



aktiv.

Siljustølvegen 173, 5239 RÅDAL

Lækker 2-roms selveierleilighet fra 2024 med attraktiv beliggenhet og stor balkong | Nært buss, bybane og lagunen



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Felleskostn.: Kr 995,-
Selger: Nicholas Solsvik Asheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 8233.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 1012
Snr. 62
Oppdragsnr.: 1506260043

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Siljustølvegen 173! En moderne 2-roms leilighet i bygg fra 2024. Leiligheten inneholder en stor balkong med gode solforhold og ligger sentralt med gangavstand til buss, bybane, Lagunen Storsenter og flere store arbeidsplasser.

Kort om eiendommen:

- Innbydende leilighet med høy standard i byggets 4. etasje
- Bygg fra 2024 med energieffektive løsninger og lave driftskostnader
- Vannbåren gulvvarme på bad og viftekonvektor i stue
- Stor balkong med gode solforhold (12m²)
- Trappefri adkomst
- Bod i kjeller
- Barnevennlig
- Sentral beliggenhet med nærhet til lagunen
- Nærhet till kollektivtransport og store arbeidsplasser

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod - 5.2m²

4. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré - 2.4m², gang - 7.2m², stue/kjøkken - 17.9m², bad/vaskerom - 5.3m², soverom - 11m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en gittebord oppmålt til 5.2m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8233.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har pent opparbeidet felles tomt med stort parkanlegg. Boligfeltet oppleves som en liten landsby med trygge og rolige grøntområder som innbyr til å brukes. Området er bygget med tanke på at man skal få et bilfritt område med store grøntområder. Her er det egen elv med gangbroer som krysser, store plener, flere lekeplasser og en fotballbane. I tillegg er det flere felles drivhus.

Beliggenhet

Velkommen til Siljustølvegen. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet

i rolige omgivelser.

Det å ha alt du trenger av servicetilbud i nærheten sørger for en praktisk og effektiv hverdag, med blant annet gangavstand til Lagunen storsenter. På senteret tilbys det over 200 virksomheter, bestående av ca. 130 butikker, kino, et godt utvalg av restauranter, vinmonopol og apotek. Det er enkel tilkomst til bybane- og bussholdeplass ved senteret. For dagligvarehandelen finner man Rema 1000 ved Lagunen, eller Meny Lagunen.

Nærmeste busstopp er ca. 2 minutter til fots. Bussen tar deg kjapt til Lagunen terminal og videre med buss eller bybane til de øvrige bydelene. Det kan også nevnes at beliggenheten er super med kort avstand til flere av Bergens største arbeidsplasser, som Equinor, Telenor, Schlumberger, Bergen Lufthavn mf. Med bil bruker man 15 min til Bergen sentrum. Til Kokstad og Flesland bruker man bare 7-8 minutter med bil.

Det er fine og varierte tur- og rekreasjonsmuligheter i området for store og små, med få minutters gange til Siljustølparken. Etter noen få minutter i bil, ankommer man Hordnesskogen hvor det er flotte grusveier for alle, både med barnevogn, rullestol etc. Det er også verd å nevne Stendafjellet som ligger like bak Lagunen. Smøråsfjellet som er et nydelig område for barn med bading og rastemuligheter samt tur over Søråshøgda og ned til Nordåsvannet og Skjoldabukten.

Det er også et bredt utvalg av idrettsmuligheter i nærområdet med Fana stadion kun 2 minutters gange unna, og Fana Golfklubb innenfor kort gangavstand. For innendørsaktiviteter finner man SATS på Lagunen eller Kokstad, Barrys Bootcamp, Fana Crossfit og flere Padel sentre. Det er også få minutter til Slåtthaug, hvor man har fritidstilbud som fotballbane, svømmehall og skøytebane.

Området fremstår som trygt og barnevennlig med kort avstand til det meste av barnehager og skoler for barn i alle aldre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skeie skole (1-7 kl.) 14 min

363 elever, 22 klasser 1.1 km

Zinken Hopp skole (6-7 kl.) 18 min

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 25 min

645 elever, 40 klasser 1.9 km

Rå skole (8-10 kl.) 10 min

420 elever, 29 klasser 0.8 km

Rådalslien skole (8-10 kl.) 15 min
366 elever, 27 klasser 1.2 km

Nordahl Grieg videregående skole 15 min
280 elever 1.2 km

Stend videregående skule 6 min
330 elever, 11 klasser 3.5 km

Eventus Kvernslåttan barnehage (0-5 år) 13 min
113 barn 0.8 km

Råtun barnehage (0-5 år) 11 min
98 barn 0.9 km

Espira Rå barnehage (0-6 år) 13 min
255 barn 1.1 km

Offentlig kommunikasjon

Meyerskiftet 4 min - Linje 52, 53 0.3 km

Lagunen terminal 16 min - Linje 1, 1.3 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 12m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høyde avvik med laser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

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

- Ja

Spraymalte stikkontakter ikke i henhold. Elektriker kommer 17.03.26 og utbedrer

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bkk

Beskrivelse av arbeidet: Bytte stikkontakter

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

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

Forhold som har fått TG2: (1)

TG2

4.Etasje - Stue/kjøkken - 17.9m2 - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad TG3

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Sameiets gjesteparkering er forbeholdt gjester til sameiet, og kan ikke benyttes til parkering for beboerne. Det er til sammen 12 gjesteplasser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv og bad, viftekonvektor i stue/kjøkken

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 898 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 900 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 851 for år 2026

Informasjon om 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 1 763 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 907 500 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

46/9165

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker vedlikehod, driftskostnader, forsikring, revisjon, forretningsførsel og lønn og honorarkostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 995

Sameiet

Sameienavn

Blåbærtunet Sameie

Organisasjonsnummer

932838516

Om sameiet

Sameiet består av 102 boligseksjoner på gnr. 119, bnr. 1012 i Bergen kommune.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Styret har blitt gitt mandat til å utforske hva det vil innebære å opprette eget sameie for garasjeanlegget - både praktisk og kostnadmessig.

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

Styregodkjennelse

Det er ingen styregodkjenning av ny eier i sameiet, men styret skal informeres om ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold søkes til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 1012, seksjonsnummer 62 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:

4601/119/1012/62:

05.10.1839 - Dokumentnr: 900001 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1891 - Dokumentnr: 909625 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til Osbanen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1918 - Dokumentnr: 900388 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:20

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1921 - Dokumentnr: 900268 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:28

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om bruksrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1921 - Dokumentnr: 902225 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1922 - Dokumentnr: 910105 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:28
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1932 - Dokumentnr: 905426 - Bestemmelse om veg
Gjelder grunnavståelse til utbedring av bygdeveisparsell
Sørås - Steinsvikøren
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1947 - Dokumentnr: 303426 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:90
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1950 - Dokumentnr: 300690 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:105
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1950 - Dokumentnr: 301476 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:107
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1955 - Dokumentnr: 302821 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:105
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1957 - Dokumentnr: 300103 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1958 - Dokumentnr: 300503 - Skjønn
I anledning veigrunn til veianlegget Rådal-Håvardsthun-
Flesland
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1961 - Dokumentnr: 306887 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1966 - Dokumentnr: 300767 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:232
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1969 - Dokumentnr: 303896 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Parsell av bnr. 3
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1970 - Dokumentnr: 305344 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1980 - Dokumentnr: 11048 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:369
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1985 - Dokumentnr: 11499 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75

Kan overføres til eventuelle fradelte tomter
Tilkoblingsrett for bnr. 3 vederlagsfritt
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 30635 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2011 - Dokumentnr: 731171 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:698
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2018 - Dokumentnr: 1294235 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:981
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:982
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:989
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettigheten gjelder også for senere fradelte parseller fra bnr. 981, 982 og 989
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvannsledning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2018 - Dokumentnr: 1294235 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:981
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:982
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:989
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettigheten gjelder også for senere fradelte parseller fra bnr. 981, 982 og 989
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 686499 - 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
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om infrastruktur
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1012
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2023 - Dokumentnr: 859572 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/9165

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk på 5 etasjer og 15 boenheter datert 03.02.2026.
Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.12.2026

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Ansvarlig søker har følgende forklaring:
Byggene og uteområdene er ferdigstilte, og det eneste som gjenstår for ferdigattest er rekkefølgekrav på offentlige veger og gang-sykkelveger i tilknytning til området. Vi har dialog med bymiljøetaten, og det jobbes for å få ferdigstilt alle rekkefølgekrav helt til det nivået at eiendommene overføres til Bymiljøetaten, men vi ser dessverre at dette tar tid. Bygget kan brukes forsvarlig i perioden: brannsikkerhet, rømningsveier og

kritiske tekniske systemer er i drift. Når rekkefølgekrav og vegløsning er avklart, så søker vi ferdigattest innen 01.12.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.2026.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan på grunnen

Hele eiendommen er dekket av reguleringsplan med PlanID 61720000 "YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, GRØNSTØLEN BOLIGOMRÅDE".

Reguleringsformålene i planen er:

- 100 % - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- < 0,1% - Uteoppholdsareal
- < 0,1% - Annen Veggrunn, tekn. anl.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Mindre reguleringsplan som regulerer travikkområde med PlanID 30150001 "YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75, 3 MFL., RÅ - SØRÅS"

Kommuneplan

Hele eiendommen dekkes av kommuneplanens arealdel 2018

Arealformål i kommuneplanen er "bebyggelse og anlegg", nærmere beskrevet "Ytre fortettingssone"

5,2% av eiendommen ligger i gul sone for luftkvalitet

80,5% av eiendommen ligger i gul sone for vei støy.

Ny kommuneplan

- Planlegging av ny kommuneplan "Kommuneplanens arealdel KPA 2027" er iverksatt.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

30530000 30 YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ 3 -

30150000 30 YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3 OG 75, GNR 120 BNR 10, RÅ-SØRÅS 3 -

15760000 30 YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN 3 200004039

62000000 35 YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS 3 201912940

65710000 35 YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS 1 202220518

18160000 30 YTREBYGDA/FANA. GNR 119,E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS 4 -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
 119/1014 300802023 - Veksthus Rammetillatelse 22.05.2019 201904152
 119/981 300743648 - Veksthus Igangsettingstillatelse 24.06.2021 201903545
 119/990 300802001 - Veksthus Rammetillatelse 22.05.2019 201904152
 119/990 300731671 - Annen kontorbygning Igangsettingstillatelse 22.02.2019
 201815927
 119/990 300731671 - Annen kontorbygning Igangsettingstillatelse 22.02.2019
 201906779
 119/990 300731671 - Annen kontorbygning Igangsettingstillatelse 22.02.2019
 201807235
 119/995 300643415-1 Tilbygg Enebolig m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse
 17.10.2025 202315927
 119/989 300802000 - Veksthus Igangsettingstillatelse 30.03.2021 201904152
 119/989 300802000 - Veksthus Igangsettingstillatelse 30.03.2021 202118404
 119/290 139560574-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 08.06.2022 202131141
 119/290 301023387 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 28.02.2022
 202131141

