Forsikring		40 915	0	41 000	70 000
Sum driftskostnader		211 589	0	227 500	540 700
Driftsresultat		7 162	0	0	-2 700
Finansinntekter og -kostnader					
Resultat		7 162	0	0	-2 700
Til/fra annen EK		7 162	0	0	0
Sum disponeringer		7 162	0	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Åstveitvågen 37-43

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	36 519	0
Andre fordringer	2 300	0
Sum fordringer	38 819	0
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	50 325	0
Sum bankinnsk. og kontanter	50 325	0
Sum omløpsmidler	89 144	0
SUM EIENDELER	89 144	0

Balanserapport 2023 for Sameiet Åstveitvågen 37-43

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 162	0
Sum opptjent egenkapital	7 162	0
SUM EGENKAPITAL	7 162	0
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	8 388	0
Leverandørgjeld	29 860	0
Skyldige off. myndigheter	2 820	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	20 000	0
Annen kortsiktig gjeld	20 914	0
Sum kortsiktig gjeld	81 982	0
SUM GJELD	81 982	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	89 144	0

Bergen,
Styret for Sameiet Åstveitvågen 37-43

Randi Rasmussen
Styrets leder

Anne-Mette Landmark
Styremedlem

Harald Kolbjørnsen
Styremedlem

Fredrikke Hansen
Styremedlem

Kristian Kausland Lie
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Åstveitvågen 37-43

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	85 395	0	85 000	169 000
3801 Andel driftskostnader	80 033	0	87 500	179 000
3816 Kabel-TV	53 323	0	55 000	94 000
Sum felleskostnader	218 751	0	227 500	442 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	0	20 000	20 000
Sum styrehonorar	20 000	0	20 000	20 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6326 Snømaking og brøyting	0	0	15 000	0
6336 HMS	6 667	0	0	10 000
6360 Renhold og matteleie	6 041	0	18 000	58 950
6365 Kostnader felleseiendom	41 400	0	0	96 000
6372 Heis	0	0	12 500	30 000
6374 Ventilasjon	0	0	0	30 500
6375 TV/Bredbånd	44 945	0	55 000	94 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	8 000	8 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	7 500	11 250
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7770 Bankgebyr	52	0	0	0
Sum driftskostnader	109 104	0	116 000	338 700

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Org.nr. 831082682

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	0	0	19 250
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	2 500	9 375
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	2 500	42 000
6690	Vedlikehold	0	0	22 500	0
Sum vedlikehold		0	0	27 500	70 625

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
Periodens resultat	7 162	0
Endring i disponible midler	7 162	0
Disponible midler 31.12.	7 162	0

0638 Årsregnska...

Name
Kolbjørnsen, Harald I

Date
2024-04-18

Identification
 Kolbjørnsen, Harald I

Name
Landmark, Anne-Mette

Date
2024-04-18

Identification
 Landmark, Anne-Mette

Name
Hansen, Frederikke

Date
2024-04-18

Identification
 Hansen, Frederikke

Name
Rasmussen, Randi

Date
2024-04-02

Identification
 Rasmussen, Randi

Name
Lie, Kristian Kausland

Date
2024-03-25

Identification
 Lie, Kristian Kausland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Trivselsregler for Sameiet Åstveitvågen 37-43

(Vedtas på årsmøtet 29.05.2024)

1. Generelt

- 1.1. Formålet med trivselsreglene er å legge til rette for et godt bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og utemiljø.
- 1.2. Trivselsreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om husordensregler. Endring besluttet av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.3. Forslag eller klager sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å gjøre seg kjent med og rette seg etter de trivselsreglene som gjelder. Brudd på trivselsreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
- 1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

2. Bruken av bruksenheten

- 2.1. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av eiendommen i henhold til § 19 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
- 2.2. Seksjonseieren er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av sin husstand og andre som han eller hun har gitt adgang til eiendommen.
- 2.3. Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av bruksenheten i henhold til vedtektenes pkt. 7.
- 2.4. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nødvendig tillatelse innhentes fra offentlig myndighet hvis det er nødvendig.

3. Bruken av fellesarealer

- 3.1. Sameierne/beboerne plikter å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte og bidra til å holde fellesarealer inne og ute ryddige.
- 3.2. Gjenstander tilhørende sameiere/beboere skal ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten styrets samtykke. Unntak er maks 1 hvit kommode eller skap utenfor eget inngangsparti. Dekor kan plasseres utenfor eget inngangsparti så lenge det ikke er til hinder eks. benk, potte, lykter. Det som plasseres utenfor eget inngangsparti er eier selv ansvarlig for.
- 3.3. All skade som påføres felleseiendom, skal erstattes av den eller de som forvolder skaden. Hvis skaden påføres av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 3.4. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skader forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 3.5. Oppbevaring av gjenstander i fellesarealet under flytteprosess skal være flyttet og ryddet innen 1 uke.
- 3.6. Papp skal aldri lagres i fellesarealet grunnet risiko for skadedyr, eks. skjeggkre som kommer med papp.

- 3.7. Ved innleid arbeid plikter seksjonseier å foreta nødvendig eventuelt ekstra renhold i fellesområdene. Seksjonseier skal sørge for at det vises nødvendig hensyn/varsomhet. Skade forvoldt på eiendommen under oppussing og/eller flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 3.8. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer, inkludert garasje.
- 3.9. Alle byggets ytterdører til det fri skal holdes låst.
- 3.10. All bruk av gjenstander som har som formål å holde ytterdørene åpen er forbudt da dette vil ødelegge dørsystemet. Unntak er glassdør med svart ramme som fører inn i garasjen.
- 3.11 Bruk av fellesarealet utenfor egen leilighet/terrasse er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for nabo. Det er nabo som bestemmer hva som er til sjenanse, og eventuelle konflikter skal vurderes i styret. Det oppfordres til å avklare bruken i samråd med nabo før eventuell bruk.

