

PROAKTIV

Rekkehus til prisen av leilighet

Les gjennomgang av boligen
sammen med eier side 12 og 13



FOSSANE 74





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FLAKTVEIT

HUS TIL PRISEN AV LEILIGHET: INNFLYTTINGSKLART REKKEHUS MED
LAVE FELLESUTGIFTER, GARASJEPLASS OG OVER 50 KVM UTEPLASS.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: FOSSANE 74, 5132 NYBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 207, bnr. 310, i NYBORG kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 100.840,-

Totalpris: 4.090.840,-

Kommunale avgifter: 18.294,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 89 m²

BRA-i: 89 m²

Garasje/Parkering: Garasje

Tomt: 15834.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.900,-

Felleskostnader inkl.: Sameieavgift, tv, internett (Fiber) og dugnad.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
16	20	24	27
Stue	Kjøkken	Hall	Bad
28	30	37	68
Soverom	Kjerneinformasjon	Tilstandsrapport	Energiattest
73	104	108	
Sameiet	Kart	Budskjema	

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig.💎

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A handwritten signature in black ink, reading 'Ken Martin Wigand'.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



FLAKTVEIT

Kommune: NYBORG / Område: NYBORG / FLAKTVEIT

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise av Flaktveit. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare syv minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 14 minutter unna Bergen sentrum. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen, som tidlig på 1970-tallet bare bestod av skoger og planer. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få lov å bli med meg på en kjøretur for å se hvorfor jeg mener det ikke finnes noen bedre steder å bo.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Li Linje 4, 4E, 27	6 min 🚶 0.5 km
🚊	Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 🚗 12.9 km
🚊	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 🚗 15.5 km
✈️	Bergen Flesland	32 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Nyborg	12 min 🚶
Kiwi Rolland PostNord	14 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏪	Åsane Storsenter	21 min 🚶
🏪	Apotek 1 Arken	21 min 🚶

SPORT

⚽	Åmundsdalen Ballspill	10 min 🚶 0.7 km
⚽	Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	11 min 🚶 0.9 km
🏊	SKY Fitness Åsane	10 min 🚶
🏊	Pro Padel Åsane	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Møller Bil Bergen	10 min 🚶
---	-------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Vi starter allerede før Flaktveit begynner, ved Coop Extra Nyborg. Som sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærliggende alternativene for å fylle handlekurven med matvarer. Førstnevnte har imponerende åpningstider på hverdagene med åpne dører fra 06.30 til 23.59. Skulle man ha behov for et enda større utvalg må vi ikke glemme at vi er i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA etc. har man det meste

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

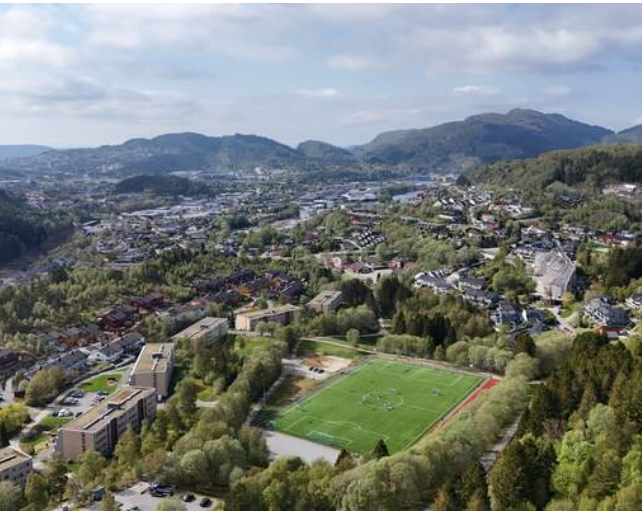
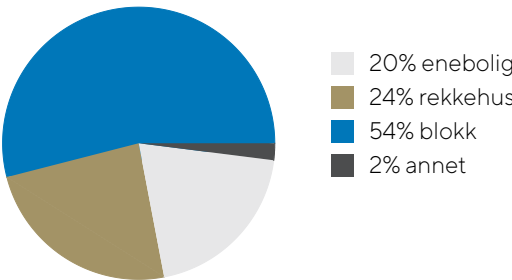
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

Etter å ha tatt til høyre i lyskrysset fortsetter vi rett frem. På høyre side ligger Liavatnet, en tursti som ble oppgradert i 2024 for å være fint tilrettelagt for alle. Her kan man sette seg ned på en benk og se på BOB sitt nye og unike boligprosjekt Liaparken, som har som visjon å knytte mennesker tettere sammen, delingskultur og inkludering. På høyre side er Bergens mest innovative treningssenter, S-Camp hvor du kan trene hver dag mellom 05.00 og 24.00.

Vi tar første til høyre inn på Liavegen og får Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager. I samme bygg ligger Byggmax, perfekt om du har et innendørs eller utendørs prosjekt som skal gå fra byggetegning til ferdigattest. Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane kan man ta til høyre og kjøre inn på Hjortland. Her starter turen opp til majestetiske Storsåta, som belønner deg med en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange turmuligheter og de finnes i alle vanskelighetsgrader. I tillegg finner vi Åsane Ridesenter, som tilbyr blant annet helgeundervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

BOLIGMASSE



Videre opp Flaktveitsvingane kommer vi til den første av tre barnehager og den første av to barneskoler. Langerinden Barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane Gårdsbarnehage er de tre alternativene for de bittesmå, Flaktveit Skole og Li Skole er for de litt større og Breimyra Skole for de største. Her trenger du nesten ikke lære barna trafikkreglene før de begynner på videregående, siden det er gangavstand til alle. Hvert eneste år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler og leker.

Vi blinker inn til Ulvedalen Torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Her får du en enkel middag hos Huseyin på Efes Pizza, hils fra meg, post i butikk og søndagsåpen butikk hos Kjøpmann Øyvind hos Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter som tar vare på deg dersom du skulle bli syk. Men vi kan ikke stoppe på Ulvedalen uten å gå innom Martha's Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det



motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen kjører vi ut på veien, tar til høyre i krysset og fortsetter opp Flaktveitvegen. Før toppen av bakken står et skilt med Flaktveithallen og vi kjører ned dit. For etter skoletid / arbeidstid sørger Flaktveit IK, stiftet i 1994, for at både barn og voksne har et fritidstilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert rundt i terrenget her oppe. Har du ikke det du trenger for å spille stikker du hodet innom Kim, som står bak kassen i Frisbeegolfshoppen, og han hjelper deg med å plukke ut alt etter hvilket nivå du er på. Rop fore og kast.

Det passer perfekt å runde av ved Flaktveit snuplass, hvor også firerbussen snur. Alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet som et av de store trivselsargumentene på Flaktveit. Nærmeste busstopp er aldri mer enn noen få minutters gange fra egen inngangsdør, og bussen har så hyppige avganger at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.

Dette her er verdens beste nabolag...

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.





Jeg parkerer på en av de mange ledige gjesteparkeringsplassene og går mot nummer 74. Det er lørdag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Martin og Thea sitt rekkehus høyt i toppen av Fossane, med vidunderlig utsikt på forsiden og den grønne skogen på baksiden. Her har to stk nylig blitt tre og flyttelasset skal videre til eneboliglivet utenfor sentrum. Sameiet består av 36 rekkehus som ble bygget i 2004 og er pent opparbeidet med interne veier, gangstier, lekeplass m.m. Det er kjørevei opp til rekkehuset, men for å holde nabolaget så familieperfekt som mulig er garasje plassene plassert like ved gjesteparkeringsplassene. På forhånd har jeg hatt en prat med styreleder som kunne fortelle at det ikke foreligger noen planer i sameiet, at de nylig har skiftet litt på takene og installert både ladestasjon og wifi i garasjen. Da jeg spurte henne om felleskostnadene kom til å øke svarte hun at på grunn av vedlikehold blir det fra styrets side presentert en økning i felleskostnadene på årets kommende årsmøte, men hun trodde ikke det var snakk om mer enn et par hundre. Som nesten nabo til lekeplassen ligger huset med sin første av tre uteplasser. Like ved inngangsdøren står en smilende Thea for å ønske meg velkommen og for å starte gjennomgangen av boligen. Hun forteller at Martin nettopp hadde en fridag fra jobb for å gjøre ferdig uteplassene, blant annet nytt terrassedekke på denne siden. Thea sier at fra våren, rundt mars/april, kommer solen på denne siden tidlig på

formiddagen og forsvinner på kvelden på den andre siden.