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 116 270

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

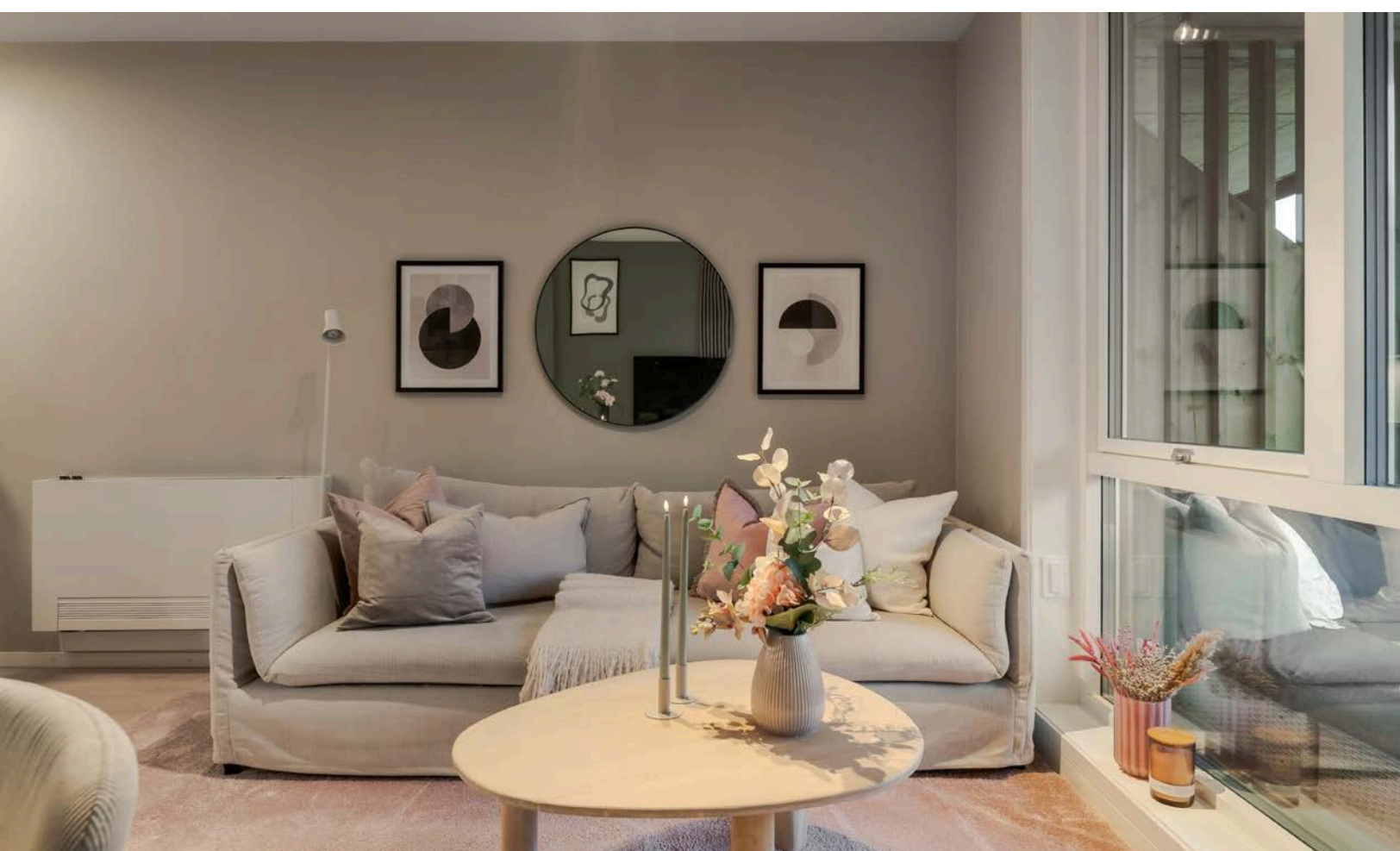
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