4. Brann- og skadedyrforebyggende tiltak

- 4.1. Alle seksjonseiere/beboere har plikt til å gjøre seg kjent med eiendommens branninstruksjoner. Disse er oppslått i inngangspartiet.
- 4.2. Styret er pliktig til å gjennomføre 1 brannøvelse per kalenderår.
- 4.3. Bruk av åpen ild må skje på forsvarlig måte.
- 4.4. Bruk av kullgriller er ikke tillatt på terrassene.
- 4.5. Trapper/trappehus med inngangsparti er rømningsveier og skal holdes ryddige.
- 4.6. Det er ikke tillatt bruk av papp/pappkartonger i private boder, unntatt hvis pappkartongene er helt ny papp, eks. Nye flyttekartonger. Dette for å forebygge skadedyr og spredning.

5. Ro

- 5.1. Det skal være vanlig ro i boligen og på fellesområder.
- 5.2. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
- 5.3. Mellom kl. 23 og kl. 08 skal det være nattero. Hvis det skal holdes selskap i en seksjon som varer utover kl. 23, skal andre beboere i sameiet bli varslet i god tid hvis de kan bli forstyrret.
- 5.4. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke forstyrrer andre seksjonseiere/beboere. All høy musikk er forbudt under nattero. Utenfor denne tiden må det også tas hensyn til naboer ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter.
- 5.5. Musikk- eller sangundervisning er tillatt så langt det ikke er til sjenanse for andre.
- 5.6. Oppussing skal ikke forårsake unødvendig støy for naboene. Støyende arbeid som banking eller boring skal kun foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndag eller helligdager, med mindre det er reparasjon etter en plutselig skade.
- 5.7. Seksjonseieren som leier inn arbeidskraft, må sørge for at ovennevnte punkter, samt punkt 5.2, blir kommunisert og overholdt.
- 5.8. Hvis du skal utføre arbeid som kan forårsake støy, er det god naboskikk å informere om dette på informasjonstavlen ved inngangspartiet.

6. Dyrehold

- 6.1. Dyrehold er tillatt, men skal ikke forårsake ulemper for andre brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19.

7. Boss

- 7.1. Avfallskonteinere er kun til bruk av privat husholdningsavfall, papp/papir, glass/metall, samt sortert plast og matavfall. Bruk returpunkt for annet avfall.
- 7.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastposer og lukkes tett før det kastes i restavfall konteiner.

- 7.3. Matavfall pakkes godt inn i matavfallsposer, Reke-/fiskeavfall skal pakkes i to matavfallsposer før det kastes i matavfall konteiner.
- 7.4. Papir og sammenbrettet papp og plast legges i relevante konteinere. Husk å dele opp bosset slik at det ikke setter seg fast i nedsuget.
- 7.5. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 7.6. Det er ikke tillatt å kaste flytteavfall, materiale, elektriske apparater og utstyr, samt gjenstander som deler av møbler, inkludert hagemøbler, i eller ved søppelkonteinere. Dette skal leveres på gjenvinningsstasjon.

8. Fasadeendring, fasadevask, parabler, antenner, varmepumper med mer

- 8.1. Fasadeendringer er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- 8.2. Den enkelte sameier/beboer kan ikke installere antenner, parabler, varmepumper, solcellepanel eller lignende på eiendommens fasader (inkludert egne terrasser) eller fellesarealer uten styrets godkjenning.
- 8.3. Det skal ikke skrus i ytterbekledningen på veggene og/eller i taket, selv på private områder da fasadeplatene vil sprekke og ødelegges.
- 8.4. Det er forbudt å vaske fasadeplatene med høytrykkspylers da platene er skjøre og vil bli ødelagt.
- 8.5. Fasadeendringer og/eller installasjoner som omfattes av punkt 8.1-8.4., og som er utført uten styrets godkjenning, kan tilbakeføres/fjernes for eiers regning og risiko.

9. Parkering

- 9.1. Biler skal parkeres i felles garasjeanlegg. Gjester skal parkere på gjesteparkering i garasjen.
- 9.2. Plassene i garasjeanlegg skal holdes ryddige.
- 9.3. Det er ikke tillatt oppbevare annet enn bil og eventuell ladeledning innenfor egen parkeringsplass eller andre steder i fellesgarasjen.
- 9.4. Biler skal aldri kjøres opp eller parkere på platting utenfor Rekkehus 39-43 da denne ikke tåler vekten av bil.

10. Sykkelbod og lagring av sykler

- 10.1 Det skal kun oppbevares sykler i sykkelboden.
- 10.2 EL-sykler har prioritet i sykkelboden grunnet brannfarer – anbefaling fra BOB.
- 10.3 Det skal aldri lagres EL-sykler i private boder grunnet brannfarer.
- 10.4 Sykler og EL-sykler skal aldri lagres foran dører, vinduer eller nødutganger.

10. Reaksjoner ved brudd på trivselsreglene

- 10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig varsel til den aktuelle seksjonseieren med en frist på minst en måned til å rette opp de påklagede forhold. Se også Trivselsreglene punkt 1.4. og 1.5.
- 10.2. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand, leietaker eller andre personer som

gis adgang til eiendommen ellers. Sameiets vedtekter vil gi nærmere bestemmelser om reaksjoner ved brudd på husordensreglene.

Ut over dette vises det til sameiets vedtekter

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ÅSTVEITVÅGEN 37-43
Gnr 209 bnr 716 i Bergen kommune
Fastsatt av sameiermøtet 29. mai 2024

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Åstveitvågen 37-43.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 209 bnr 716 i Bergen kommune.

Eiendommen består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. De enkelte boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Eiendommen gnr 209 bnr 716 snr 17 i Bergen kommune er en næringsseksjon som omfatter garasjen og består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg på 27 andeler for p-plass til bil som betjener Sameiet Åstveitvågen 37-43 hver utgjørende 1/27 og 4 gjesteparkeringsplasser.