På den andre siden av inngangsdøren blir Martin med oss på resten av gjennomgangen. Det første som møter oss er en nymalt og romslig entré med plass til å henge av seg jakken og sette fra seg skoene. Martin legger til at huset har en bod i garasjen på rundt fem kvadratmeter, som er perfekt for lagring av blant annet yttertøy som ikke er i sesong. Første til høyre i denne etasjen er kjøkkenet. Perfekt for den som bare ønsker å ta med lasset med handleposer rett inn og slippe å måtte bære igjennom hele huset. Værelset har innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Thea har nettopp malt flisene bak kjøkkenbenken, sånn at en ny eier flytter inn til en box-fresh følelse. Videre inn er stuen, og det er umulig å ikke bli overbevist når du ser den vidstrakte utsikten. Thea sier at på vinteren har det vært helt fantastisk med gasspeisen, hvor man bare trykker på en knapp også er den tent. Hun legger til at på denne siden kommer morgensolen allerede før man har rukket å stått opp, forsvinner på baksiden om ettermiddagen og kommer tilbake for et lite gjensyn før den stuper ned bak fjellet.



I bunnen av trappen ligger underetasjen, som består av badeværelse, vaskerom / bod og to soveværelser. Badeværelset er helfliset, spotter i taket og innredet med baderomsinnredning, toalett, badekar og dusjvegger. Jeg spør hvorfor i alle dager det står en safe i hyllen. Martin svarer: spør du meg så spør jeg deg, den fungerer ikke og ble satt inn av tidligere eier. Thea ler og sier at den er perfekt til å oppbevare toalettvesker i. Vegg i vegg er vaskerom / bod med rikelig oppbevaringsmuligheter. Til slutt er husets to soveværelser, det største rundt 10 kvm og det minste rundt 7 kvm.



Vi går ut på terrassen, som nylig har blitt ferdigstilt med plantekasser og terrassebord. Jeg spør Martin og Thea hvem de tror kommer til å kjøpe rekkehuset. Martin starter med å si at huset har moderne og innflytningskvaliteter som gjør at man kan flytte rett inn. Det de ble overbevist av var beliggenheten med skogen i bakkant og utsikten på fremsiden. Thea sier at slik prisene har utviklet seg i nabolaget er det nesten billigere å kjøpe et rekkehus i Fossane enn en leilighet med skyhøye felleskostnader på Flaktveit. Kort oppsummert er dette et hus som passe for mange og Thea håper at de som overtar nøklene kommer til å elske både hus og plassering like mye som de har gjort.





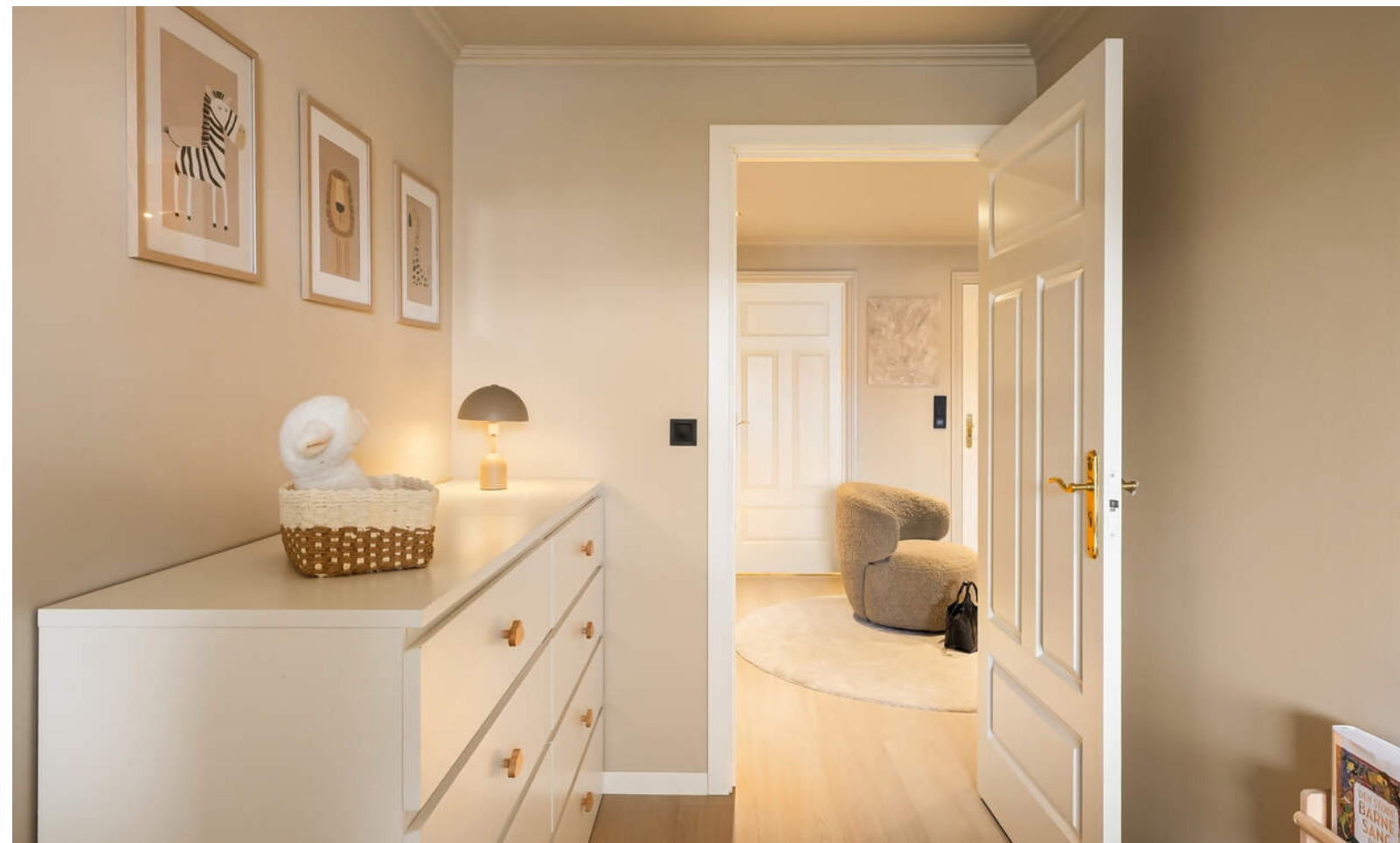
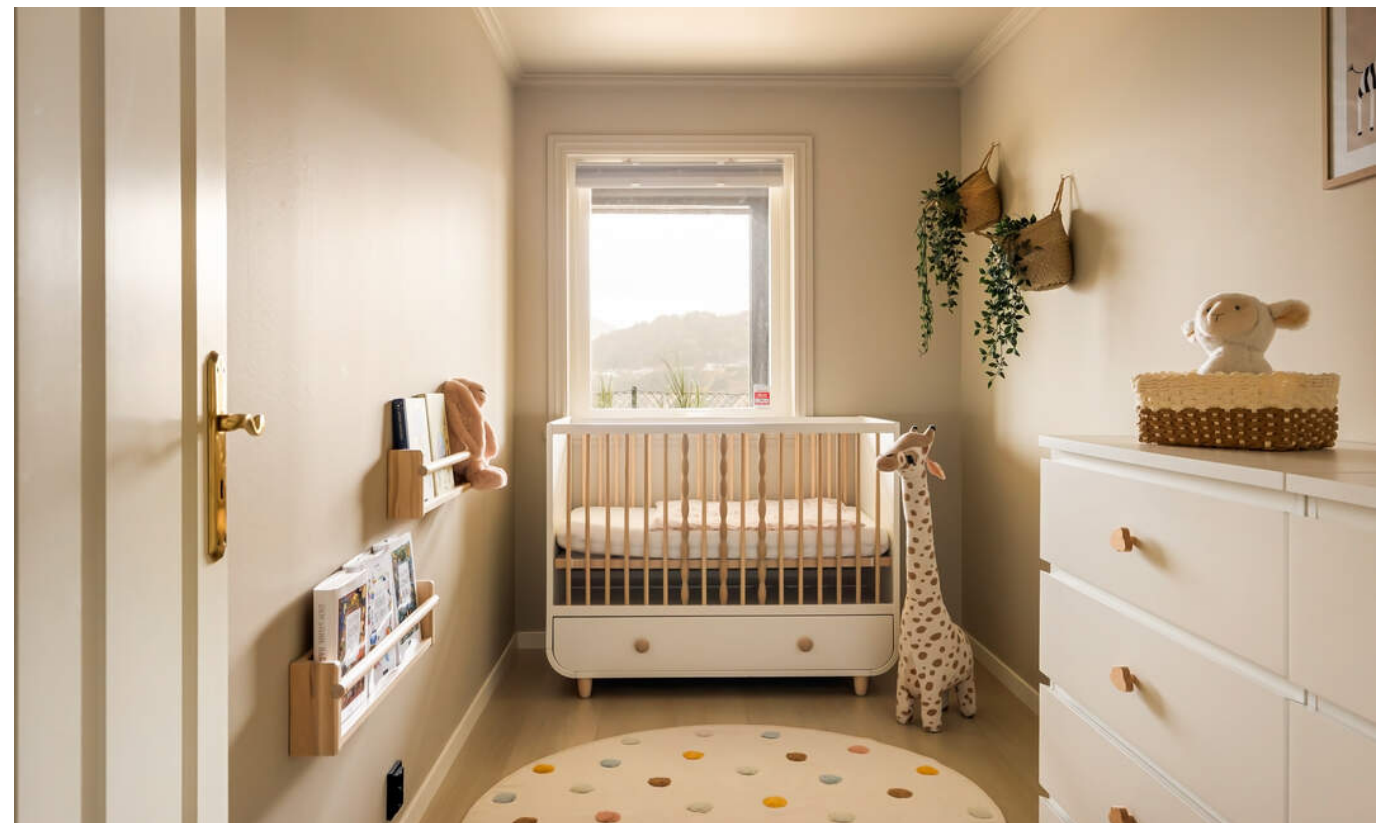