12.03.2026





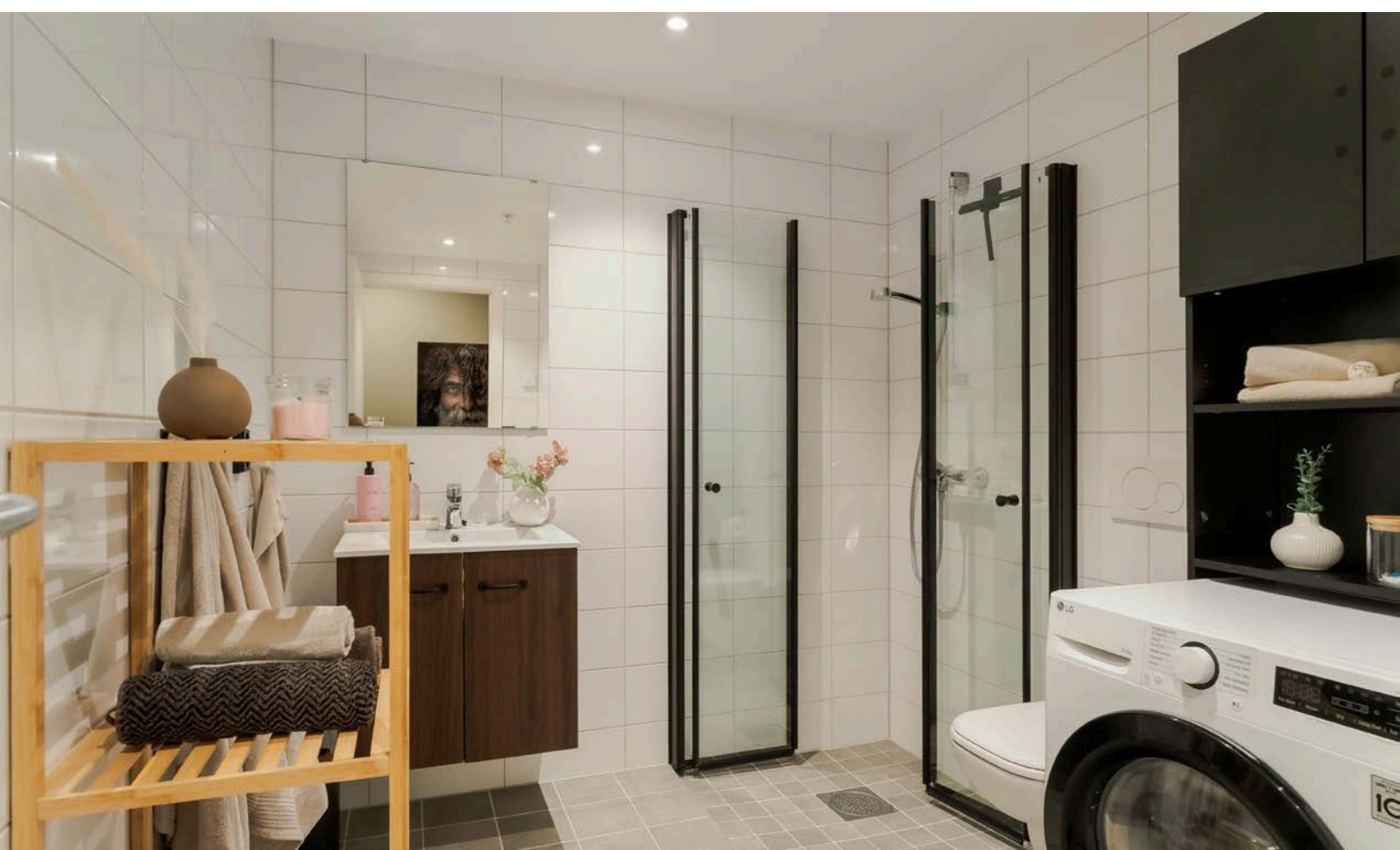


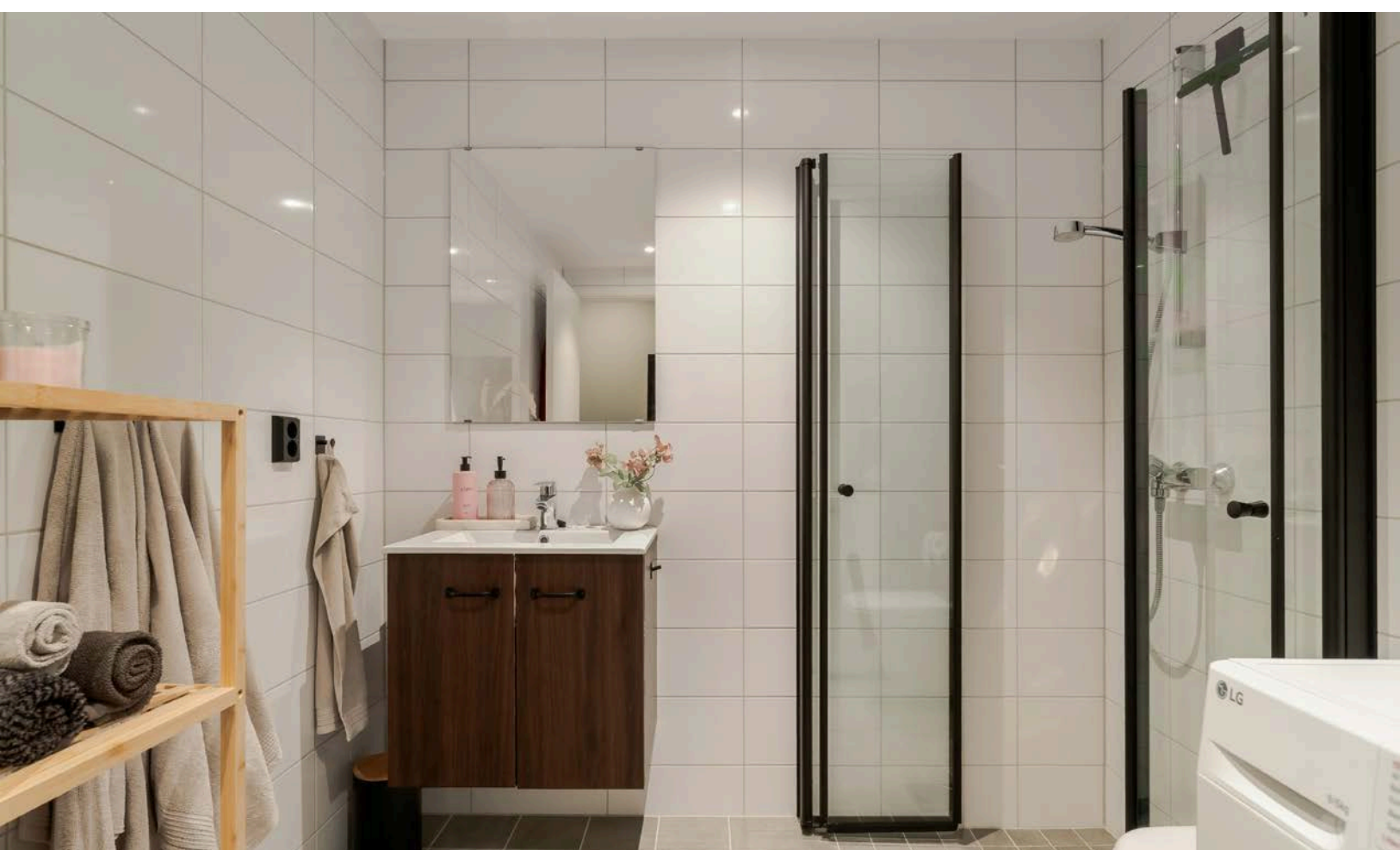


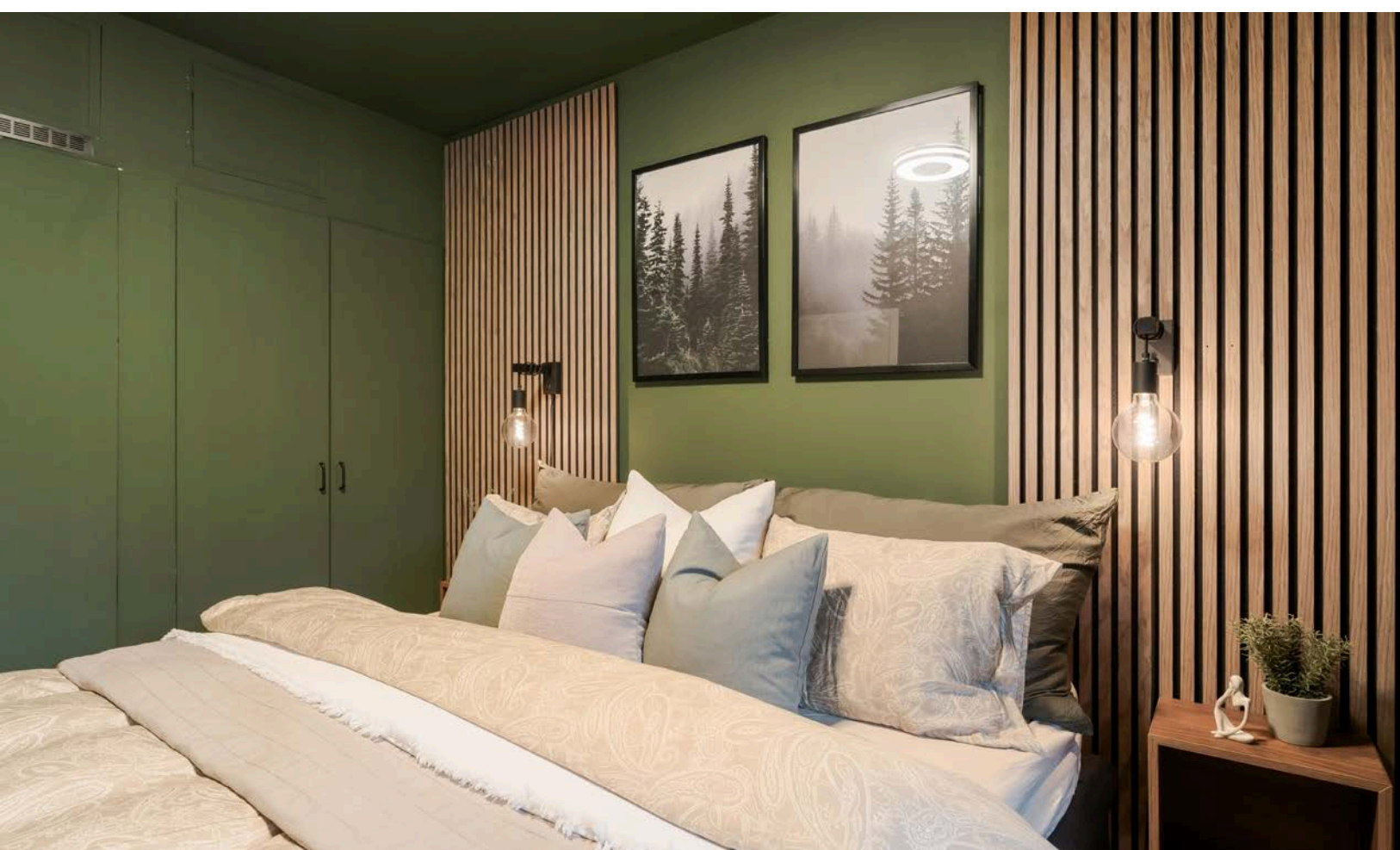


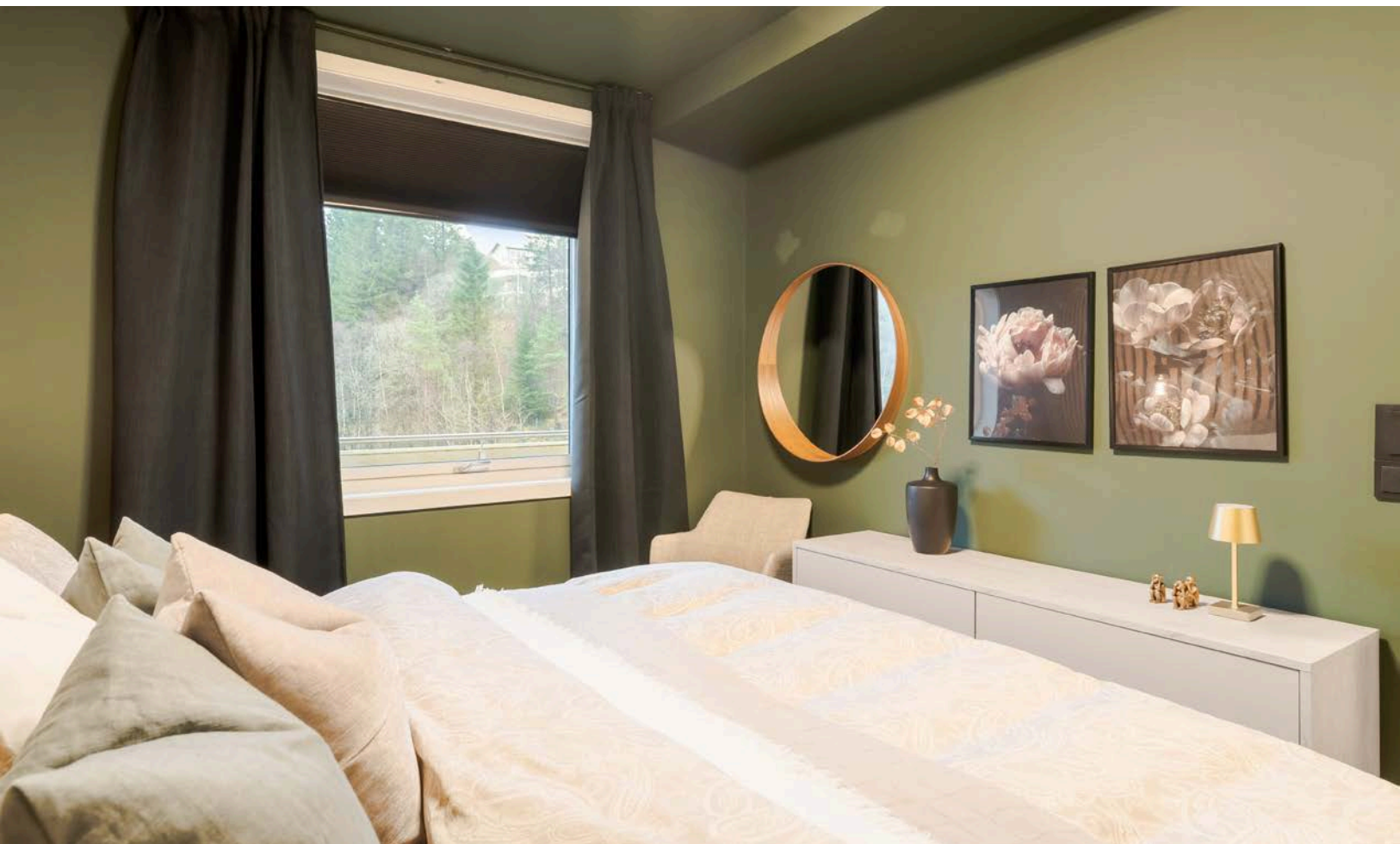






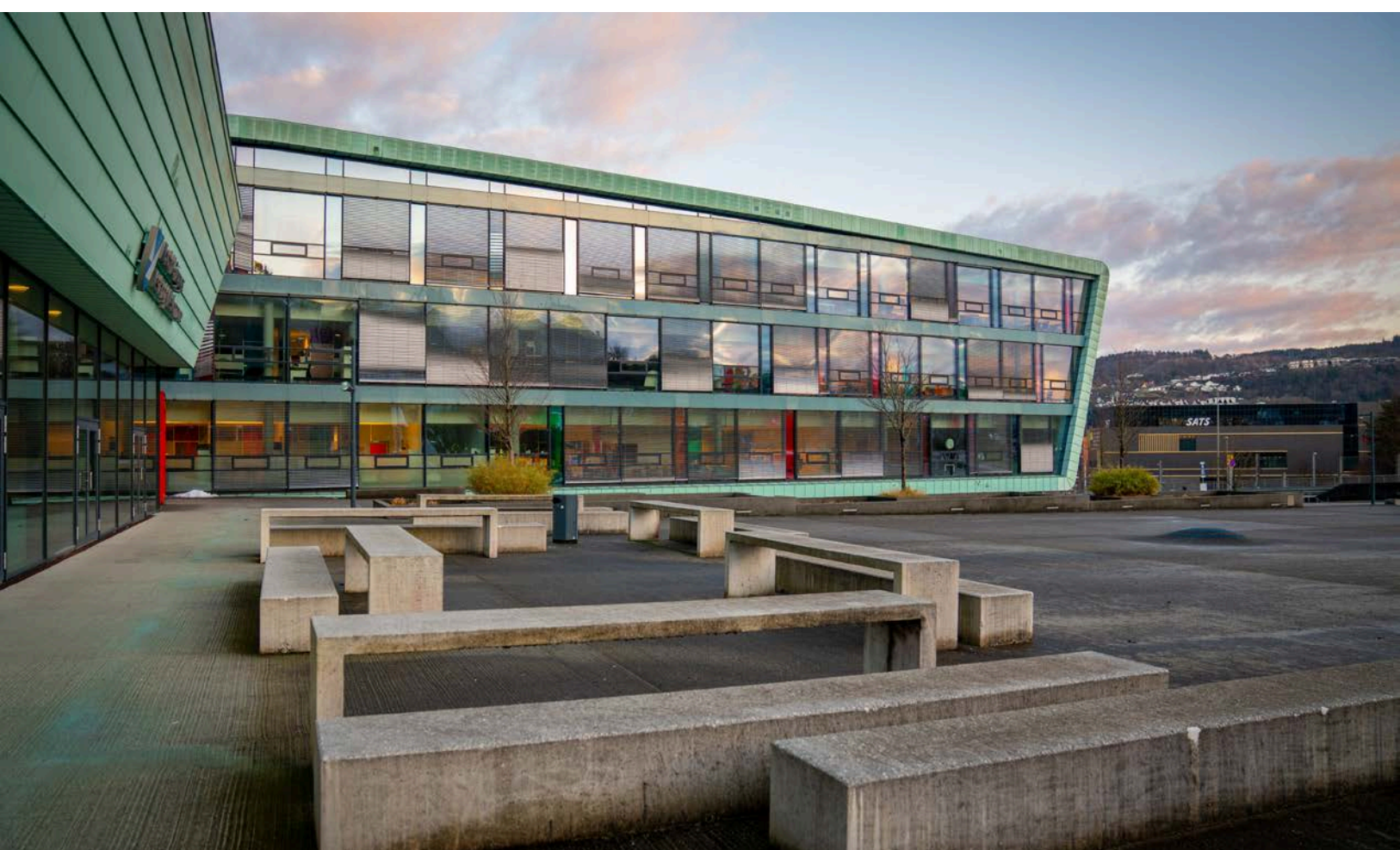


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Siljustølvegen 173 , 5239 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 119, bnr. 1012, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1187

Referansenummer: SV1114

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 12m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5.3m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.1cm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Servantskap er hvitt, men det er lagt folie/kontaktplast på, denne har løsnet litt.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt, badet er 2 år gammelt og det er ingen tegn til svakhet eller avvik i tette sjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leilighet.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Vannbåren varme i gulv på bad, viftekonvektor i stue/kjøkken.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens

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

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

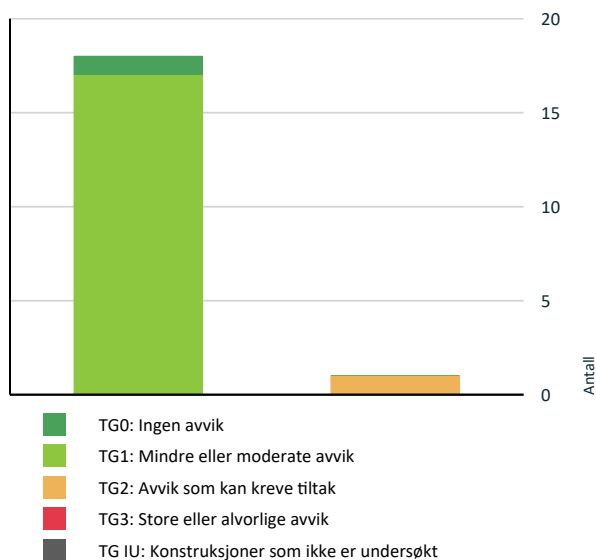
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13-12-2024

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken - 17.9m2 >
Avtrekk

[Gå til side](#)

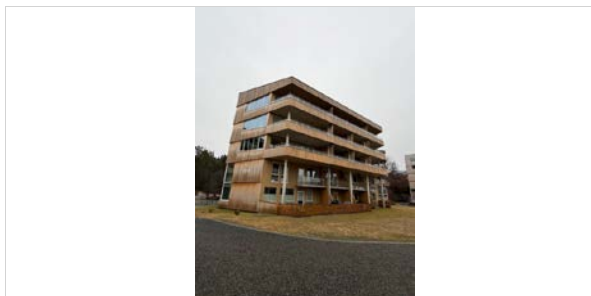
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 12m²



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høyde avvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.1cm.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Servantskap er hvitt, men det er lagt folie/kontaktplast på, denne har løsnet litt.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.3M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, badet er 2 år gammelt og det er ingen tegn til svakhet eller avvik i tette sjikt.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 17.9M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 17.9M2

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leilighet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

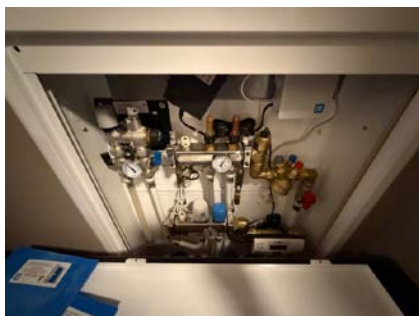
Det er sentralanlegg for varmt vann. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv på bad, viftekonvektor i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

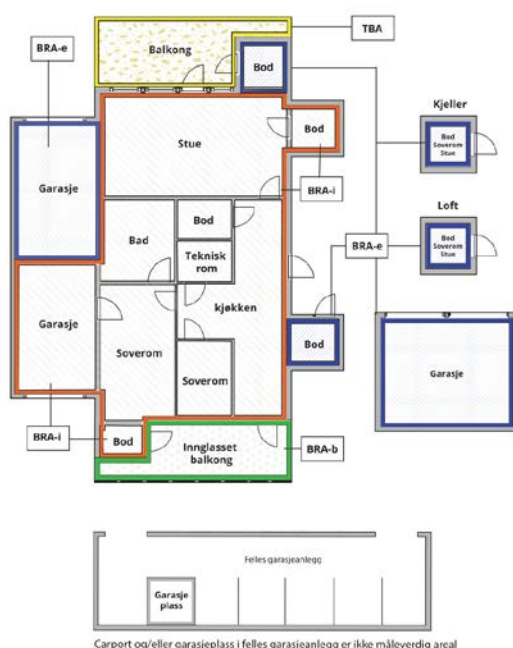
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	46			46	12
Kjeller		5		5	
SUM	46	5			12
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré - 2.4m2, gang - 7.2m2, stue/kjøkken - 17.9m2, bad/vaskerom - 5.3m2, soverom - 11m2		
Kjeller		Bod - 5.2m2	

Kommentar

4.Etasje
Entré - 2.4m2
Gang - 7.2m2
Stue/kjøkken - 17.9m2
Bad/vaskerom - 5.3m2
Soverom - 11m2