Hver boligseksjon vil også ha andel i et realsameie som utgjøres av eiendom som er delt fra gnr 209 bnr 715 i Bergen kommune. Eiendommen tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplanen.

§ 3 Formål

Sameiets hovedformål er å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne. Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks

avfallshåndtering, lås-system og felles utomhusbelysning for eiendommen.

§ 4 Disposisjonsrett

4.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseiere kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Boligseksjoner med tilknyttet andel i næringsseksjonen har rett til å bruke et antall parkeringsplasser som svarer til eierandelen i næringsseksjonen. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjesameiet som retten til bruk av bestemte parkeringsplasser, herunder om rett for personer med nedsatt funksjonsevne til å benytte tilrettelagte parkeringsplasser. Det er videre fastsatt begrensninger i retten til salg av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet Åstveitvågen 33-35, Sameiet Åstveitvågen 37-43 og Sameiet Åstveitvågen 45-55.

4.2 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

§ 5 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Felleskostnader skal fordeles på følgende måte:

5.1 Kostnader som gjelder alle seksjonene

Kostnader som gjelder alle seksjonene, for eksempel forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. (Dette gjelder likevel ikke kostnader til forretningsfører knyttet til eierskifte som skal betales av selger). Andelen av disse kostnadene som faller på næringsseksjonen skal fordeles etter eierbrøken for næringsseksjonen.

5.2 Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen, for eksempel belysning, renhold og vedlikehold av garasjeanlegget, samt snørydding/strøing av kjørevei, skal fordeles etter eierbrøken for næringsseksjonen.

(Kostnader til lading av elektriske kjøretøy skal ikke regnes som felleskostnad, men en direkte kostnad for den enkelte seksjonseier.)

5.3 Kostnader som gjelder alle boligseksjonene

Kostnader som gjelder alle boligseksjonene, for eksempel drift og vedlikehold av felles uteoppholdsareal, felles VVS-anlegg, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene.

5.4 Kostnader som gjelder boligseksjonene 1-13

Kostnader som gjelder boligseksjonene 1-13, for eksempel innvendig og utvendig vedlikehold og renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av heiser, belysning og oppvarming av fellesarealer, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene 1-13.

5.5 Kostnader som gjelder boligseksjonene 14-16

Kostnader som gjelder boligseksjonene 14-16, som for eksempel utvendig vedlikehold og renhold av fellesarealer, skal fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene 14-16.

5.6 Betaling av felleskostnader

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

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.

Styret utgjør også styret i garasjesameiet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 7 Vedlikehold

7.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men

ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av

ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 7-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er

nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8 Årsmøtet

8.1. Årsmøtets myndighet.

Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en

urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2. Ordinært årsmøte

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

8.3. Ekstraordinært årsmøte

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

8.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

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

8.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 8.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

8.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.14. Protokoll fra årsmøtet

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

§ 9 Forholdet til eierseksjonsloven

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Åstveitvågen 37-43

Sted: Eidsvåg fabrikk kantine 1. etg

Dato: 29.05.2024 kl 17:30

Møtet ble åpnet av: Styreleder Randi Rasmussen

Til stede fra styret: Randi Rasmussen

Kristian Kausland Lie

Harald I. Kolbjørnsen

Anne Mette Landmark

Frederikke Hansen

Til stede fra BOB: Marianne Pedersen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 11

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 12

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Randi Rasmussen

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Harald I. Kolbjørnsen

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver(e): Mona Lill Starefoss

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Frederikke Hansen og Harald Kolbjørnsen

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023/24 v/Frederikke Hansen

Vedtak: Årsmøtet tok rapporten til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

Forslag: Kr 30 000,-

Vedtak: Kr 30 000,-

5. Valg av styre

Styret forslår å gå ned fra 5 til 3 medlemmer.

Vedtak: Godkjent

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/ varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Randi Rasmussen	2023/24
Styremedlem	Kristian Kausland Lie	2023/24
Styremedlem	Harald I. Kolbjørnsen	2023/24
Styremedlem	Anne Mette Landmark	2023/24
Styremedlem	Frederikke Hansen	2023/24

Forslag til kandidater: **Randi Rasmussen**
 Kristian Kausland Lie
 Harald I. Kolbjørnsen

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/ varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Randi Rasmussen	2024/26
Styremedlem	Kristian Kausland Lie	2024/25
Styremedlem	Harald I. Kolbjørnsen	2024/25

6. Godkjenning av Vedtekter

Vedtak: Godkjent

7. Andre/innkomne saker

Randi Brudvik:

Bruk av felles uteområder

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning

Ingvil Andreassen:

Oppfordrer alle husdyreiere til at deres husdyr må holdes i bånd i fellesarealene slik at alle fritt kan ferdes uten å være redd. Fellesområder inne og ute.

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning

8. Godkjenning av Trivselsregler

Vedtak: Godkjent med følgende endringer: punktet 3.11 og strykes.

Utsmykningskomiteen, bestående av: Anne Mette Landmark, Bente Chr. Kolbjørnsen og Mona Lill Starefoss vil bistå med råd angående dekor i innendørs fellesområder.