KJERNEINFORMASJON

Tomtestørrelse
15 834 m²

TAKST OG TILSTAND

- Byggemåte**
Byggemåte:
- Taktekking (Vedlikeholdt i 2024): Taktekking er av papp / membrantekking eller tilsvarende
- Veggkonstruksjon: veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår
- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår
- Etasjeskillere: Etasjeskillere er av trebjelkelag
- Drenering: Dreneringen er fra 2005
- Grunnmur: Bygningen har betonggrunnmur

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

- TILSTANDSGRADER :
- TG0: Ingen avvik.
- TG1: Mindre avvik.
- TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600
- TG3: Store eller alvorlige avvik.
- TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Bordkledning under terrassedør ved kjøkken: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Boligen har fått følgende TG2:
- Dører: Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør har svelleskader på nedre del av utvendig overflater. Reparasjon eller utskiftning er nødvendig i nær fremtid.
- Bad: Våtrommets oppbygning har passert mer enn 50% av forventet brukstid og automatisk gitt tg2.
- Vaskerom: Våtrommet oppbygning har passert mer enn 50% av forventet brukstid og automatisk gitt tg2.
- Avtrekk kjøkken: Viften mangler glassplate og anvisning for bryterpanel. Kostnadsestimat: Under 20 000.
- Ventilasjon: Det anbefales service på viften. Kostnadsestimat: Under 20 000.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift og det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Etasjeskillere

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent

med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 12. februar 2026)

Innhold
Huset går over to plan og inneholder Entré, stue, balkong, kjøkken, hall, badeværelse, vaskerom / bod og to soveværelser. I tillegg disponerer eiendommen en bod i garasjen på fem kvadratmeter.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Kjerneinformasjon

Oppvarming
Elektrisk og gasspeis

Info strømforbruk
I følge eier bruker de omtrent 10 000 kwt i året.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

ØKONOMI

Forretningsfører
Vestbo Bbl

Om sameiet
Sameiet består av 36 rekkehus som ble bygget i 2004

Felleskostnader pr. mnd
1.900,-

Felleskostnader inkluderer
Sameieavgift, tv, internett (Fiber) og dugnad.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I følge regnskapet for 2024 hadde sameiet 850 482 i inntekter og 1 522 319 i utgifter. Dettets skyldes vedlikehold.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier, men styret skal informeres





Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If
PolisenummerSP616039

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning

Formuesverdi primær

1.046.645,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.186.581,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

18.294,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle

beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 17. november 2005

Tinglyste heftelser og rettigheter

2003/36639-1/106 06.11.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 207 BNR: 310

2005/19748-2/106 17.06.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/42021-2/106 07.12.2005 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

2005/43375-1/106 16.12.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for Block Watne AS til å legge

vann,kloakk,overvannsledninger,el.kabler,m.v. inn på eiendommen vederlagsfritt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
15940003 31 ÅSANE. GNR 207 BNR 2, LID, DELFELT III 3 -
Endelig vedtatt arealplan 21.05.2004 200406010 100,0 %
8400101 31 ÅSANE. GNR 207, LID, GRENSEJUSTERING 3 -
Endelig vedtatt arealplan 17.01.1997 199616140

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private stikkveier til eiendommen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 4. februar 2026



PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt)

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og

slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Thea Kopperdal Blåsternes
Martin Kvamme Kalnes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>



Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



Selveier Rekkehus

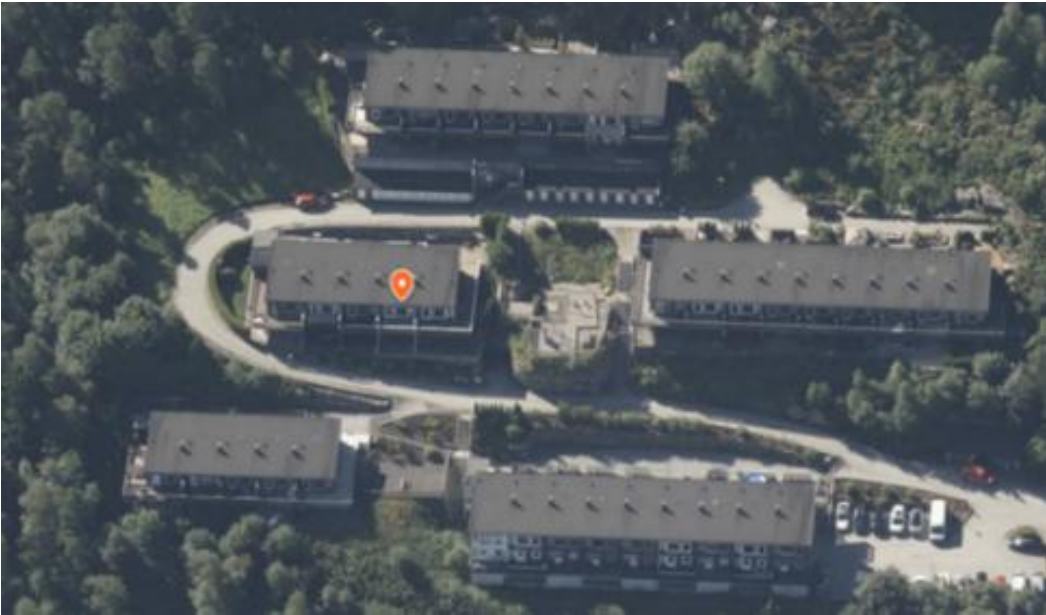
Fossane 74, 5132 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 207, bnr. 310, snr. 18

Tilstandsrapport

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20326-1541

Referansenummer: YK5788

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger

Vår ref: RKN

Medlem av

NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 2 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 3 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 4 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Selveier Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp/ membrantekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Opplyst vedlikehold i 2024 i regi av sameiet (eiers egenerklæring)

Fellesareal/ konstruksjonsdel med felles vedlikeholdsansvar.
Lagets (sameie, borettslag, lag etc) har felles vedlikeholdsansvar for husets taktekking.
Se vedtekter for mer informasjon.

Tilstandsgrad er kun basert på alder.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har beiset bordkledning.
Utvendige fasader er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Se sameiets vedtekter for mer informasjon.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har pulttak sperrekonstruksjon av trevirke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Elektronisk dørlås på hoveddør, øvrige dører har std. dørrvidere og lås.
Altan/ Terrasse på hovedplan med konstruksjon av trevirke.
Rekkverk av tre.
Beiset overflate.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 12 m2
Terrasse bygget i impr. trevirke.
Oppmålt areal for terrasse: 19,95 m2
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon.
Deler av dekket har beleggstein.
Oppmålt areal for terrasse 19,63 m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har gasspeis med hjørneomramming i stue.
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone.
Boligen har malt tretrapp.
Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørbblad.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørrvider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 5 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm/meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 28.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Boligens bereder er plassert her.
Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.
Sentralstøvsuger enhet er plassert her.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Kjøkkenvask med en kum og avrenningsfelt. Ettgrep kjøkkenbatteri.
Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk, malt overflate.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Skapvifte avtrekk er montert på kjøkken, avtrekk fra våtrom og kjøkken. Tilluft fra spalteventiler i vinduer eller friskluftsventiler i yttervegger eller i takhimling.
Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.