Leiligheten disponerer en gittebord oppmålt til 5.2m2

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13-12-2024

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	1012		62	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Siljustølvegen 173							
Hjemmelshaver Asheim Nicholas Solsvik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Siljustølvegen 173 ligger i et etablert boligområde i Rådal i Bergen. Området er preget av boligbebyggelse i rolige omgivelser med interne adkomstveier og begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til Lagunen Storsenter med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kollektivtransport. Bybanen fra Lagunen gir gode forbindelser til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	10.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Nicholas Solsvik Asheim

Boligen

Siljustølvegen 173

5239 Rådal

4601-119/1012/0/62

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Spraymalte stikkontakter ikke i henhold. Elektriker kommer 17.03.26 og utbedrer

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bkk

Beskrivelse av arbeidet: Bytte
stikkontakter

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

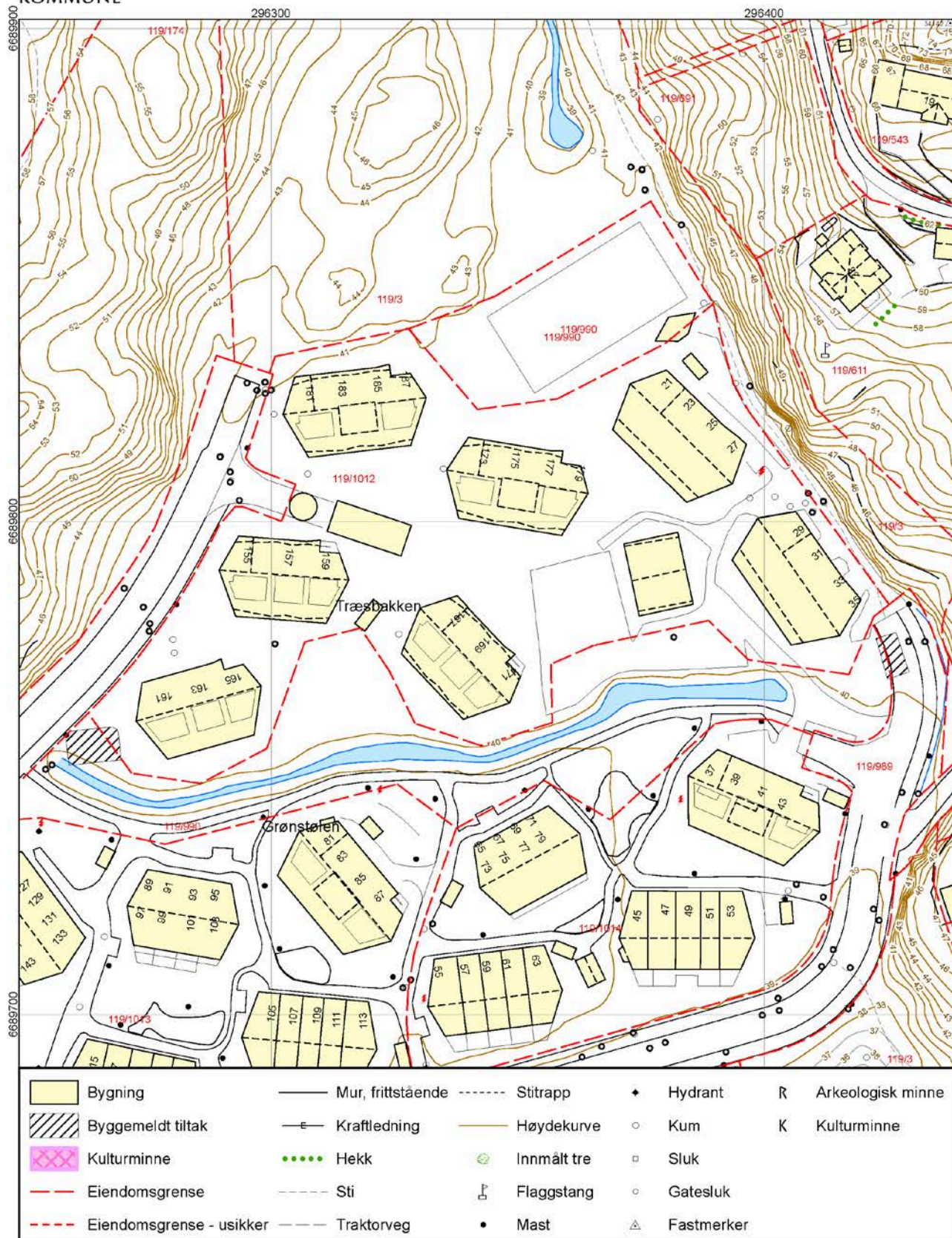


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 05.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/1012/0/0
Adresse: Siljustølvegen 173 m.fl.



Planinformasjon for gnr/bnr 119/1012/0/0
Utløst 05. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6406190382	Grunneiendom	0	Ja	8 233,8 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
61720000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, GRØNSTØLEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	200816037	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61720000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	100,0 %
61720000	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,9 m²)
61720000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,3 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
30150001	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75, 3 MFL., RÅ - SØRÅS		08.05.1981

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	5,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	80,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30530000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ	3	-
30150000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3 OG 75, GNR 120 BNR 10, RÅ-SØRÅS	3	-
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3	200004039
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	1	202220518
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/1014	300802023	-	Veksthus	Rammetillatelse	22.05.2019	201904152
119/981	300743648	-	Veksthus	Igangsettningstillatelse	24.06.2021	201903545
119/990	300802001	-	Veksthus	Rammetillatelse	22.05.2019	201904152
119/990	300731671	-	Annen kontorbygning	Igangsettningstillatelse	22.02.2019	201815927
119/990	300731671	-	Annen kontorbygning	Igangsettningstillatelse	22.02.2019	201906779
119/990	300731671	-	Annen kontorbygning	Igangsettningstillatelse	22.02.2019	201807235
119/995	300643415-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettningstillatelse	17.10.2025	202315927
119/989	300802000	-	Veksthus	Igangsettningstillatelse	30.03.2021	201904152
119/989	300802000	-	Veksthus	Igangsettningstillatelse	30.03.2021	202118404
119/290	139560574-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	08.06.2022	202131141
119/290	301023387	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	28.02.2022	202131141

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 05. mars 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 05.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 119/1012

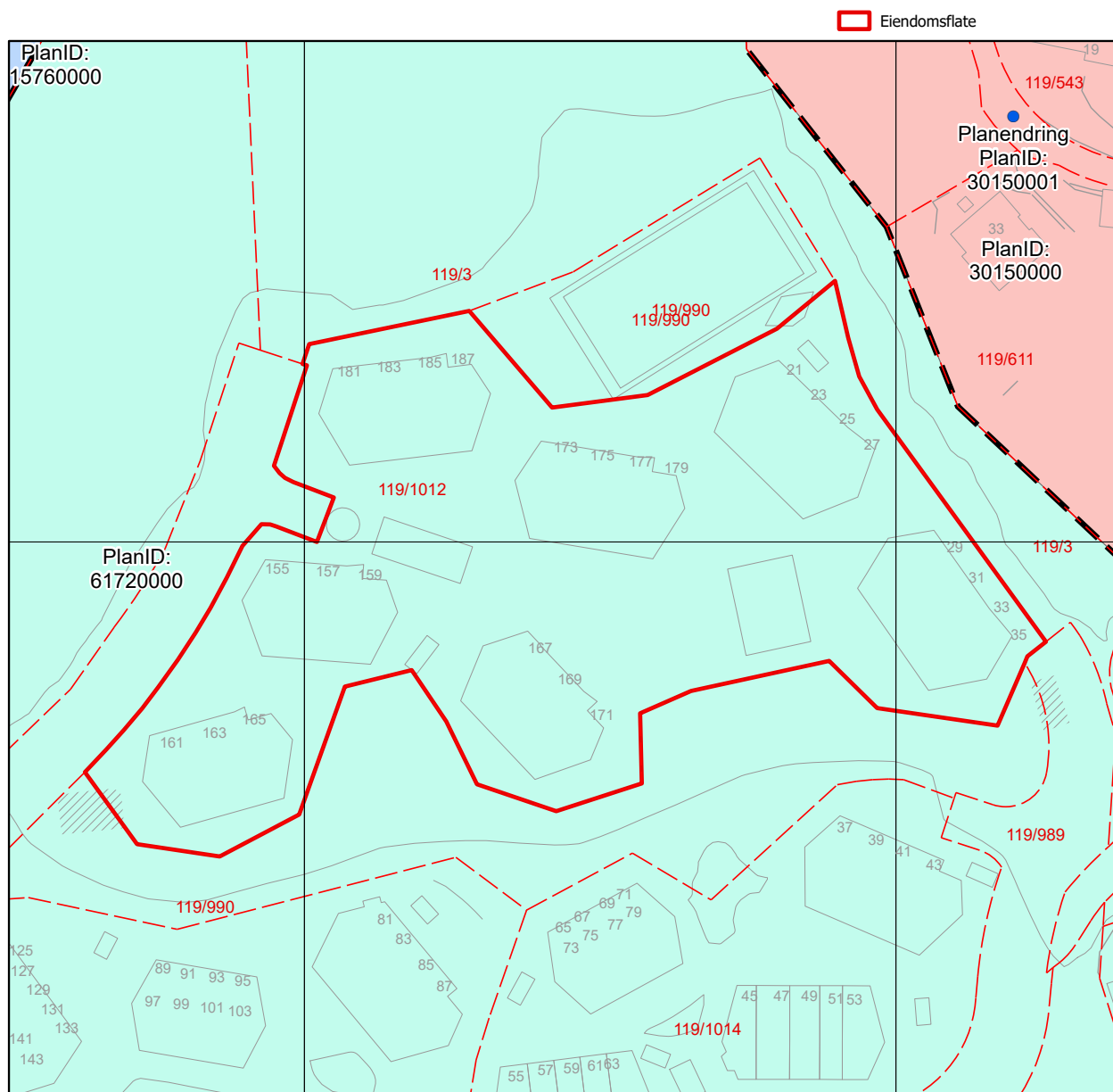
Adresse: Siljustølvegen 173 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 61720000



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 119/1012

Dato: 05.03.2026

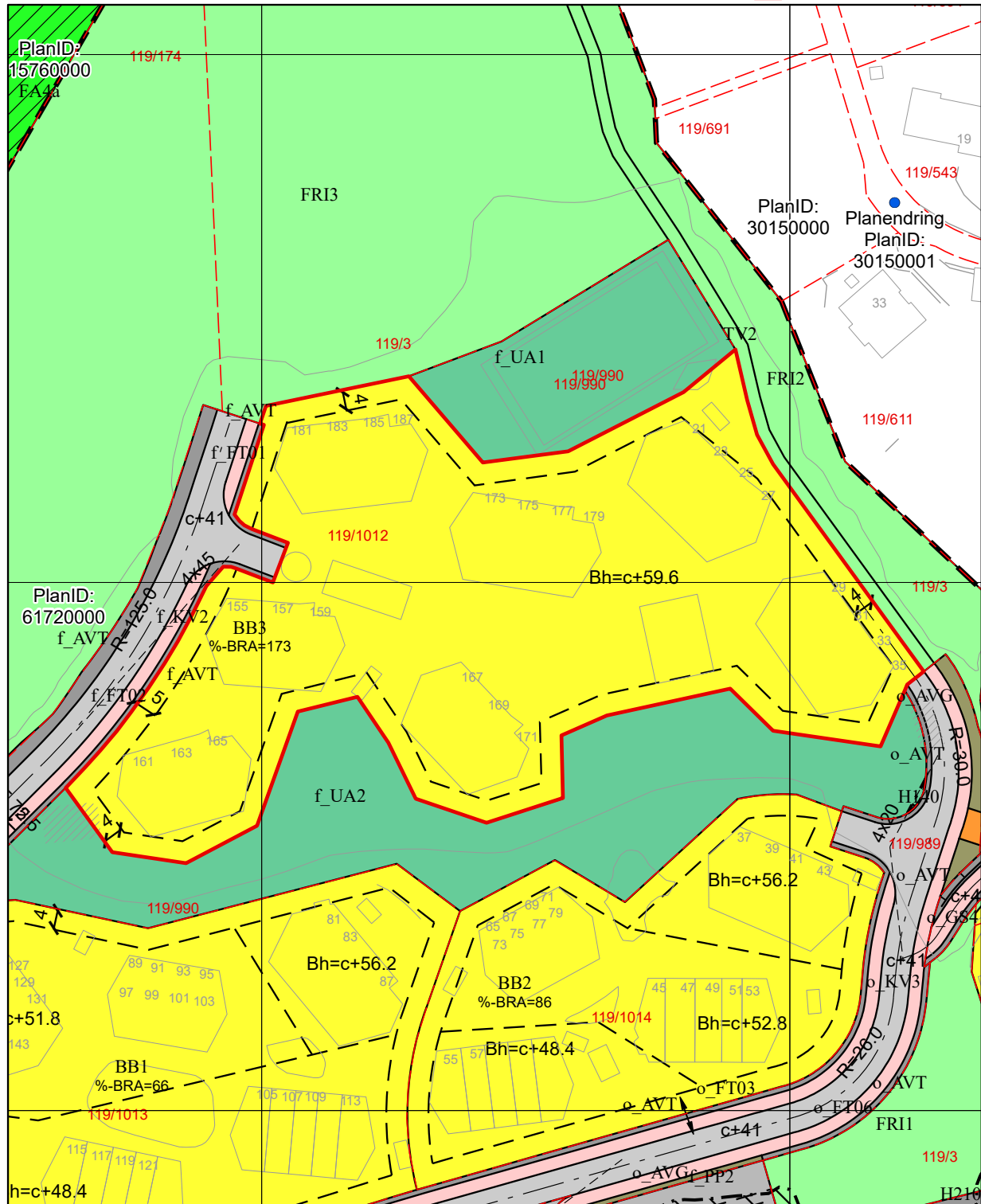
Adresse: Siljustølvegen 173 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 61720000