Styret i Sameiet Åstveitvågen 37-43

Underskrifter:

Møteleder



Randi Rasmussen

Referent



Harald I. Kolbjørnsen

Protokollunderskriver



Mona Lill Starefoss

Boligselskapets navn	638	Sameiet Åstveitvågen 37-43
Budsjett år	2025	

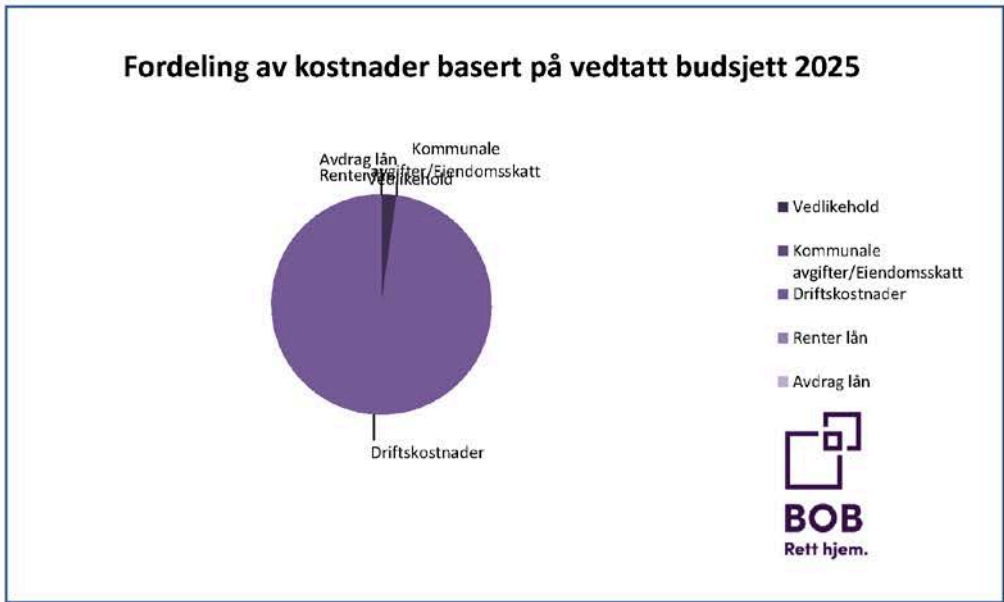
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	16 500	2 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	731 805	92 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	51 061	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	799 366	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

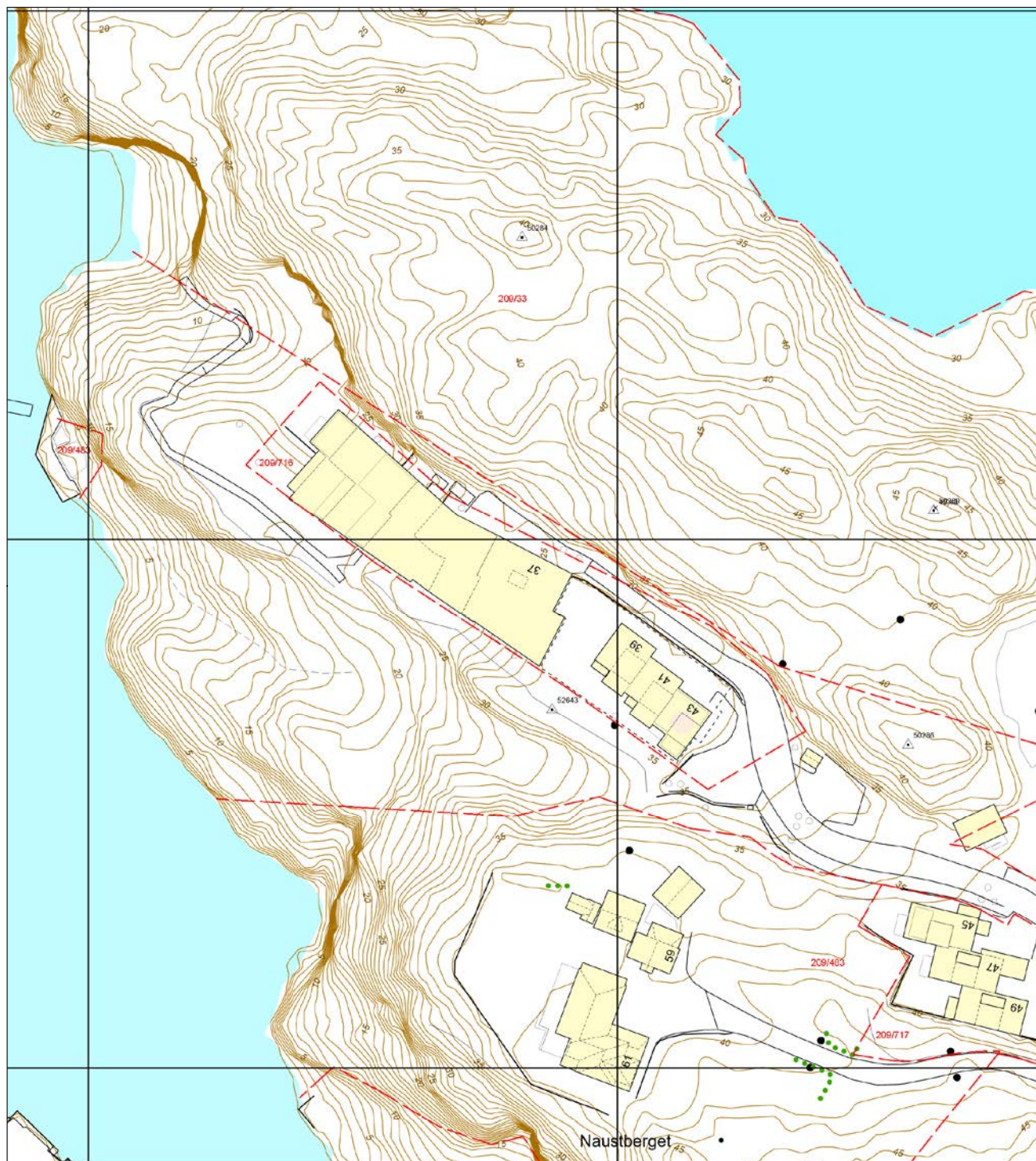
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 14.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/716/0/14