Gassuttak på terrasse for utegrill eller lignende.

Sameiet har serviceavtale med firma for ettersyn og vedlikehold av gassanlegget.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63 A.
15 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbrytere
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsmasser.
Dreneringen er fra 2005.
Det er ikke opplyste problemer med drenering rundt bygget iflg.eier.
Utvendig grunnmur er antatt fuksikret med grunnmursplast (knotteplast) eller tilsvarende. Ikke synlig for inspeksjon da grunnmur under terreng er dekket med masser og terrassedekker.
Bygningen har betonggrunnmur.
Planert terreng.
Eier har ikke kjennskap om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.
Terreng rundt boligen er tekket med terrasser og er derfor ikke mulig å kontrollere ytterligere.
Utvendige felles stikkledninger for vann og avløp er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken. Det er ikke opplyst

om problemer med vann eller avløpsrør. Konstruksjonsdelens tilstandsgrad er basert på alder.

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

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet. (se egen rubrikk)

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Selveier Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Siste godkjente tegninger er fremlagt.
Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.
Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

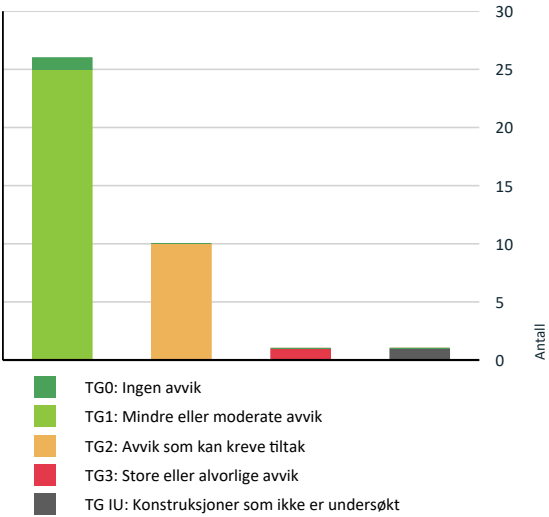
Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



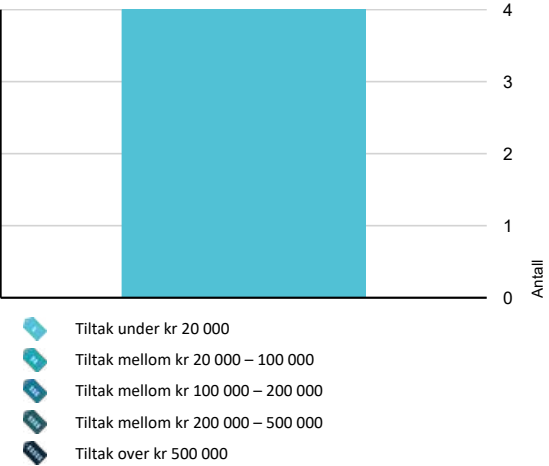
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som var forventet av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omblørt for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, iht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -

Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -

Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -

Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstopppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 6 av 23

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 7 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

Selveier Rekkehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Bordkledning under terrassedør v kjøkken
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO 3U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)

Hovedytterdør har svelleskade på nedre del av utvendig overflate.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vifte lager en del lyd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken, spis, trapp 22,35 m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Viften mangler glassplate og anvisning for bryterpanel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > U. etasje > Bad 6,27 m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > U. etasje > Bad 6,27 m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > U. etasje > Bad 6,27 m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom /bod 4,41 m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom /bod 4,41 m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom /bod 4,41 m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 8 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
2005

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.
Se for øvrig rapportens innhold for mer informasjon.
Se også eiers egenerklæring som kan inneholde opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Se eiers egenerklæring samt rapportens innhold

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp/ membrantekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Opplyst vedlikehold i 2024 i regi av sameiet (eiers egenerklæring)

Fellesareal/ konstruksjonsdel med felles vedlikeholdsansvar.
Lagets (sameie, borettslag, lag etc) har felles vedlikeholdsansvar for husets taktekking.
Se vedtekter for mer informasjon.

Tilstandsgrad er kun basert på alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har beiset bordkledning.
Utvendige fasader er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

TO 3 Bordkledning under terrassedør v kjøkken

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skadet bordkledning erstattes med ny.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har pulttak sperrekonstruksjon av trevirke.

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Elektronisk dørlås på hoveddør, øvrige dører har std. dørvridere og lås.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør har svelleskade på nedre del av utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Reparasjon eller utskiftning er nødvendig i nær fremtid.

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 9 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ytterdør med elektronisk lås



Svelleskade på hovedytterdør må repareres eller alternativt skifte ut dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/ Terrasse på hovedplan med konstruksjon av trevirke.
Rekkverk av tre.
Beiset overflate.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 12 m2

TG 1 Terrassedekke ved inngang

Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon.
Deler av dekket har belegstein.
Oppmålt areal for terrasse 19,63 m2

TG 1 Terrassedekke U-etg

Terrasse bygget i impr. trevirke.
Oppmålt areal for terrasse: 19,95 m2

Årstall: 2025 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis med hjørneomramming i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Malt trapp.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.



Formpressede innerdører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Kun ferdigattest fra byggeår.

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Innfelte spotter i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innstallering av tett dusjkabinett anbefales på eldre badrom hvor det dusjes direkte på fliser. Tilstandsgrad er satt pga alder.

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm/meter ut fra sluk.
Øvrige gulv har fall mot to sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga oppbyggingens alder. Våtrommet fungerer i dag med dagens avvik, men vær oppmerksom på at mer enn 50% av forventet brukstid er passert.

Hvor lang resterende brukstid som gjenstår for våtrommets bruk er vanskelig å tidsfeste, pga at det påvirkes av flere forhold som bruksmønstre og belastningsgrad, produktoppbygging, vedlikehold etc.

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i gulv i dusjsone

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



sekundærsluk i gulv under badekar.

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toppmontert servant og møbel. ettgrep servantbatteri, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

U. ETASJE > BAD 6,27 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til grønn sone/ tørr.



Sted for hulltaking.

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kun ferdigattest fra byggeår.

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse. Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved venntjenester etc. Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår. Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt: Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer i dag med dagens avvik, men vær oppmerksom på at mer enn 50% av forventet brukstid er passert. Hvor lang resterende brukstid som gjenstår for våtrommets bruk er vanskelig å tidsfeste, pga at det påvirkes av flere forhold som bruksmønster og belastningsgrad, produktoppbygging, vedlikehold etc.

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm/meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 28.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga oppbyggingens alder.

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i gulv

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Boligens bereder er plassert her. Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her. Stengeventil finnes i skap. Sentralstøvsuger enhet er plassert her.

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

U. ETASJE > VASKEROM /BOD 4,41 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vender mot nabo og badetrom med fliser.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN, SPIS, TRAPP 22,35 M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkenvask med en kum og avrenningsfelt. Ettgrep kjøkkenbatteri. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk, malt overflate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN, SPIS, TRAPP 22,35 M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften mangler glassplate og anvisning for bryterpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassplate og anvisning for ventilator må monteres. Sjekk med Flexit om del kan skaffes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Glassplate og anvisning for betjeningspanel mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.



Vannfordelingsskap på vaskerom.

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Skapvifte avtrekk er montert på kjøkken, avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Tilluft fra spalteventiler i vinduer eller friskluftsventiler i yttervegger eller i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte lager en del lyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service på viften.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Type universal skapvifte fra Flexit montert i skap over ventilator på kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.

Gassuttak på terrasse for utegrill eller lignende.

Sameiet har serviceavtale med firma for ettersyn og vedlikehold av gassanlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Bereders etikett.



Bereder plassert på vaskerom.

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

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63 A.
15 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbrytere
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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.

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 14 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

2005 Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Se eiers egenerklæring

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 Ikke fremlagt for takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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. Generell informasjon om el-anlegg i bolig:

Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Boligens sikringskap er plassert i entre.



Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 15 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005.
Det er ikke opplyste problemer med drenering rundt bygget iflg.eier.
Utvendig grunnmur er antatt fuksikret med grunnmursplast (knotteplast) eller tilsvarende. Ikke synlig for inspeksjon da grunnmur under terreng er dekket med masser og terrassedekker.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Planert terreng.
Eier har ikke kjennskap om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.
Terreng rundt boligen er tekktet med terrasser og er derfor ikke mulig å kontrollere ytterligere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige felles stikkledninger for vann og avløp er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken. Det er ikke opplyst om problemer med vann eller avløpsrør. Konstruksjonsdelens tilstandsgrad er basert på alder.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Håndløper på vegg er ikke montert i trappeløp.

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

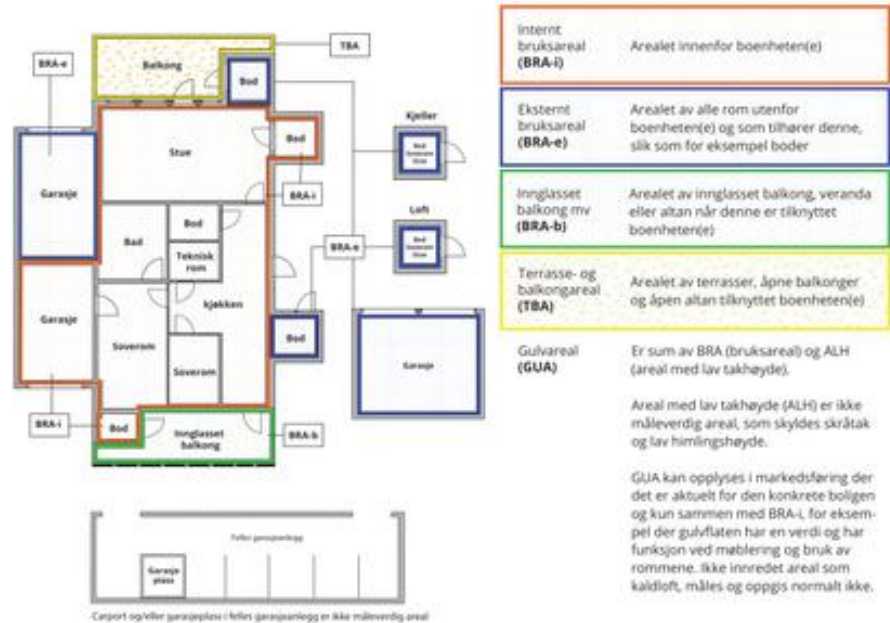
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Selveier Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45			45	32
U. etasje	44			44	20
Garasje		5		5	
SUM	89	5			52
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré vf 4,35 m2, kjøkken, spis, trapp 22,35 m2, stue 17,75 m2		
U. etasje	Hall m/trapp 13,92 m2, bad 6,27 m2, vaskerom /bod 4,41 m2, soverom 1/ 10,17 m2, soverom 2/ 7,13 m2		
Garasje		Bod i garasje 5 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste godkjente tegninger er fremlagt.

Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.

Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eiers egenerklæring



Ja



Nei

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Martin Kvamme Kalnes	Kunde
	Thea K. Blåsternes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	310		18	15834.9 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA. Fellestomt.	Ikke relevant

Adresse

Fossane 74

Hjemmelshaver

Kalnes Martin Kvamme, Blåsternes Thea
Kopperdal

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 1900,-
herav

Felleskostnader: Sameieavgift 1 800,-

Tilleggsytelser: Dugnad 100,-

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Boligselskap

Ss Åmundslia 3

Eierandel

87 / 3159

Forretningsfører

VESTBO BBL
(<https://vestbo.no/>)

Organisasjonsnr

988421316

Fossane 74, 5132 NYBORG Gnr 207 - Bnr 310 4601 BERGEN	Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Østre Hopsvei 14 5232 PARADIS	
Eiendomsopplysninger		
Beliggenhet Utsikt mot nord til Nyborgsområdet og områdene rundt. Sentral beliggenhet med kort kjøreavstand på ca 3 minutter til Gullgruven, Ikea, Åsane senter, Ulvedalen m.m. Det er rikelig med butikker og andre servicetilbud i området. Skoler, fritidstilbud, idrettsforening, treningssenter og barnehager i området. Kjøretid til Bergen sentrum er ca 10-15 min. Fine turmuligheter til eksempel Hjortland, Slettafjellet, Storsåta m.m. Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune. Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud: https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.		
Adkomstvei Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei/ trappetilkomst opp til eiendommen. Egen parkeringsplass i lukket garasje, samt parkering på sameiets parkeringsplasser. Øvrig parkering etter stedets skilting og trafikkbestemmelser.		
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.		
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.		
Regulering Eiendommen er regulert for boligformål. For detaljert reguleringsplan se https://www.arealplaner.no/bergen4601/ eller kontakt Bergen Kommune. Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.		
Om tomten Sameiets tomt besitter i hovedsak bygningsmassen, gangveier, parkeringsarealer, trapper, murer, gjerder, lekeareal m.m. Tomten rundt denne eiendommen har terrasseplattinger, gangvei, hekkplanter, gjerder mv.		
Tinglyste/andre forhold Erklæring/ avtale Pliktig medlemskap i velforening m.v.		
Kommuneplan Gjeldende kommunale arealplan: Plan ID 65270000 BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 Kommuneplanens arealdel. Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019. For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling. https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.		
Mandat Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.		
Forkjøpsrett Nei, det er ikke opplyst om forkjøpsrett i sameiet.		
Bebyggelsen Området er preget av tilsvarende bebyggelse samt næringsområder.		
Oppdragsnr.: 20326-1541	Befaringsdato: 12.02.2026	Side: 20 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS

Norsk takst

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Felles byggforsikring for sameiets bygningsmasse (ikke innbo).

Avtalenr

SP616039

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse

Dato

Kommentar

Status

Sider

Vedlagt

Ordrebekreftelse

05.02.2026

Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekvirent pr epost.

Fremvist

Nei

Egenerklæring

04.02.2026

Egenerklæring er fremlagt av eier.

Fremvist

Ja

Grunnbokutskrift

05.02.2026

Innhentet av takstmann.

Ikke gjennomgått

Nei

Norges Eiendommer

11.02.2026

Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.

Innhentet

Nei

Tegninger

Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.

Fremvist

Nei

Revisjoner

Versjon

Ny versjon

Kommentar

1

18.02.2026

Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 21 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 22 av 23

Fossane 74, 5132 NYBORG
Gnr 207 - Bnr 310
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20326-1541

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 23 av 23

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YK5788>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

FOSSANE 74, 5132 NYBORG

05 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

FOSSANE 74

Postadresse

FOSSANE 74

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024, overtakelse juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd siden juni 2024

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Blåsternes, Thea Kopperdal

Selger

Kalnes, Martin Kvamme

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badet er malt, vegger og gulv. Det er skiftet speil, servantskap og servant. Det er skiftet dusjsett /armatur.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sjekk og renovasjon av tak som ble dekket av sameiet.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Bergen tak og vedlikehold AS

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2Årstall

Side 2



2026

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tettet et hull i trelisten på vinduskarmen ute ved inngangsdøren av estetiske grunner.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Terrasse på fremsiden og baksiden er bygget ny.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nesten alle stikkontakter ble byttet fra hvit til svart i 2025 av firmaet Bergen Technology AS.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Technology

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Resterende stikkontakter ble byttet av elektrikerbekjent.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Felles årlig service på gassanlegg april 2025.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gassservice



16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i gipstaket ved f.eks. overgang fra spisetue til kjøkken, gang til stue, grunnet husets bevegelighet

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

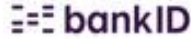
Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71538340

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kalnes, Martin Kvamme	2026-02-05	Blåsternes, Thea Kopperdal	2026-02-05
Identification		Identification	
 Kalnes, Martin Kvamme		 Blåsternes, Thea Kopperdal	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Kalnes, Martin Kvamme	05/02-2026	BANKID
Blåsternes, Thea Kopperdal	19:44:45	BANKID
	05/02-2026	
	19:44:00	



Energiattest



Adresse Fossane 74, 5132 NYBORG	
Dato for energimerking 05.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256421
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23599066
Gårdsnummer 207	Bruksnummer 310
Seksjonsnummer 18	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 204,43 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 195,63 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 651 kWh
--	---



Fossane 74, 5132 NYBORG



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fossane 74, 5132 NYBORG



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER for
Sameiet Åmundslia III
Sist endret 20. april 2016

1. **Eiendommen og eierforholdet**
Eiendommen del av gnr 207 bnr 2 i Bergen kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Åmundslia III
Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det er tilknyttet 36 boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.
Bruksenheten omfatter også bruksrett til bod og terrasse / uteareal samt oppstillingsplass for personbil i garasjeanlegg i underetasjen i bygg B 1.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. **Formål**
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

Sameiet skal herunder på vegne av Sameierne delta i drift og vedlikehold av privat vei, avløpsanlegg og vannforsyning fra offentlig tilknytningspunkt og frem til Sameiets eiendom.