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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- ↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- ↗ 1211 - Byggegrense
- ↘ 1221 - Regulert senterlinje
- ⋯ 1222 - Frisiktlinje
- ⋈ 1228 - Regulert støttemur
- ↖ 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

- ⋈ Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

- ↗ Sikringsone
- ↘ Støysone

Plangrense

- ⋈ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ↗ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- ⋈ Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1600 - Uteoppholdsareal

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 119/1012

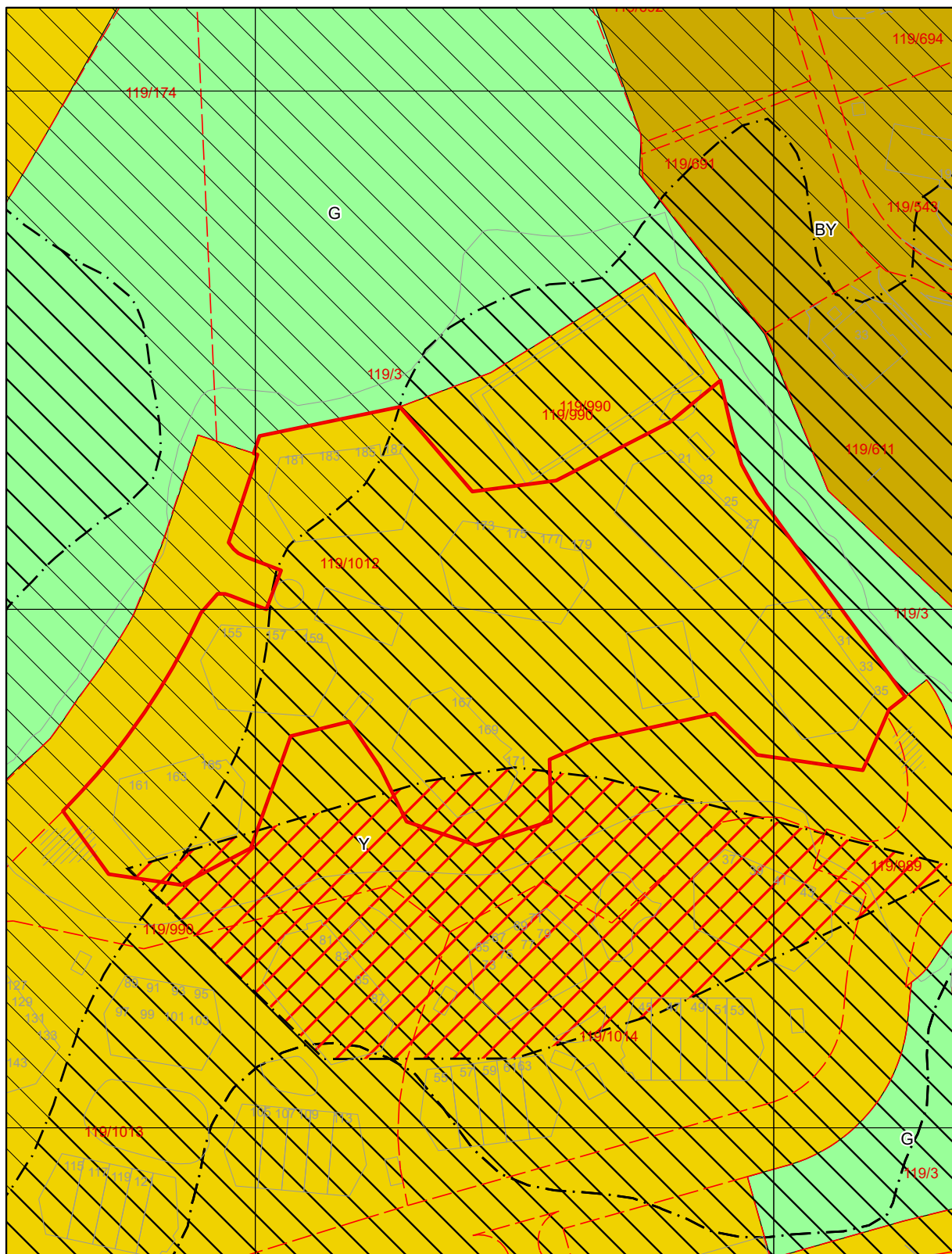
Dato: 05.03.2026

Adresse: Siljustølvegen 173 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 04.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/1012/0/62
Adresse: Siljustølvegen 173, 5239 RÅDAL



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |



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	00119-1012-0000-062
Eiendommens adresse	Siljustølvegen 173
Eier	Nicholas Solsvik Asheim , Siljustølvegen 173 , 5239 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Abonnementsgebyr vann	1442m2	7.71	396,76	97,83
Stipulert mengde vann	2009m3	11.44	115,35	28,44
Stipulert mengde vann	1875m3	11.44	765,48	188,74
Abonnementsgebyr avløp	1545m2	10.62	82,35	20,30
Abonnementsgebyr avløp	1442m2	10.62	546,51	134,75
Stipulert mengde avløp	2009m3	15.64	157,70	38,88
Stipulert mengde avløp	1875m3	15.64	1 046,51	258,04
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Restavfall nedgravd container	1 container	3800.64	3 800,64	950,16
Eiendomsskatt bolig	678134KR	0.0026	1 763,00	440,75
Abonnementsgebyr vann	1545m2	7.71	59,79	14,74
Total ekskl. mva			9 034,09	2 247,63
* 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

04.03.2026 14:20:00

Total BRA
Area

261,5 m ²
23,7 m ²
24,0 m ²
5,2 m ²
261,5 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
41,7 m ²
23,7 m ²
41,7 m ²
23,7 m ²
5,2 m ²
41,7 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
23,7 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
23,7 m ²
41,7 m ²
1 717,1 m ²

Area Schedule (BRA) Plan 1	
Area	Name

261,5 m ²	BRA
41,7 m ²	terrasse
23,7 m ²	korridor
5,2 m ²	sval
332,1 m ²	

Area Schedule (BRA-S) Plan 1	
Area	Name

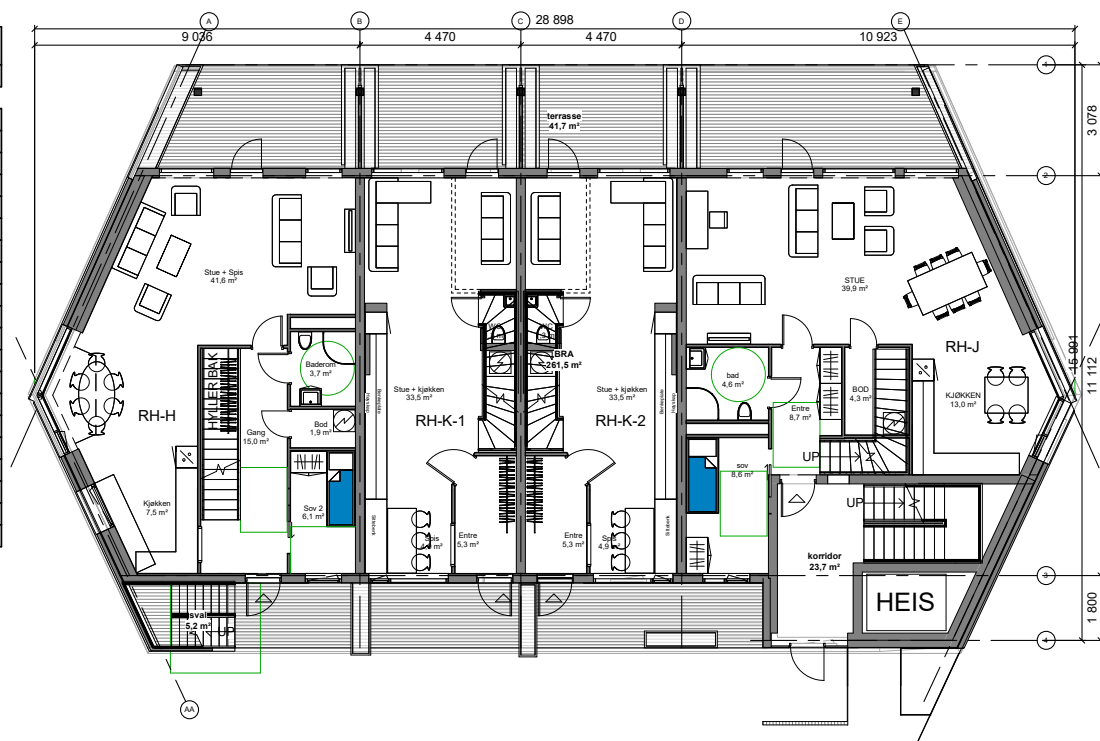
78,6 m ²	RH-H
46,4 m ²	RH-K-1
46,4 m ²	RH-K-2
81,9 m ²	RH-J
253,3 m ²	

Leilighet 5

Bygg:

- B3.4
- B3.5
- B3.6
- B3.7

1:100 1 2 5 10



BRUKSPLAN

LOKALISERINGSGRADE

↑



TS TAKENHØI

W

WEBU

ENTRÉPROJEKT

TAC arkitektur

Narviksgate 30, 2018

rammeseknad

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

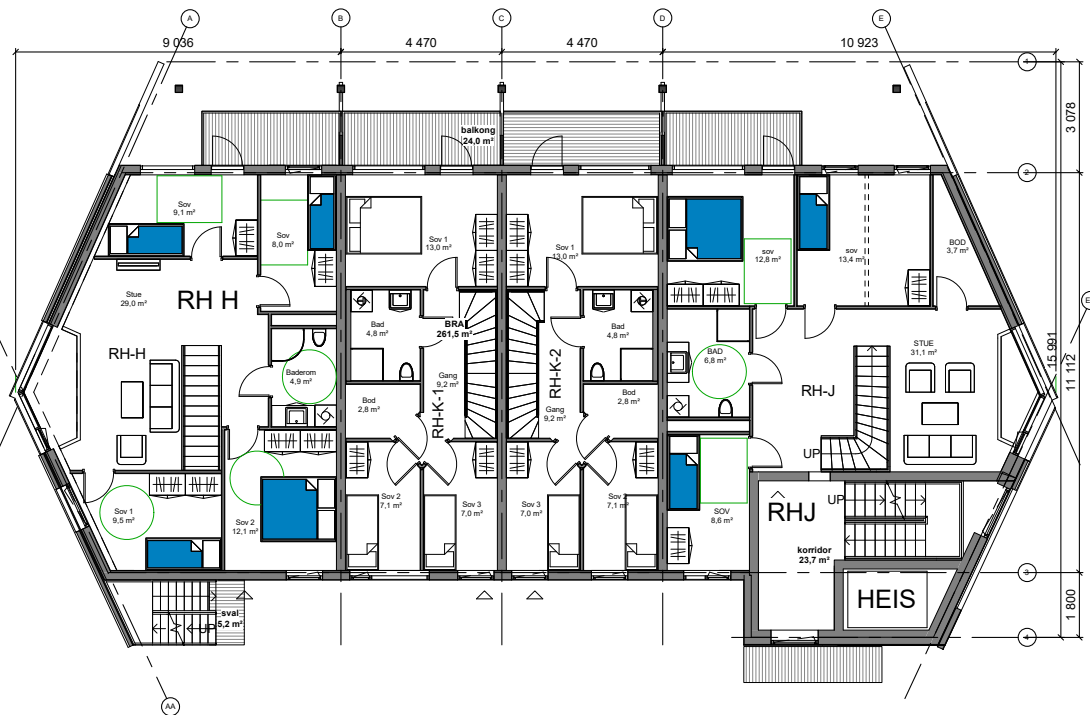
PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

Total BRA
Area

261,5 m ²
23,7 m ²
24,0 m ²
5,2 m ²
261,5 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
41,7 m ²
23,7 m ²
41,7 m ²
5,2 m ²
41,7 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
23,7 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
23,7 m ²
41,7 m ²
1 717,1 m ²



Area Schedule (BRA) Plan 2	
Area	Name

261,5 m ²	BRA
23,7 m ²	korridor
24,0 m ²	balkong
5,2 m ²	sval
314,4 m ²	

Area Schedule (BRA-S) Plan 2	
Area	Name

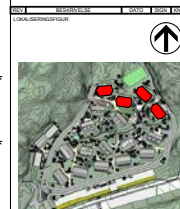
78,6 m ²	RH-H
46,4 m ²	RH-K-1
46,4 m ²	RH-K-2
81,9 m ²	RH-J
253,3 m ²	

Leilighet 5

Bygg:

- B3.4
- B3.5
- B3.6
- B3.7

1:100



TEKSTBESKRIVELSE
W
WEBU

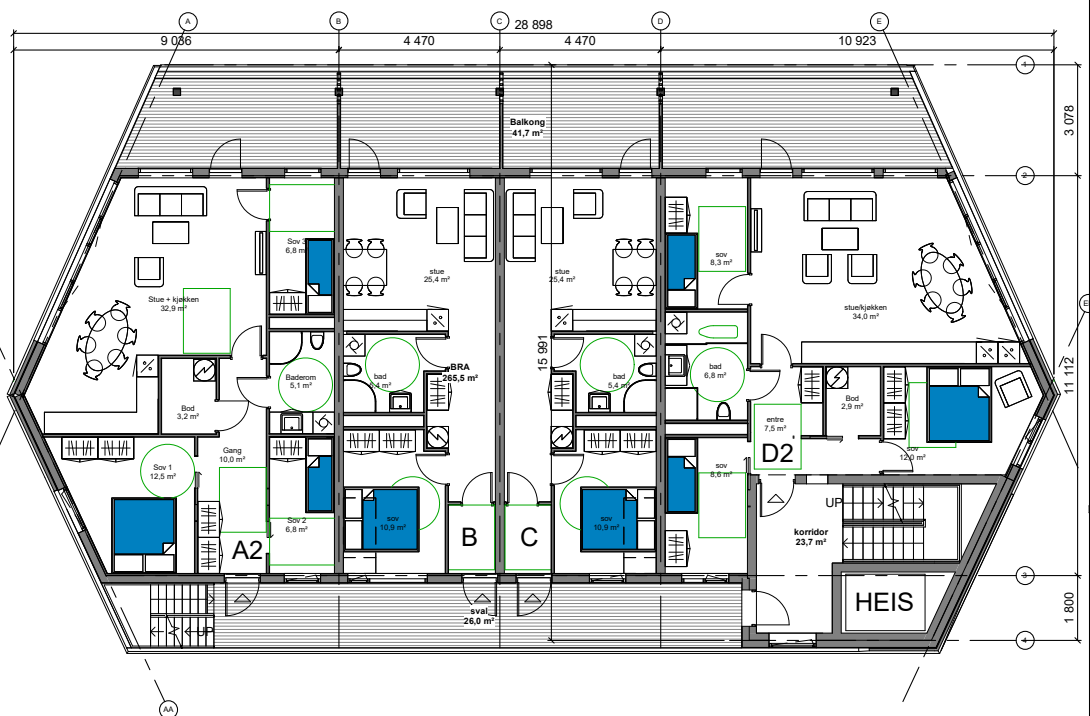
ENTREPRENØR

TAC arkitektur
Næringsveien 10, 2018 Bygges
entreprenørskema.no
www.regjeringen.no

Nedre Siljusstølen
Kommune
Kommuneplanprosessen
25/10/2018
Plan 2
A-20-B3.4-7-200

Total BRA
Area

261,5 m ²
23,7 m ²
24,0 m ²
5,2 m ²
261,5 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
41,7 m ²
23,7 m ²
41,7 m ²
5,2 m ²
41,7 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
23,7 m ²
265,5 m ²
26,0 m ²
23,7 m ²
41,7 m ²
1 717,1 m ²



Area Schedule (BRA) Plan 3	
Area	Name

265,5 m ²	BRA
26,0 m ²	sval
41,7 m ²	Balkong
23,7 m ²	korridor
356,9 m ²	

Area Schedule (BRA-S) Plan 3	
Area	Name

80,9 m ²	Leil A2
83,7 m ²	Leil D2
46,4 m ²	Leil B
46,4 m ²	Leil C
257,3 m ²	

Leilighet 5

Bygg:

- B3.4
- B3.5
- B3.6
- B3.7

1:100 1 2 5 10

BRUKSLOST

LOKALISERINGSGRADE

↑



TEKSTBOKSE

W

WEBU

ENTREPRENØR

TAC

TAC arkitekt

Nedre Siljusstølen

Rammeseknad

PROJEKTANT PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

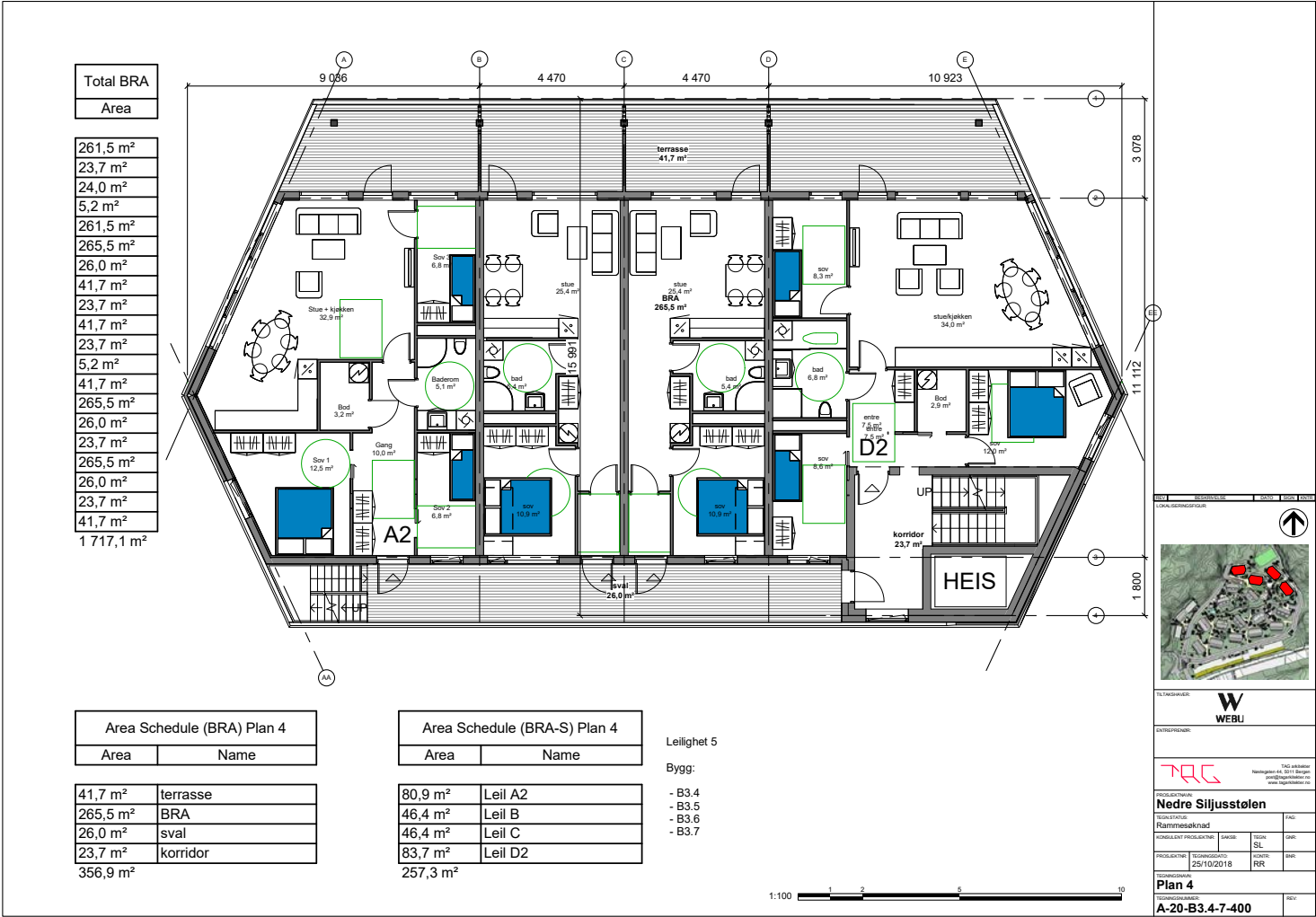
PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT





0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

LOKALISERINGSGRADE



TEKSTBOKSET
W
WEBU

ENTREPRENØR

TAC
TAC arkitektur
Næringsgaten 10, 0111 Bryn
4700 Rjukan
www.tac-arkitektur.no

Prosjekt

Nedre Siljusstølen

Rammesekknad

PROJEKTANT PROJEKTANT SAKSBEHØRER

PROJEKTANT 25/10/2018

PROJEKTANT 25/10/2018

Takplan

A-20-B3.4-7-600

REV

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25

2018-10-25







REVISJONSBEGRÆNSET

LOKALISERINGSGRANSE

↑

TL TILSØKER

ENTREPRENØR

TRC

TAC arkitekt
Havnegaten 44, 0211 BODØ
post@trc.no
www.trc.no

Prosjekt:
Nedre Siljustøl

TEKNISSKISSE	RAMMESØKNAD	FASE	ark
KONSULENT PROJEKTANT	SWISS	BLK	119
T-17047	S.L	REV	3
PROJEKT	TEGNINGSdato	AKTOR	REV
	13.08.2019	RR	

fasader B3.5

A-40 - B3.5 - 01

REV

VEDTEKTER

for

Sameiet Nedre Siljustøl BB3

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nedre Siljustøl BB3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 102 boligseksjoner på gnr. 119, bnr. 1012 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkonger og boder.(jmf. seksjoneringstegninger)

Hver seksjonseier gis eksklusiv bruksrett til privat uteareal, som angitt i vedlagte kartskisse.(jmf. **bilag 1**) Bruksretten gis en varighet på 30 år. Hver seksjonseier gis rett til å foreta oppmåling og reseksjonering for å få arealet tillagt sin seksjon som tilleggsareal. Øvrige seksjonseiere plikter å medvirke til slik reseksjonering i den grad det er nødvendig.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 dager er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 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.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4.1 Parkering og ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Seksjonseierne kan kjøpe p-plass i anlagt multiparkeringsanlegg på eiendommen. (jmf bilag 2) Kjøpt parkeringsrett blir tinglyst. Fordeling av plassene foretas av utbygger.

(2) En seksjonseier som har kjøpt p-plass i multiparkeringsanlegget kan med samtykke fra styret i Sameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den P-plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene for multiparkeringsanlegget og gjesteplasser innkl. HC-plasser dekkes ifellesskap av de som er eiere av plassene.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret tilrettelegger for bytte med en av sameiets gjesteplasser som er merket HC-plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4.3 Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkering er forbeholdt gjester til sameiet, og kan ikke benyttes til parkering for beboerne. Det er til sammen 12 gjesteplasser.

5. Vedlikehold

5-1 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 og eksklusivt uteareal.

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 karm
- 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 utskifting 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 hærværk.

(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.

5-2 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 5-1. 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.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten skriftlig advarsel pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, dersom en seksjonseier eier flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 38 annet ledd.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-4 medlemmer og det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Velforening

Ved etablering av velforening i området, er sameiet forpliktet til å inngå medlemskap i denne.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Blåbærtunet Sameie

Sameierne i Blåbærtunet Sameie innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 18.06.2025 kl 12:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Digitalt årsmøte.