Adresse: Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

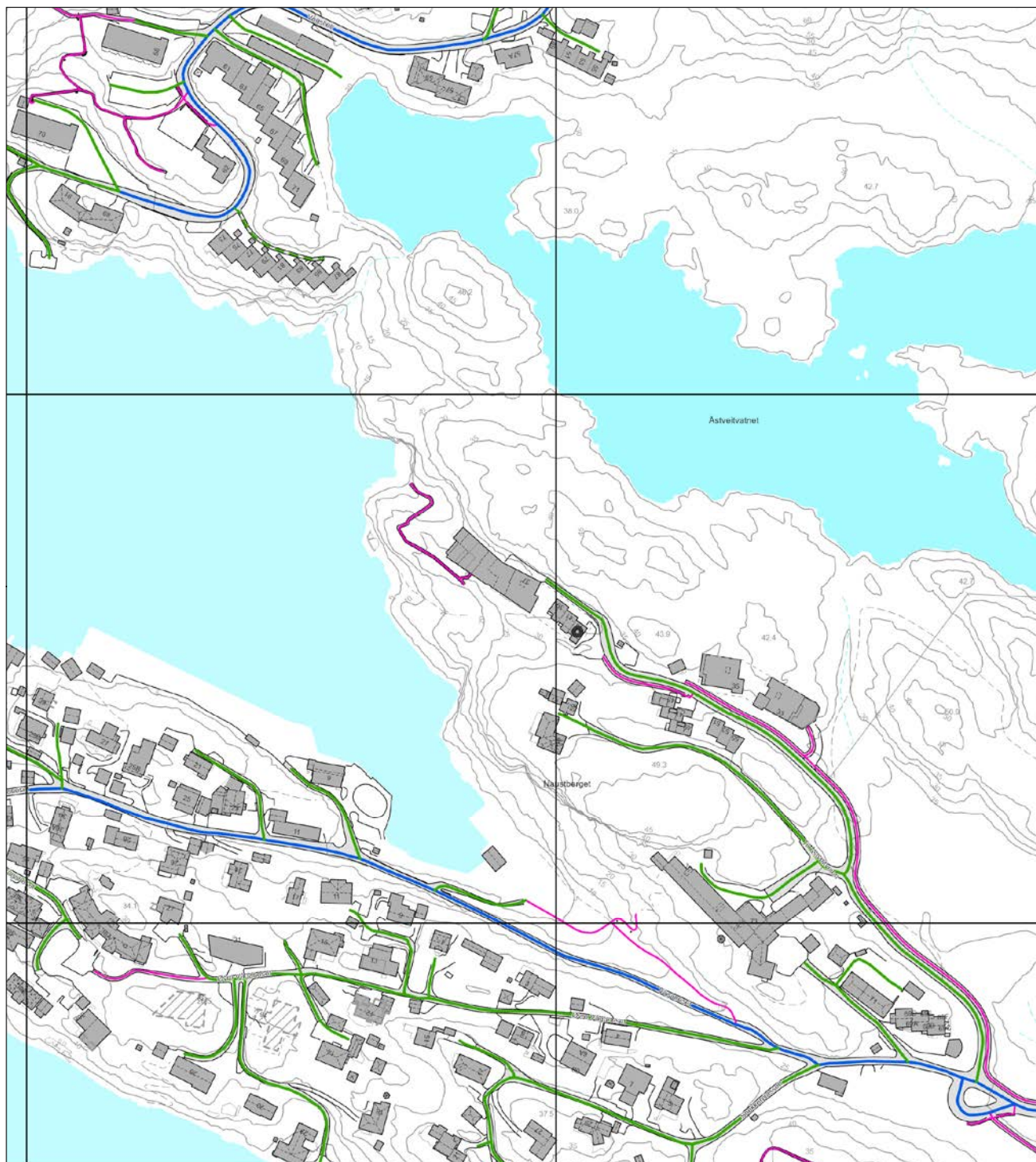
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 14.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/716/0/14

Adresse: Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK



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



Tyark AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/17590-27
Saksbehandler: Arild Skurtveit
Dato: 05.02.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 209 Bnr 33
Adresse : Åstveitveien
Tiltakshaver : Boligbygg Vest AS
Tiltaket : Terrassehus og rekkehus 7-9 med felles parkeringsanlegg på felt B1

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.01.2024 og tillatelse datert 19.02.2021.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for

- Oppføring av Terrassehus. 13 leiligheter fordelt på 6 plan. 1809m2 BRA
- Oppføring av 3 rekkehus. 3 etasjer. Totalt 451m2 BRA
- Parkeringsanlegg/ garasje. 680m2 BRA
- Uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Arild Skurtveit

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Boligbygg Vest AS

Eidsvågbakken 1

5105 EIDSVÅG I
ÅSANE

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 209 Bruksnr.: 716 Seksjonsnr.: 14

Adresse: Åstveitveien 43, 5106 ØVRE ERVIK

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/716/0/0
Utlistet 14. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6446279290	Grunneiendom	0	Ja	2 370,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62340000	35	ÅSANE. GNR 209 BNR 38, 483 MFL., ÅSTVEITVEIEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.01.2019	201205552	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62340000	1110 - Boligbebyggelse	100,0 %
62340000	3001 - Grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m²)
62340000	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62340000	310 - Ras- og skredfare	23,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	91,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	8,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	0,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3	199613857
7150000	30	ÅSANE. GNR 109 BNR 67 MFL., ÅSTVEITVÅGEN, INDRE VÅGANESET, SMÅBÅTHAVN	3	190000966

Andre opplysninger

Skrevet ut 14. mai 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 209/716/0/0

Adresse: Åstveitveien 43 m.fl.