3. **Bruksrett**
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene kan ikke nytts til annet enn boligformål
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier står ansvarlig for vedlikehold av egen bruksenhet, og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameierne. Eier plikter å følge sameiets retningslinjer på den utvendige delen av bruksenheten i forhold til fargevalg og utforming. Eventuelle endringer må godkjennes av styret/sameiet.
Løpende vedlikehold av tak står hver enkelt sameier ansvarlig for. Men utskifting av tak utføres etter plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.
Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet for man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.
Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra områder som tilhører den enkeltes bruksenhet, områder som er tillagt som tilleggs areal til bruksenheten, eller områder som den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Garasjeanlegg.
Garasjeanlegget er plassert i bygg B1 sitt kjellerplan og skal tjene sameiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre sameiernes bruk.

Utvendig parkering
De utvendige parkeringsplasser til skal tjene sameiernes felles bruk.

Renovasjonsareal.
Ved utkjøring fra sameiets eiendom er det renovasjonsområde. Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørgeres av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

Gassanlegg.
Nedgravd(e) gasstank(er) og gassanlegg i forbindelse med denne(disse) disponeres vederlagsfritt alene av gassleverandør eller den gassleverandør måtte utpeke i sitt sted. Gassleverandør skal til enhver tid ha adgang til gasstanken(e). Sameiet må sørge for at gassleverandørs adgang ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at gassleverandørs rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

Utvendige antenner
Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner. Utvendige antenner så som parabolantenner kan i andre tilfelle ikke monteres uten sameiermøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

4. **Disposisjon. Rettslig rådighet.**
Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon. Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.
For samtlige boenheter er solgt har utbygger av sameiet ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering, er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier og sameiets styre plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.
5. **Fellesutgifter.**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.
Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et akonto beløp fastsatt av sameierne PA sameiermøtet.
Akonto beløp skal også dekke ansetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
For dette skal der opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. **Mislighold.**
Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren a selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt, ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 — seks - måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. **Styringsorgan.**
I - Sameiermøtet.
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier. Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.
Ved opptelling av stemmer avises blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.
Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst -20- dagers varsel.
Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst – tre – dagers varsel.

Ordinært sameiermøte - årsmøte — skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:
a) styrets årsberetning
b) godkjenning av styrets årsregnskap
c) valg av styremedlemmer og styrets leder
d) Plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold.

II-Styret.
Sameiet skal ledes av et styre på 3-6 medlemmer som velges av og blant sameierne med

vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt blant styrets valgte medlemmer.
Styret velges for 2 -to- år av gangen.
Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.
Styret skal to seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt fore tilsyn med disse.
Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

8. **Lov om eierseksjoner.**
For sameiet gjelder by om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.
9. **Twisteløsning.**
Vedtektene er utarbeidet med sikte på at twister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.



Innkalling til
Årsmøte
Ss Åmundslia 3



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Ss
Åmundslia 3

Sameierne i Ss Åmundslia 3 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 24.04.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Åsatun.

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
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2024
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av styreleder
 - 5.2 Valg av styremedlemmer
 - 5.3 Valg av varamedlemmer
 - 5.4 Styrets sammensetning etter valget
 - 5.5 Valg av valgkomité
- 6 Saker
 - 6.1 Sportsboder og ferdigattest
 - 6.2 Parkering
 - 6.3 Brøyting
 - 6.4 ATV / UTV
 - 6.5 Ventilasjon i Garasjen
 - 6.6 Gass Avtalen
 - 6.7 Fallmatter lekeplass

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.

07.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. 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.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse fra 2023 videreføres. Godtgjørelsen er på 80.000kr til fordeling blant styrets medlemmer. Styreleder gis vederlag for telefonutgifter i henhold til statens satser.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer på valg:

Stephan Hopland - Styremedlem
Palmar Wick - Styremedlem

5.3 Valg av vamedlemmer

Vamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Sportsboder og ferdigattest

Det er et stort fukt problem i sporsbodene i øverste rekke, kan vi legge en strategi for å løse dette. Vil også spørre om omfølgning av boattest saken som ble fremmet forrige møte.

-Lorentz Tvedt Syslak

6.2 Parkering

Hei,

Ønsker å ta opp problemstillingen rundt parkeringsplasser i sameiet, spesielt sommertid. Det har i flere år, i økende grad, vært problematisk med parkeringsplasser og jeg ønsker å gi ett forslag til noe som kan bedre situasjonen.

Området i svingen til midtre rekke har kapasitet for 5 parkeringsplasser dersom området som allerede er nokså flatt, planeres ut og legges singel på.

Argumentasjon for at noe må gjøres:
1. Pr nå bruker folk områdene tilegnet for å snu bilene til parkering, noe som gjør det svært upraktisk for andre som kommer etter.
2. Folk parkerer langs veg og fortau ved hovedparkeringen på utsiden av garasjen, noe som hindrer sikt for skolebarn etc som benytter fortauet som tiltenkt.
3. Idag parkerer folk i samme sving, men halvvegs oppi gresset og halvvegs innpå asfalten. Ikke optimal løsning heller.

Det finnes flere gode argumenter, men få imot. Trafikk til de øvre rekkene får man ikke unngått uansett, så det er bedre å tilrettelegge på en sikker som mulig måte og bedre parkeringssituasjonen til sameiet.

NB. Hjelper også å parkere så langt bak som mulig på fellesparkeringen slik at bobiler, tilhengere og andre større kjøretøy får en enklere hverdag. Hadde ikke gjort noe å fjernet trær og asfaltert 1-2 meter lenger bak på eksisterende område.

-Martin Erdal

6.3 Brøyting

Hei!
Tenker gjerne vi skal gå tilbake til firmaet vi hadde før. De var pålitelig og gjorde en god jobb.
Firmaet vi har nå prioriterer ikke måking i små sameier som oss.

-Cecilie Fløysand Olsen

6.4 ATV / UTV

Skal sameiet utføre brøyting selv?
Er det interessant med en ATV / UTV?
Noe vi skal jobbe videre med?

Brøytegruppe? For å spare penger på brøyting.

-Styret

6.5 Ventilasjon i Garasjen

Ønsker bedre ventilasjon i garasjen, grunnet mye fukt i bodene.

Dette kan også bedre situasjonen i forhold til fukt.

-Styret

6.6 Gass Avtalen

Styret må lage en ny avtale da den vi har i dag går ut i år.

-Styret

6.7 Fallmatter lekeplass

Ønsker å investere i fallmatter på lekeplassen for mindre vedlikehold.

-Styret

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Åmundslia 3 torsdag 24.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Ss Åmundslia 3

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 36 seksjoner, hvorav 36 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 207 og Bnr.2, adresse i Bergen kommune. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: Oppfølging av arbeid med tak. Jobbet opp mot OBOS og Bergen kommune for å få ferdigattest på boligene. Vi har også byttet leverandør av brøytetjenester i 2024. Her har det vært en del dialog med leverandør grunnet manglende oppfølging av avtalen.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: Planlegge nye prosjekter.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

På slutten av 2024 stoppet garasjeporten å fungere. Det viste seg at motoren til garasjeporten var utslitt og måtte byttes.