I forbindelse med denne innkallingen til ordinært årsmøte ønsker styret å komme med litt informasjon. Denne innkallingen er til et rent digitalt årsmøte, der eneste sak på dagsorden er godkjenning av årsregnskapet for 2024. Et normalt årsmøte skal inneholde mye mer enn det, herunder årsberetning, budsjett, valg av styre med mer. Grunnet en noe uoversiktlig situasjon i sameiet ønsker styret å utsette dette til over sommeren. Dette er primært med bakgrunn i konkursen til Nævdal, hovedentreprenør for anlegget, i fjor høst. I kjølvannet av denne har det dukket opp store mengder saker som ikke er avsluttet i forhold til reklamasjoner med mer. I forbindelse med dette har vi engasjert vår forretningsfører Vestbo for å få en god oversikt over situasjonen. Dette først og fremst med tanke på økonomisk kontroll i sameiet. Samtidig har vi hatt et skifte av styreleder i sameiet, som gjør at det er endringer i styre og arbeidsform. Det er viktig nå å få full oversikt over situasjonen i oppstartsfasen av sameiet, som vi fortsatt er i, slik at dere som er eiere får en skikkelig oversikt og status i et årsmøte. Dette trenger vi litt tid til å få på plass. Vi vil derfor innenfor fristen som er innen utgangen av juni måned avholde slikt minimum årsmøte som nå er innkalt til, og får levert fjorårets regnskap, som vi er pliktige til, innen frist. Vi vil så kalle inn til et ekstraordinært årsmøte over sommeren, der vi vil gå gjennom alle de sakene som mangler i dette ordinære årsmøtet. Målet er å kunne avholde dette i slutten av august, og kommer da tilbake med en ny innkalling til dette så snart vi er klare og har kontroll. Dette møtet vil da også foregå både fysisk i Felleshuset, samt digitalt. Styret håper på forståelse for valget, og gleder oss til å møte dere alle til fysisk møte over sommeren.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

05.06.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		672 624	0	1 560 000	1 903 344
Andre inntekter	3	378 444	0	612 000	0
SUM INNETEKTER		1 051 068	0	2 172 000	1 903 344
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	0	0	120 000	120 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	0	0	18 500	16 920
Forretningsfjrsel		41 175	0	114 000	168 300
Andre honorarer		68 713	0	0	0
Revisjon		0	0	6 200	7 000
Forsikringspremier		150 348	0	309 000	450 000
Energikostnader		323 022	0	105 000	200 000
Andre driftskostnader	5	204 637	0	1 232 000	620 000
Vedlikehold	6	208 170	0	250 000	250 000
Rehabilitering		51 256	0	0	0
SUM KOSTNADER		1 047 321	0	2 154 700	1 832 220
DRIFTSRESULTAT		3 747	0	17 300	71 124
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 024	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		3 024	0	0	0
DRIFTSRESULTAT	1, 2	6 771	0	17 300	71 124
Overføringer og disponeringer		6 771	0	0	0

Note

Regnskap 2024

Regnskap 2023

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler:

OMLØPSMIDLER

Fordringer:

Kundefordringer

3 444

0

Restanser felleskostnader

20 857

0

Vestbo i mellomregning

224 926

0

Bankinnskudd og kontanter:

Sum omløpsmidler

249 227

0

SUM EIENDELER

249 227

0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	6 771	0
Sum opptjent egenkapital		6 771	0
Sum egenkapital	2	6 771	0
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		214 852	0
Annen kortsiktig gjeld		27 604	0
Sum kortsiktig gjeld		242 456	0
Sum gjeld:		242 456	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 227	0

Sted: _____, dato: _____

Thorleif Steffensen
Styreleder

Cathrine Vadseth
Styremedlem

Francesco Finotti
Styremedlem

Arild Hellevik
Styremedlem

Dag Morten Askeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fjres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	6 771	0
B. i rets endring i disponible midler	6 771	0
C. Disponible midler	6 771	0
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	224 926	0
Kortsiktige fordringer	24 301	0
Omløpsmidler	249 227	0
Kortsiktig gjeld	-242 456	0
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	6 771	0

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Annen egenkapital	0	6 771	6 771
Sum egenkapital 31.12.	0	6 771	6 771

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3620 Innkreving strykm	3 444	0
3900 Annen driftsinntekt	375 000	0
Sum	378 444	0
Konto 3900: Oppstartskapital 75 @kr 5 000,-		

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps ³ ret.		

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	30 410	0
6360 Renhold	21 524	0
6390 Andre driftskostnader	129 211	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	6 659	0
6790 Vakthold	2 993	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	3 564	0
7772 Andre gebyrer	2 726	0
7781 Bomiljø	1 282	0
7791 Annen kostnad	6 268	0
Sum	204 637	0

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	54 517	0
6640 Drift og vedlikehold heis	128 190	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	25 463	0
Sum	208 170	0

Andre opplysninger

Dette er selskapets første ³rsregnskap. Ordinært drift fra 01.01.2024.

Sameiet består av 102 enheter og har hatt trinnvis innflytning gjennom ³ ret. Siste innflytning i mars 2025.

P³ grunn av den trinnvise innflytningen vil inntekter og kostnader for ³ ret ikke reflektere et fullt drifts³ r.

Resultat og balanse med noter for Blåbærtunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blåbærtunet Sameie

Styreleder	Thorleif Steffensen (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Cathrine Vadseth (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Arild Hellevik (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Dag Morten Askeland (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Francesco Finotti (sign.)	21.05.2025

Til årsmøtet i Blåbærtunet Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåbærtunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 4. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-04 15:53:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HYBF9-3419R-BT31Q-5Q6TG-RFC0V-TB03I

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Blåbærtunet Sameie innkalles herved til ekstraordinært årsmøte mandag 12.05.2025 kl 12:00.

Årsmøte vil bli holdt i Digitalt årsmøte

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

2 Valg av ny styreleder.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver sameier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en sameier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

07.05.2025

Styret

2. Valg av ny styreleder.

Styreleder Line Minde har trukket seg fra vervet, og det må velges ny styreleder. Thorleif Steffensen er foreslått som ny styreleder.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Blåbærtunet Sameie innkalles herved til ekstraordinært årsmøte tirsdag 11.11.2025 kl 12:00.

Årsmøte vil bli holdt i Digitalt årsmøte

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

2 Endring av sameiets vedtekter - gjesteparkering

Årsmøte kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver sameier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en sameier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

15.12.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Endring av sameiets vedtekter - gjesteparkering

Styret foreslår å endre punkt 4.3 i sameiets vedtekter. Punkt 4.3 lyder i dag slik:

"4.3 Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkering er forbeholdt gjester til sameiet, og kan ikke benyttes til parkering for beboerne. Det er til sammen 12 gjesteplasser."

Styret foreslår at punktet endres til å lyde slik:

"4.3 Gjesteparkering

"Sameiets gjesteparkering består av 12 plasser i multiparkeringsanlegget. Styret har rett til å leie ut plassene til beboere i Nedre Siljustøl mot en månedlig leieavgift fastsatt av styret. Inntekter tilfaller sameiets felleskasse til vedlikehold og drift. Tildeling av leieplasser administreres av styret, hvor beboere i Blåbærtunet har prioritet."

Endring av vedtektene krever årsmøtets samtykke med minst 2/3-dels flertall.

Forslag til vedtak: Punkt 4.3 i vedtektene endres til:

"4.3 Gjesteparkering

"Sameiets gjesteparkering består av 12 plasser i multiparkeringsanlegget. Styret har rett til å leie ut plassene til beboere i Nedre Siljustøl mot en månedlig leieavgift fastsatt av styret. Inntekter tilfaller sameiets felleskasse til vedlikehold og drift. Tildeling av leieplasser administreres av styret, hvor beboere i Blåbærtunet har prioritet."

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Blåbærtunet Sameie innkalles herved til ekstraordinært årsmøte torsdag 09.10.2025 kl 18:00.

Årsmøtet vil bli holdt i Felleshuset

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning
- 3 Fastsettelse av styrehonorar
- 4 Valg av styre
- 5 Garasjeanlegget - opprette eget sameie

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver sameier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en sameier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

30.09.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning fra styret

2. Årsberetning

Gjennomgang av styrets årsberetning

3. Fastsettelse av styrehonorar

Fastsettelse av styrehonorar (120.000 kr)

4. Valg av styre

Styreleder har trukket seg fra styret, og det er i tillegg også en del andre omrokkeringer. Forslag til nytt styre er som følger:

Styreleder: Robin Heggstad (frem til neste årsmøte)

Styremedlemmer: Lars Petter Nesse, Max Korbmacher, Karl Erik Telle, Leila Rezzouk

Vara: Eystein Nordby Meese

5. Garasjeanlegget - opprette eget sameie

Styret ber om mandat til å undersøke om garasjeanlegget kan seksjoneres ut i eget sameie.

Årsberetning for Blåbærtunet Sameie 2024

1. Innledning

Blåbærtunet Sameie ble etablert i 2023 og består av 102 seksjoner fordelt på 7 bygninger. Sameiet har i perioden fortsatt vært delvis i etableringsfasen og året har vært preget av utfordringer knyttet til byggeprosjektets fremdrift, entreprenørskifte og overgang til beboerstyrt drift.

2. Styrets sammensetning

Frem til oktober/november 2024 var sameiet ledet av et interimstyre oppnevnt av utbygger og forretningsfører. I november ble det avholdt konstituerende sameiermøte, og det første innvalgte styret for Blåbærtunet Sameie overtok ansvaret. Styret ved årsskiftet bestod da av:

- Styreleder: Line Minde
- Styremedlem: Dag Morten Askeland
- Styremedlem: Cathrine Vadseth
- Styremedlem: Arild Hellevik
- Styremedlem: Francesco Finotti
- Varamedlem: Bente Siren Joensen
- Varamedlem: Bjørn Alfsvåg Mikalsen

3. Viktige hendelser i 2024

- **Konkurs hos opprinnelig entreprenør – Nævdal Entreprenør:**
Høsten 2024 gikk hovedentreprenør Nævdal Entreprenør AS konkurs før ferdigstillelse av bygningsmassen. Dette skapte stor usikkerhet rundt fremdrift, garantiforhold og overlevering.
- **Ny entreprenør: FM-Gruppen**
Etter konkursen ble FM-Gruppen engasjert av utbygger WEBU AS for å ferdigstille bygningsmassen og tilhørende uteområder. Dette arbeidet har pågått gjennom vinteren og forventes ferdigstilt våren 2025. Det nye styret har ikke vært part i avtalen med FM-Gruppen, men har vært i dialog med både utbygger og entreprenør om fremdrift og status.
- **Overgang til beboerstyrt styre:**
November 2024 overtok det første beboervalgte styret driftsansvaret. Overgangen skjedde i en periode preget av usikkerhet og manglende dokumentasjon fra tidligere faser. Det nye styret har brukt betydelig tid på å skaffe oversikt over sameiets status, økonomi og pågående byggearbeider. Frem til denne overtakelsen ble sameiet drevet av et interimstyre bestående av:
 - Styremedlem: Ellinor Therese Birkeland – Innsatt styret av utbygger
 - Styremedlem: Marie Louise Urdal – Innsatt styret av forretningsfører

- **Uoversiktlig økonomi:**

Sameiets økonomiske situasjon ved overtakelse av driften var preget av manglende avklaringer rundt innbetalinger, utgifter og ansvarsforhold. Styret har startet arbeidet med å etablere et klart regnskapsgrunnlag og har engasjert regnskapsfører for å sikre kontroll og ryddighet fremover.

4. Økonomi

Per 31.12.2024 har sameiet fortsatt flere uavklarte økonomiske forhold. Bankbeholdningen ved årsslutt var kr 6771,-, men det foreligger usikkerhet knyttet til utestående kostnader, spesielt i forbindelse med ferdigstillelse og oppfølging av garantier. Styret vil legge frem begrunnelse for nødvendige økonomiske tiltak på årsmøtet i 2025.

Det har ikke vært utbetalt styrehonorar for 2024. Dette med grunnlag i den uoversiktlig økonomiske situasjonen.

5. Status for bygningsmasse og fellesarealer

Bygningsmassen og tilhørende anlegg var ved årsskiftet ikke ferdigstilt, og flere deler av fellesarealene er fortsatt under arbeid. FM-Gruppen har hatt ansvar for ferdigstillelse siden høsten 2024, og arbeidet er ventet å være fullført i løpet av sommer/høst 2025. Styret følger opp fremdrift og kvalitet fortløpende.

6. Veien videre

Sameiet går inn i 2025 med flere viktige oppgaver:

- Få full oversikt over økonomi og juridiske forhold
- Sikre ferdigstillelse og overlevering av alle arealer
- Etablere driftsrutiner og vedlikeholdsplan
- Sikre god kommunikasjon og forutsigbarhet for beboerne

Styret takker beboerne for forståelse og tålmodighet i en krevende overgangsfase, og ser frem til å videreutvikle et godt og trygt bomiljø i Blåbærtunet.

Dato: 22.09.2025

For styret i Blåbærtunet Sameie

Styreleder,

Cathrine Vadseth

Styremedlemmer,

Arild Hellevik

Dag Morten Askeland

Francesco Finotti

Bente Joensen

Bjørn Alfsvåg Mikalsen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Blåbærtunet Sameie onsdag 18.06.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:

40 seksjoner var representert i årsmøtet.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder leder det digitale møtet

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Styret fører protokoll fra møtet.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Arild Hellevik velges som protokollvitne.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Vedtak:

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

Protokoll for Blåbærtunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thorleif Steffensen (sign.)	07.07.2025
Protokollvitne	Arild Hellevik (sign.)	07.07.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Blåbærtunet Sameie torsdag 18.12.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

47 seksjoner var representert i årsmøtet

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Styret ledet det digitale møtet.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Styret førte protokoll fra det digitale møtet.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Dag Morten Askeland ble valgt som protokollvitne

2. Endring av sameiets vedtekter - gjesteparkering

Vedtak:

Punkt 4.3 i vedtektene endres til:

"4.3 Gjesteparkering

"Sameiets gjesteparkering består av 12 plasser i multiparkeringsanlegget. Styret har rett til å leie ut plassene til beboere i Nedre Siljustøl mot en månedlig leieavgift fastsatt av styret. Inntekter tilfaller sameiets felleskasse til vedlikehold og drift. Tildeling av leieplasser administreres av styret, hvor beboere i Blåbærtunet har prioritet."

Protokoll ekstraordinært møte for Blåbærtunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Robin Heggstad (sign.)	15.01.2026
Protokollvitne	Dag Morten Askeland (sign.)	16.01.2026

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Blåbærtunet Sameie mandag 12.05.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

71 seksjoner var representert i det digitale møtet

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Styret leder det digitale møtet

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Styret førte protokoll fra møtet.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Dag Morten Askeland velges som protokollvitne.

2. Valg av ny styreleder.

Vedtak:

Thorleif Steffensen ble valgt som styreleder.

Protokoll ekstraordinært møte for Blåbærtunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Francesco Finotti (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Dag Morten Askeland (sign.)	16.05.2025

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Sameie: Blåbærtunet Sameie (102 seksjoner)

Dato: 09.10.2025

Tidspunkt: Kl. 18:00 – 20:00

Sted: Felleshuset

Dagsorden og protokollføring:

Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall fremmøtte seksjonseiere: 29

Antall representert via fullmakt: 4

Totalt representerte stemmer: 33

Ikke representert: 69

Vedtak: Godkjent

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent uten endringer

1.3 Valg av møteleder

Forslag: Robin Heggstad

Vedtak: Robin Heggstad valgt som møteleder

1.4 Valg av referent

Forslag: Cathrine Vadseth

Vedtak: Cathrine Vadseth valgt som referent

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Forslag: Reidun Nordvik

Vedtak: Reidun Nordvik valgt til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

Forslag: Dag Morten Askeland og Robin Heggstad

Vedtak: Robin og Dag Morten valgt som tellekorps

Sak 1

Årsberetning

Presentasjon: Robin presenterte årsberetningen.

Vedtak: Årsberetningen godkjent uten endringer.

Sak 2

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag: Forslag om 120.000 kr totalt

Diskusjon: Morten Hagen foreslår større styrehonorar (dobbelt), men Robin informerer at styret ønsker å stabilisere økonomien i sameiet først, takker og foreslår at 120.000kr står.

Stemmeopptelling: For: 33 | Mot: 0 | Blanke: 0

Vedtak: Styrehonorar godkjennes til 120.000 kr

Sak 3

Valg av nye styremedlemmer

Forslag styresammensetning:

Styreleder: Robin Heggstad (inntil neste årsmøte 30. juni 2026).

Styremedlemmer: Lars Petter Nesse, Karl Erik Telle, Leila Rezzouk.

Varamedlemmer: Eystein Nordby Meese, Max Korbmacher

Presentasjon: Dag Morten forteller litt om seg selv og hva han/styret har gjort hittil.

Kandidater Lars Petter Nesse & Karl Erik Telle introduserer seg selv.

Robin Heggstad forteller om de resterende 3 som ikke kunne møte, samt seg selv.

Stemmeopptelling:

For styreleder: For: 33 | Mot: 0 | Blanke: 0

For styremedlemmer som helhet: For: 33 | Mot: 0 | Blanke: 0

Vedtak: Nytt styre valgt som foreslått.

Styresammensetning blir som følger:

Styreleder: Robin Heggstad (frem til neste årsmøte).

Styremedlemmer: Lars Petter Nesse, Karl Erik Telle, Leila Rezzouk, Dag Morten Askeland

Varamedlemmer: Eystein Nordby Meese, Max Korbmacher

Sak 4

Garasjeanlegget - opprette eget sameie

Forslag: Styret ber om mandat til å undersøke reseksjonering av garasjeanlegget som eget sameie.

Diskusjon:

Det ble debattert mellom beboerne hvorvidt det finnes nok informasjon rundt saken på nåværende tidspunkt til å ta et standpunkt om styret burde jobbe med dette.

Mange mener styret bør få tillatelse, men med korrigering i vedtaket om hvem som realistisk sett kan utføre jobben mest upartisk av eksterne aktører. Flere enige i salen på denne kommentaren.

Stemmeopptelling: For: 29 stk | Mot: 4 stk

Vedtak: Styret gis mandat til å utforske hva det innebærer, både praktisk og kostnadmessig, å skille ut garasjen i egne seksjoner og eget sameie, fortrinnsvis gjennom upartiske aktører.

Intet annet i forbindelse med årsmøtets agenda ble diskutert og møtet er herved konkludert.

Dato: 9. Oktober 2025

Møteslutt: kl: 20.00

Eventuelle vedlegg: N/A

Signaturer:

Møteleder: Robin Heggstad (Robin Heggstad)

Undertegner: Reidun Nordvik (Reidun Nordvik)

Referent: Cathrine Vadseth (Cathrine Vadseth)

Nabolagsprofil

Siljustølvegen 173 - Nabolaget Holten - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Meyerskiftet Linje 52, 53	4 min 0.3 km
Lagunen terminal Linje 1	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.7 km

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	18 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	25 min 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.2 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	6 min 3.5 km

«Bedre sted å bo på finner du ikke, gode naboer og fint område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

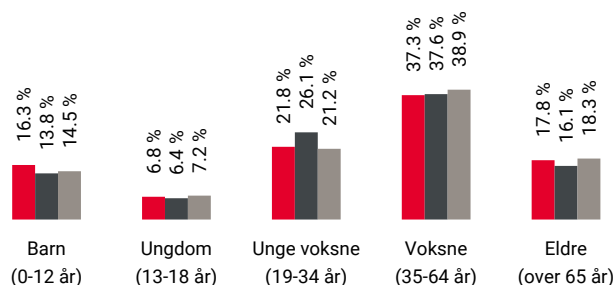
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holten	1 524	699
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Kvernsåttan barnehage (0-5 år) 113 barn	13 min 0.8 km
Råtun barnehage (0-5 år) 98 barn	11 min 0.9 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Sørås PostNord	13 min 0.8 km
Rema 1000 Lagunen	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Fana stadion	7 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.6 km	
	Rå skole	11 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
	Yogalofte Fana	7 min	
	SATS Lagunen	18 min	

Boligmasse



44% enebolig
25% rekkehus
11% blokk
20% annet

«Du finner ikke noe mer sentralt enn dette. Det er færre tilbud midt i Bergen sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lagunen Storsenter

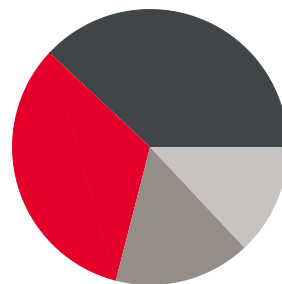
18 min



Vitusapotek Laguneparken

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
38% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



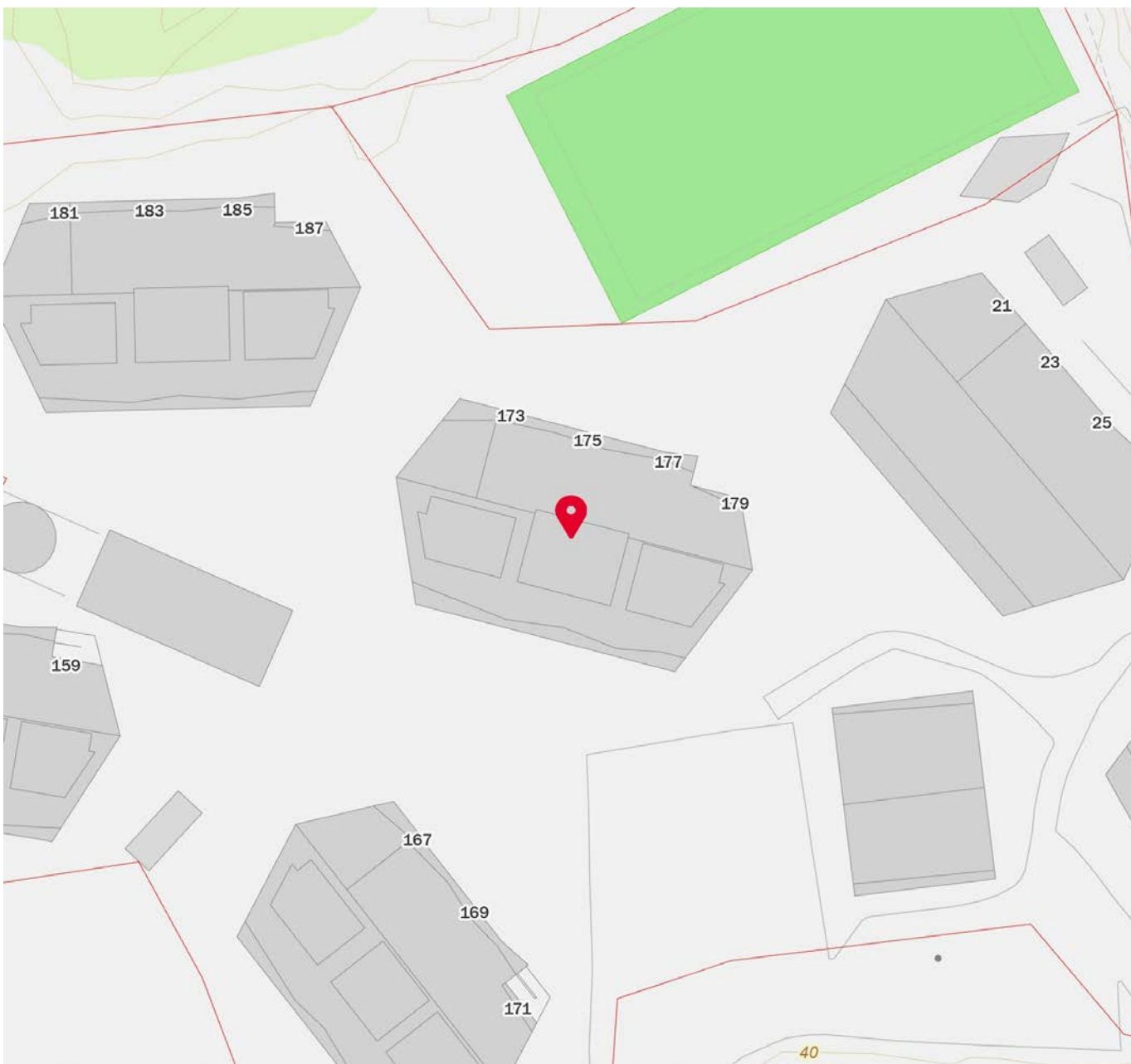
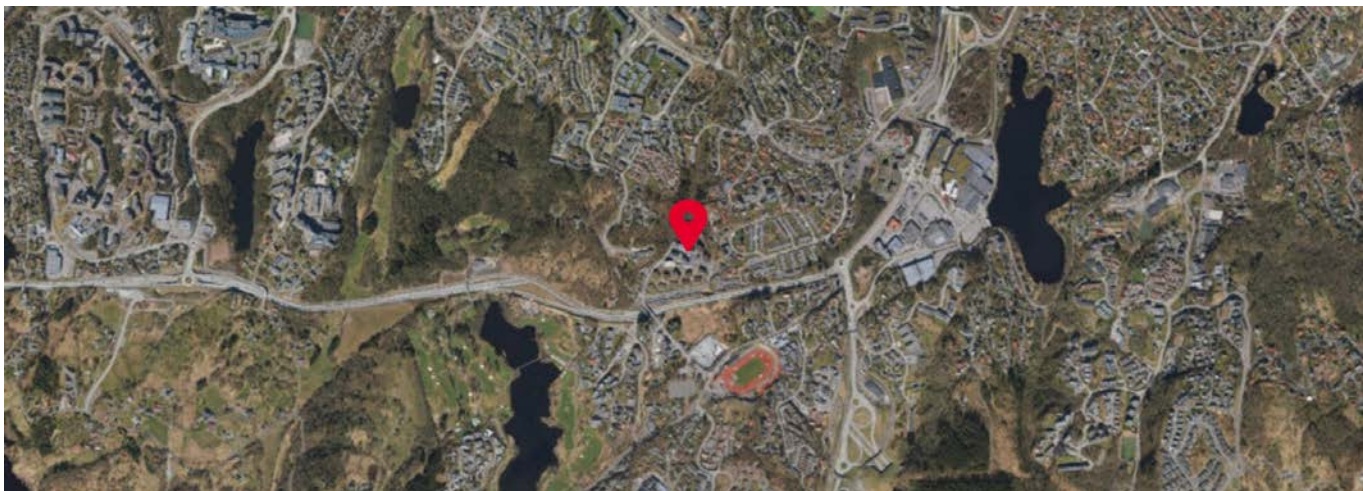
0%

46%

Holten
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Siljustølvegen 173
5239 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.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