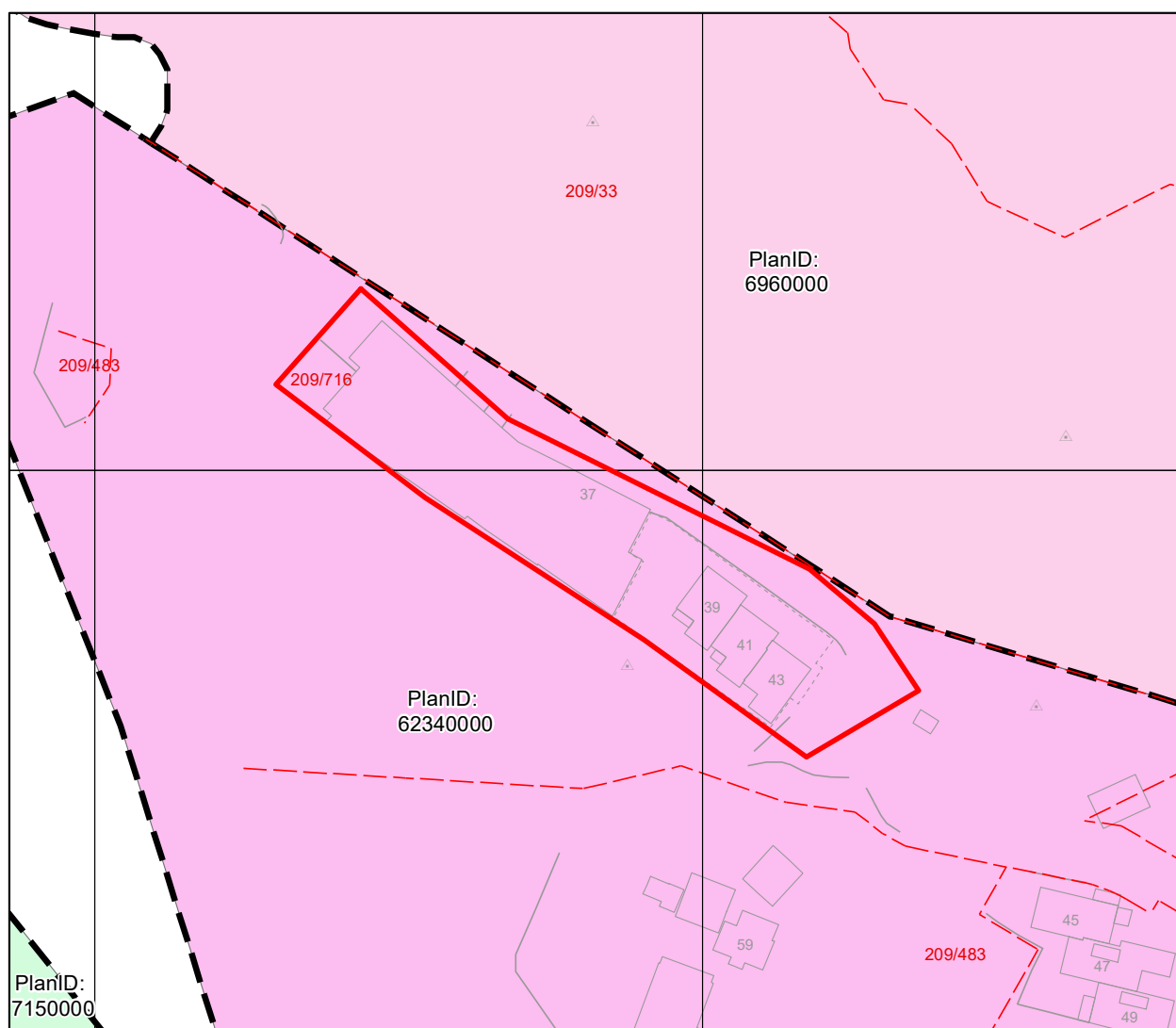


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

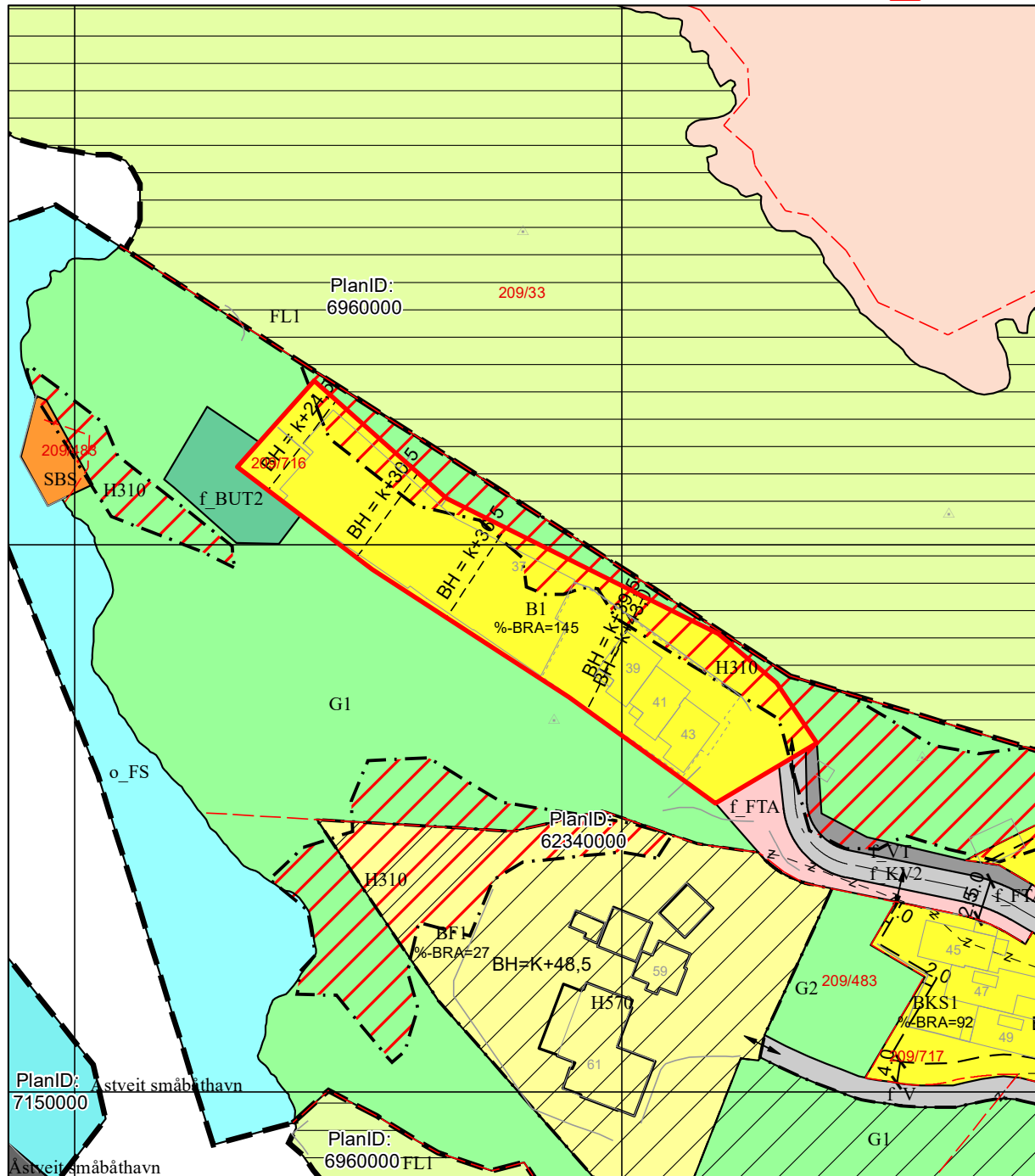
62340000

 Eiendomsmarkering





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/716/0/0
Dato: 14.05.2025 Adresse: Åstveitveien 43 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1213 - Planlagt bebyggelse

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↗ ↘ Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

↗ ↘ Faresone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Småbåtanlegg (landdelen)

■ Havneområde i sjø

■ Friluftsområde (på land)

■ Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1110 - Boligbebyggelse

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

■ 1600 - Uteoppholdsareal

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3001 - Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

■ 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

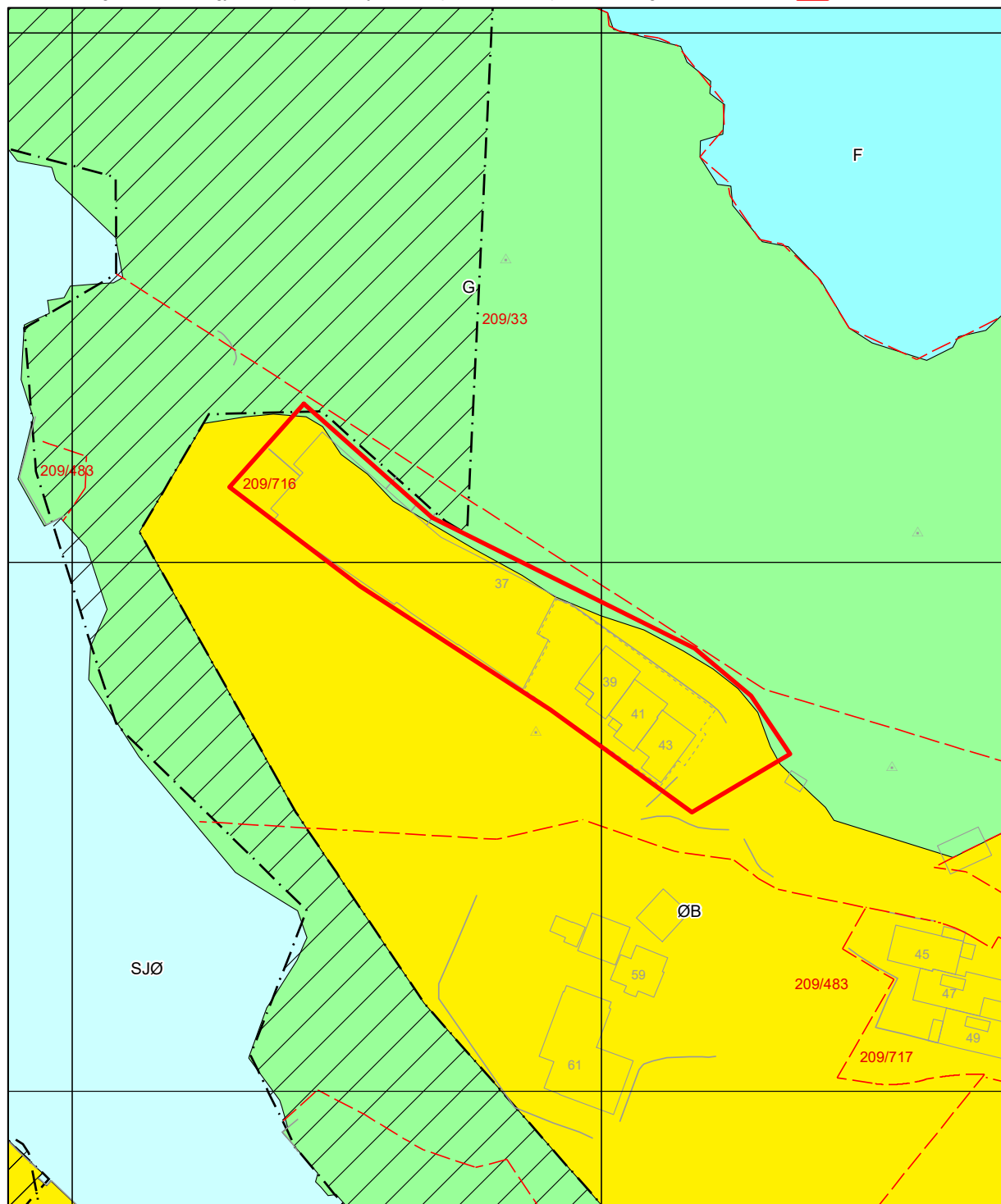
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/716/0/0
Adresse: Åstveitveien 43 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn landskap		Grønnstruktur
			Bruk og vern av sjø og vassdrag
			Friluftsområder