Det er i løpet av året utført 165 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: Ingen skadesaker er meldt.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 30.04.2024 bestått av:

- Styreleder, Cecilie Solesnes
- Styremedlem, Vibeke Helen Hansen
- Styremedlem, Christer Lund
- Styremedlem, Palmar Wick
- Styremedlem, Stephan Hopland
- Varamedlem, Simen Belsnes

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styreleder Cecilie Solesnes
- Styremedlem Palmar Wick
- Styremedlem Stephan Hopland
- Varamedlem Simen Belsnes

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

802 Ss Åmundslia 3		RESULTATREGNSKAP		2024	
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		734 400	691 200	691 200	777 600
Andre inntekter	3	116 082	94 411	73 200	83 200
SUM INNTEKTER		850 482	785 611	764 400	860 800
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	11 280	11 280	11 280	11 280
Forretningsførsel		57 450	54 378	57 449	64 449
Andre honorarer		14 913	0	4 500	14 500
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		95 125	89 862	94 535	114 150
Energikostnader		44 215	57 361	20 000	39 034
Andre driftskostnader	5	388 237	489 494	421 412	376 542
Vedlikehold	6	822 599	161 091	491 001	598 009
SUM KOSTNADER		1 522 319	951 465	1 188 677	1 306 964
DRIFTSRESULTAT		-671 837	-165 854	-424 277	-446 164
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 603	5 547	0	0
Finanskostnader		680	0	0	0
NETT O FINANSPOSTER		3 923	5 547	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-667 915	-160 308	-424 277	-446 164
Overføringer og disponeringer		-667 915	-160 308	0	0

802 Ss Åmundslia 3BALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		39 371	16 352
Restanser felleskostnader		34	1 832
Vestbo i mellomregning		0	372 335
Andre fordringer		187 623	60 830
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		8 490	11 582
Sum omløpsmidler		235 518	462 932
SUM EIENDELER		235 518	462 932

802 Ss Åmundslia 3BALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	2	-255 936	411 978
Sum opptjent egenkapital		-255 936	411 978
Sum egenkapital	2	-255 936	411 978
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		201 441	0
Leverandørgjeld		274 768	35 426
Annen kortsiktig gjeld		15 245	15 528
Sum kortsiktig gjeld		491 454	50 954
Sum gjeld:		491 454	50 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 518	462 932

Sted: _____, dato: _____

_____ Cecilie Solesnes Styreleder	_____ Christer Lund Styremedlem	_____ Stephan Hopland Styremedlem
_____ Vibeke Helen Hansen Styremedlem	_____ Palmar Wick Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	411 978	572 286
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	-667 915	-160 308
B. Årets endring i disponible midler	-667 915	-160 308
C. Disponible midler	-255 936	411 978
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	372 335
Kortsiktige fordringer	227 028	79 015
Kontanter og bankinnskudd	8 490	11 582
Omløpsmidler	235 518	462 932
Kortsiktig gjeld	-491 454	-50 954
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-255 936	411 978

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	411 978	-667 915	-255 936
Sum egenkapital 31.12.	411 978	-667 915	-255 936

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån. Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	43 200	43 200
3620 Innkreving strøm	72 882	51 211
Sum	116 082	94 411

3620 - Lading el-bil

Note 802 Ss Åmundslia 3 2024

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum	91 280	91 280

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	31 200	13 200
6330 Vaktmestertjenester	0	6 381
6360 Renhold	0	5 250
6395 Sommer- og vinterkostnader	85 149	202 371
6500 Verktøy	0	2 305
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	913
6800 Kontorrekvisita	0	305
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	638	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	269 140	256 967
7720 Generalforsamling	1 500	1 500
7770 Bank og kortgebyrer	610	303
Sum	388 237	489 494

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	810 304	19 016
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 105	123 315
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 190	18 759
Sum	822 599	161 091

Andre opplysninger

Laget har negative disponible og har i den forbindelse byggelån i Vestbo finans til vedlikehold. Byggelån i Vestbo finans kr 450 000,- med løpetid til 30.09.2029.

Resultat og balanse med noter for Ss Åmundslia 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Åmundslia 3

Styreleder	Cecilie Solesnes (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Palmar Wick (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Vibeke Helen Hansen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Christer Lund (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Stephan Hopland (sign.)	13.03.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Åmundslia III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åmundslia III 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 avvikle 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.



Shape the future
with confidence

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, 10. april 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

2025-04-10 11:27:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D1QRN-CFYV-WWF4K-JDBR1-7Y09Z-F9MFV

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.





Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Åmundslia 3 torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Åsatun.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte:

Antall fremlagte fullmakter: 4

Hvilket utgjorde totalt 17 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Cecilie Solesnes

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Stephan Hopland

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Lorentz Tvedt Syslak

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Det ble bestemt at dette ikke var nødvendig.

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 80 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Som styreleder ble Cecilie Solesnes valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer på valg:

Stephan Hopland - Styremedlem
Palmar Wick - Styremedlem

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:
Therese Hellebust
Martin Kvamme Kalnes

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer: Cecilie Fløysand

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Cecilie Solesnes styreleder valgt for 2 år i 2025

Therese Hellebust styremedlem valgt for 2 år i 2025

Martin Kvamme Kalnes styremedlem valgt for 2 år i 2025

Vibeke Hansen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Christer Lund styremedlem valgt for 2 år i 2024

Cecilie Fløysand varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Saker

6.1 Sportsboder og ferdigattest

Det er et stort fukt problem i sporsbodene i øverste rekke, kan vi legge en strategi for å løse dette. Vil også spørre om omfølgnig av boattest saken som ble fremmet forrige møte.

-Lorentz Tvedt Syslak

Vedtak:

Vedtak: Styret skal sjekke opp i saken angående sportsboder.
Styret skal avklare hvilken tiltak kan utføres for å hindre fukt.
Styret må også undersøke hvilken boder det gjelder.

Styret informerer om status på arbeidet som er gjort opp mot OBOS (Block Wathne) og Bergen Kommune.

6.2 Parkering

Hei,
Ønsker å ta opp problemstillingen rundt parkeringsplasser i sameiet, spesielt sommertid. Det har i flere år, i økende grad, vært problematisk med parkeringsplasser og jeg ønsker å gi ett forslag til noe som kan bedre situasjonen.

Området i svingen til midtre rekke har kapasitet for 5 parkeringsplasser dersom området som allerede er nokså flatt, planeres ut og legges singel på.

Argumentasjon for at noe må gjøres:
1. Pr nå bruker folk områdene tilegnet for å snu bilene til parkering, noe som gjør det svært upraktisk for andre som kommer etter.
2. Folk parkerer langs veg og fortau ved hovedparkeringen på utsiden av garasjen, noe som hindrer sikt for skolebarn etc som benytter fortauet som tiltenkt.
3. Idag parkerer folk i samme sving, men halvvegs oppi gresset og halvvegs innpå asfalten. Ikke optimal løsning heller.

Det finnes flere gode argumenter, men få imot. Trafikk til de øvre rekkene får man ikke unngått uansett, så det er bedre å tilrettelegge på en sikker som mulig måte og bedre parkeringssituasjonen til sameiet.

NB. Hjelper også å parkere så langt bak som mulig på fellesparkeringen slik at bobiler, tilhengere og andre større kjøretøy får en enklere hverdag. Hadde ikke gjort noe å fjernet trær og asfaltert 1-2 meter lenger bak på eksisterende område.

-Martin Erdal

Vedtak:

Avstemning:
0 stemmer for.
17 stemmer imot.

6.3 Brøyting

Hei!
Tenker gjerne vi skal gå tilbake til firmaet vi hadde før. De var pålitelig og gjorde en god jobb.
Firmaet vi har nå prioriterer ikke måking i små sameier som oss.

-Cecilie Fløysand Olsen

Vedtak:

Vi ble enig om at forslaget endres til å hente inn nye anbud for brøyting. Da det ikke er sikkert at firmaet vi hadde før, har kapasitet.

Avstemning
14 stemmer for, 3 imot

6.4 ATV / UTV

Skal sameiet utføre brøyting selv?
Er det interessant med en ATV / UTV?
Noe vi skal jobbe videre med?

Brøytegruppe? For å spare penger på brøyting.

-Styret

Vedtak:

Avstemning:
12 stemmer for og 5 stemmer imot

6.5 Ventilasjon i Garasjen

Ønsker bedre ventilasjon i garasjen, grunnet mye fukt i bodene.

Dette kan også bedre situasjonen i forhold til fukt.

-Styret

Vedtak:

Vi stemmer for om styret sjekker opp i ventilasjon for garasjen
Enstemming vedtatt

6.6 Gass Avtalen

Styret må lage en ny avtale da den vi har i dag går ut i år.

-Styret

Vedtak:

Kun til informasjon fra styret, det ble ikke fattet vedtak.

6.7 Fallmatter lekeplass

Ønsker å investere i fallmatter på lekeplassen for mindre vedlikehold.

-Styret

Vedtak:

Avstemning:
13 stemmer for.
4 stemmer imot.

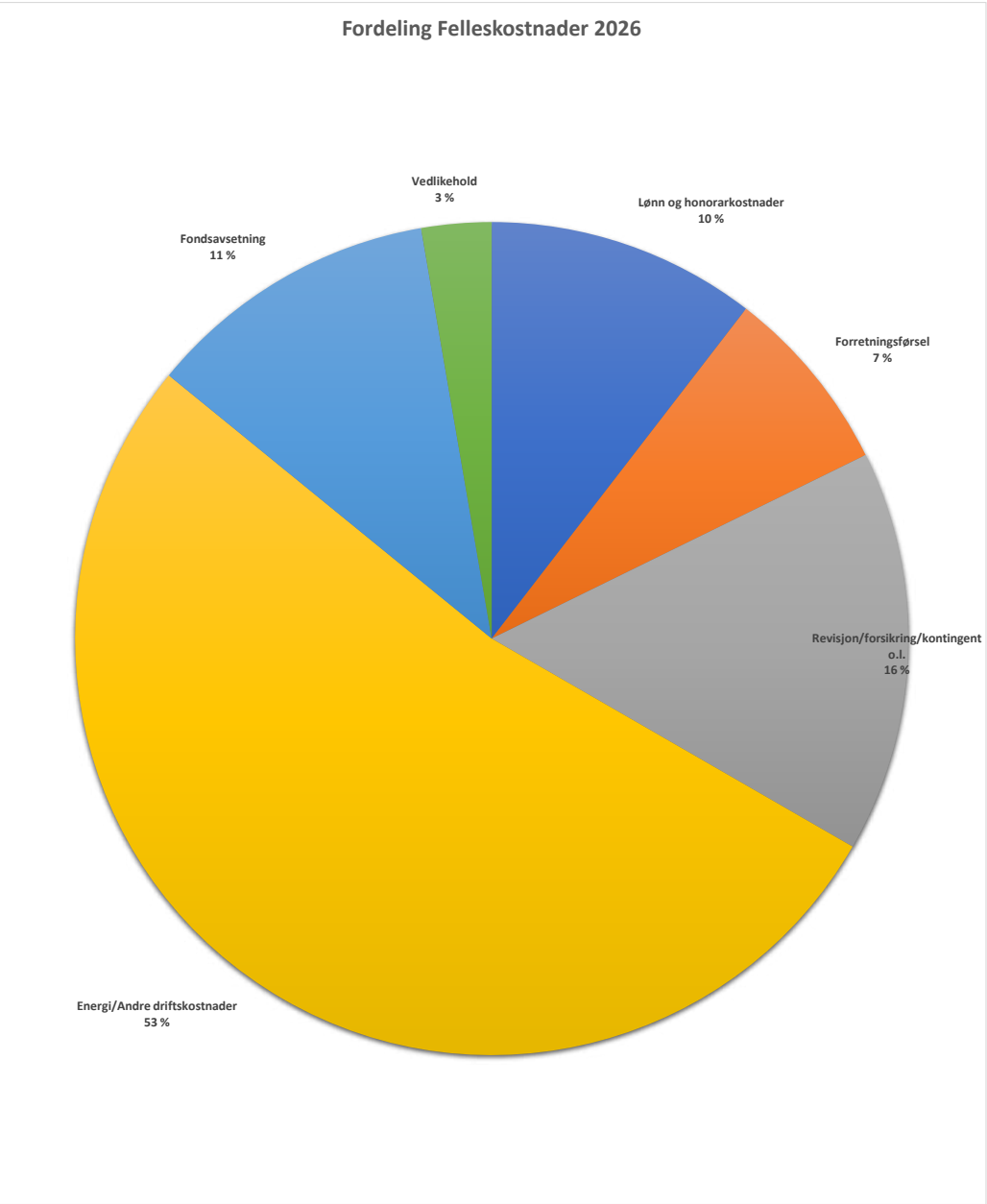
Protokoll for Ss Åmundslia 3

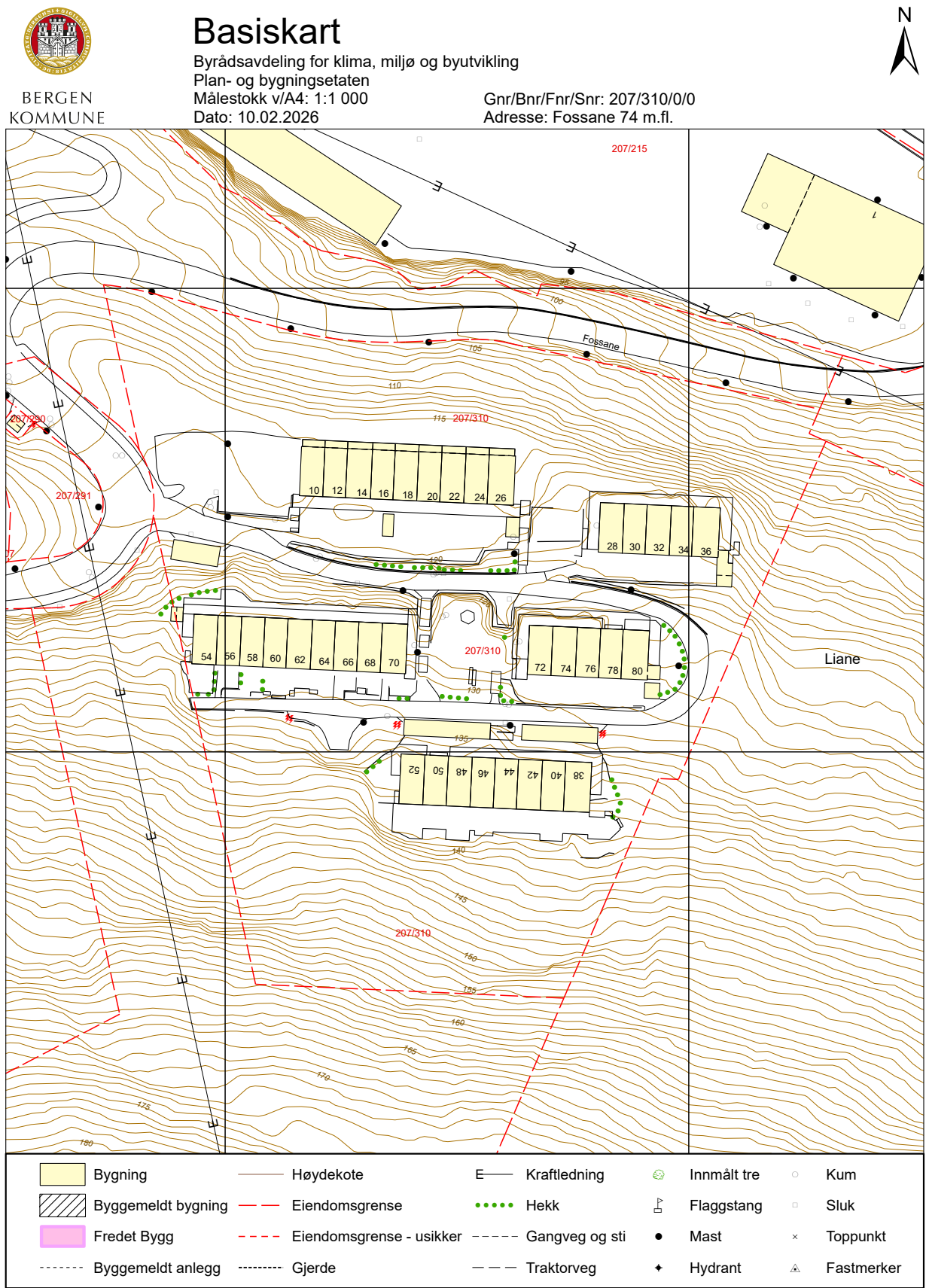
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Solesnes (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Stephan Hopland (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Lorentz Tvedt Syslak (sign.)	29.04.2025

802 Ss Åmundslia 3

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

FOSSANE 74, 5132 NYBORG. Gnr. 207, bnr. 310, i NYBORG kommune, oppdragsnr.: 1130260012
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

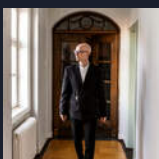
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner

480 81 353

kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no