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00209-0716-0000-014
Eiendommens adresse	Åstveitveien 43
Eier	Bjørn Hansen , Åstveitveien 43 , 5106 ØVRE ERVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3560675KR	0.0026	9 257,00	2 314,25
Abonnementsgebyr vann	2168m2	7.71	1 042,08	256,95
Abonnementsgebyr vann	680m2	7.71	326,85	80,59
A-konto vann	2000m3	11.44	1 426,41	351,71
Abonnementsgebyr avløp	2168m2	10.62	1 435,40	353,93
Abonnementsgebyr avløp	680m2	10.62	450,22	111,01
A-konto avløp	2000m3	15.64	1 950,09	480,84
Målerleie Qn 10 DN40 1 1/2"	1stk	1320.00	82,29	20,29
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall nedgravd container	1 container	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			19 664,24	4 893,05
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

14.05.2025 13:29:17

Nabolagsprofil

Åstveitveien 43 - Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nedre Åstveit Linje 31, 87	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11.4 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 127 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	4 min 2.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	9 min 4.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	4 min 2.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4 km

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

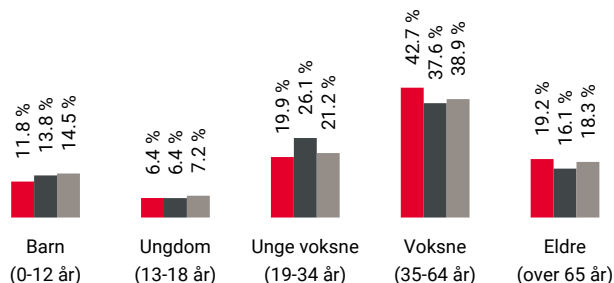
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ervik/Åstveit	1 653	755
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Våganeset Maritime barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.3 km
A2g friluftsbarnhage (0-5 år) 89 barn	21 min 1.7 km
Tertnesparken barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Joker Ervik Post i butikk, søndagsåpent	21 min 1.8 km
Rema 1000 Eidsvåg PostNord	5 min 2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



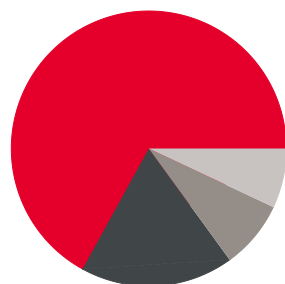
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Kalvatræet skole	17 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, basket	1.4 km	
⚽	Tertnes VGS basishall turn	4 min	🚗
	Turnhall	2.3 km	
🚴	MOVA Eidsvåg	5 min	🚗
🚴	MOVA Åsane	8 min	🚗

Boligmasse



67% enebolig
18% rekkehus
8% blokk
7% annet

«Landlig , luftig og sentralt. Fint for store og små.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

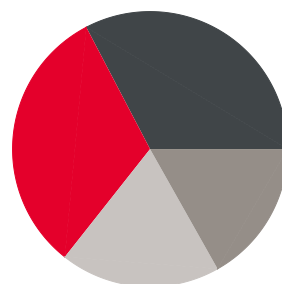
7 min 🚗



Eidsvåg Apotek

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
33% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



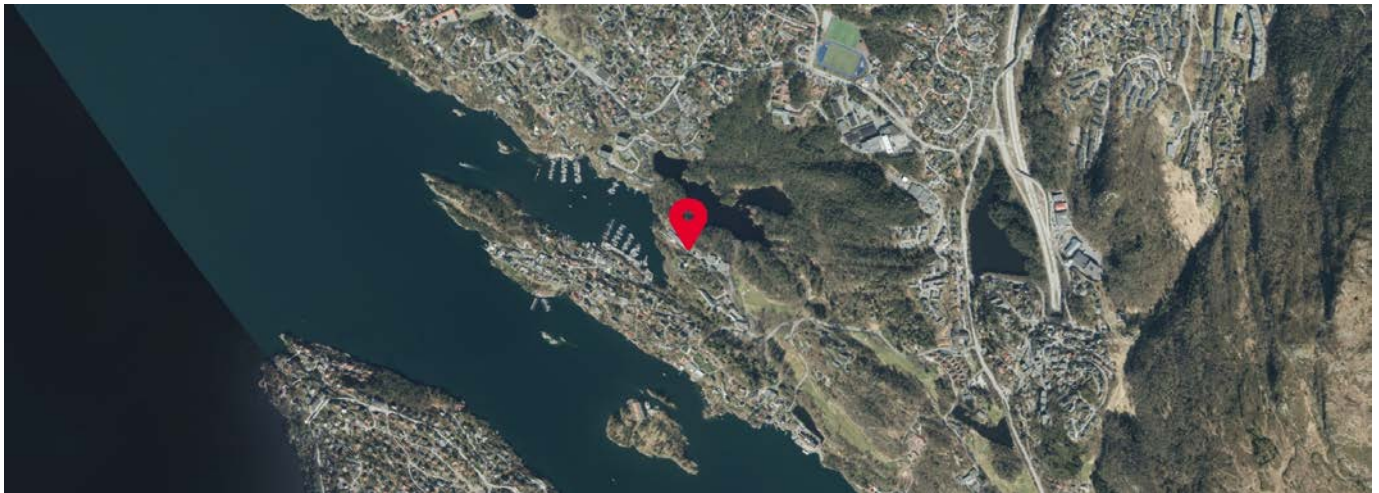
0%

46%

Ervik/Åstveit
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Åstveitveien 43
5106 ØVRE ERVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre