PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

EIDSVÅGVEIEN 311

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet (i blokk)

Eidsvågveien 31 I, 5101 EIDSVÅGNESET BERGEN kommune

gnr. 216, bnr. 397

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3155 **Eiendomsverdi ref nr:** DY6970

Foretak: Bang Takst AS **Takstingeniør:** Patrick Bang

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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms borettslagsleilighet i byggets 2. etasje. SSb-nr: H0202.
Sør-vestvendt balkong på 4,4 m².
To eksterne boder på hhv. 4,9 m² og 1,1 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

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

BELIGGENHET
Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde mot pynten av Eidsvågsneset. Fra leiligheten er det utsikt over byfjorden, Eidsvågen, Tertnes, Morvik, Haukedalen, Askøy, Meland og omkringliggende fjell. Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger og bolighus.

Dagligvarebutikk på Eidsvåg og i Helleveien. Ca. 8 km til Åsane storsenter med alle fasiliteter/servicetilbud. Ca. 7 km til Bergen sentrum. Flere barnehager, samt skoler som Eidsvåg Skole, Hellen Skole og NHH i området.

Gode turmuligheter med bla. Eidsvågsfjellet og Munkebotn. Kort avstand til badeplasser på Hellenesset, Tømmervågen og Vollane. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

TOMT
Tomten er felles for borettsalget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, trapper, bed/beplantninger og trær.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

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

PARKERING
Parkering på borettslagets tomt. Borettslaget disponerer også et par garasjeplasser. Disse leies ut etter ansiennitet. Ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass i malte karmer.
Vinduer av varierende alder.

Dører:
Profilert entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.
Kikkehull og porttelefon.
Sidehengslet balkongdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass.
Dører av varierende alder.

Takkonstruksjon:
Valmtak med tresperrer.
Taktekking med takbelegg.

Beskrivelse av eiendommen

Taket ble skiftet i 2007 i regi av borettslaget.

Balkonger og rekkverk:
Sør-vestvendt balkong på 4,4 m² med utgang fra stue.
Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. "Terrassefliser på dekke". Rekkverk er utført i trekonstruksjoner.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (7,4 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Porttelefon.

Kjøkken (7,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegge og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (3,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (10,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater påv egger og i himling.
Garderobeskap.

Stue (23,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Vedovn.
Utgang til balkong.

Soverom (10,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Garderobe (2,2 m²)
Tregulv, malte flater/MDF-panel på vegger og malte flater i himling.
Div. innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereder på 100 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
Vedovn i stue.
El. varmekabler på bad.

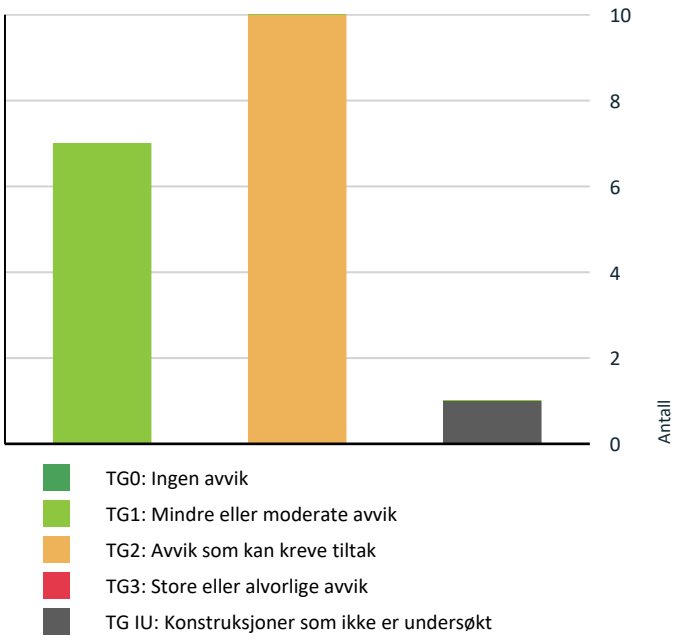
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Fuktmerker i karmer som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnsig.
• Ufullstendig tetting rundt vinduer. Risiko for fuktinntregning og skader på underliggende konstruksjoner over tid.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Overflater bærer preg av elde/slitasje.
• Fuktsvelling i laminatskjøter.
• Stedvis sverte på overflater som kan skyldes utette overganger i yttervegg, dårlig ventilering eller lignende.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Begrenset tilluft i leiligheten. Ventiler er malt igjen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vindu på kjøkken fra 2010.
Vinduer på soverom 1 av ukjent alder, rundt 2000-tallet.
Vindu mot vest i stue fra 2010.
Vindu mot vei i stue fra slutten av 2000-tallet.
Vindu på soverom 2 av nyere alder.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Det er utført div. maling av karmer etter befaringen.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Fuktmerker i karmer som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnsig.
• Ufullstendig tetting rundt vinduer. Risiko for fuktinntregning og skader på underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.
• Det anbefales utbedring av beslag og tetting i overgangene for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og beskyttelse mot fukt.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Profilert entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Kikkehull og porttelefon.

Sidehengslet balkongdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass.
Dør fra slutten av 2000-tallet.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør-vestvendt balkong på 4,4 m² med utgang fra stue.

Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. "Terrassefliser på dekke". Rekkverk er utført i trekonstruksjoner.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,99 meter.

Merk:
Balkongen er malt etter befaringen.
Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at borettslaget utarbeider en vedlikeholdsplan dersom det ikke foreligger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Tilstandsrapport

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Overflater bærer preg av elde/slitasje.
• Fuktsvelling i laminatskjøter.
• Stedvis sverte på overflater som kan skyldes utette overganger i yttervegg, dårlig ventilering eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er påregnelig med oppgradering av overflater. Sverte bør overvåkes, ved behov bør det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak, eksempelvis hvis dette skyldes utettheter i overganger eller dårlig ventilering.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:
- Stue/kjøkken: 0-20 mm
- Soverom ved stue: 0-15 mm

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport





Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn i stue.

Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke mottatt. Pipens tilstand er ikke nærmere vurdert, da den inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pipen er fra byggeår. Det anbefales jevnlig tilsyn og feiing iht. kommunale rutiner. Rehabilitering vurderes ved tegn til sprekkdannelser, utettheter eller sot -/tjæreavleiring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Murte piper / elementpiper: ca. 30–60 år
- Pusset skorstein: ca. 10–30 år mellom pussarbeider
- Ildsteder / vedovner: ca. 20–30 år

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, slette og profilerte lettdører.

Skyvedør til kjøkkenet.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2013 i følge tidl. salgsoppgaver.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon er ikke fremvist.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp flis ved dørteskel til kant av baderomsmøbel (ligger omtrent på nivå med slukrist).

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

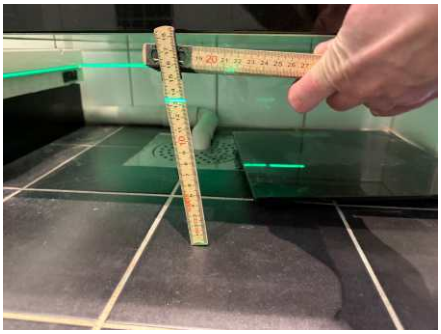
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett. Det kan ikke garanteres at fallforhold er tilstrekkelig dersom kabinettet fjernes, hvor evt. tiltak i såfall må påregnes.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Merk:
Det er gjort noen utskifting ifb. med slitte overflater på innredning etter befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sisterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot plankevegg av heltre samt yttervegg. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontroll med fuktindikator.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (7,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finérte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over den ene benkeplaten og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:
• Integrert stekeovn fra Husqvarna
• Keramisk platetopp fra Husqvarna
• Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Matsui
• Frittstående kjøleskap med frysedel fra Whirlpool

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2004.

Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning, men det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.

2. ETASJE > KJØKKEN (7,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Begrenset tilluft i leiligheten. Ventiler er malt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilstrekkelig tilluft i leiligheten via ventiler. Overmalte ventiler bør "løsnes" for å forbedre ventileringen. Det må påregnes jevnlig lufting via åpning av vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 100 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Bereder ble produsert i 2013.

Merk:
Begrenset tilkomst for inspeksjon da bereder er delvis gjenbygget.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

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.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 25A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.
BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

   Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget.

   Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert.

   På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget dersom dette ikke er foretatt og avvik er lukket i de senere år.

Generell kommentar

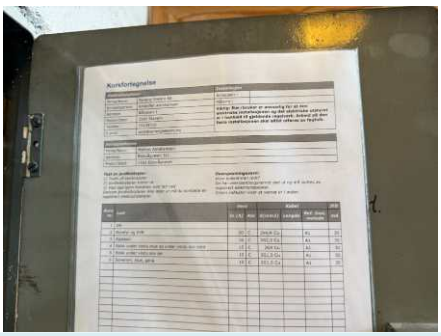
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.





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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

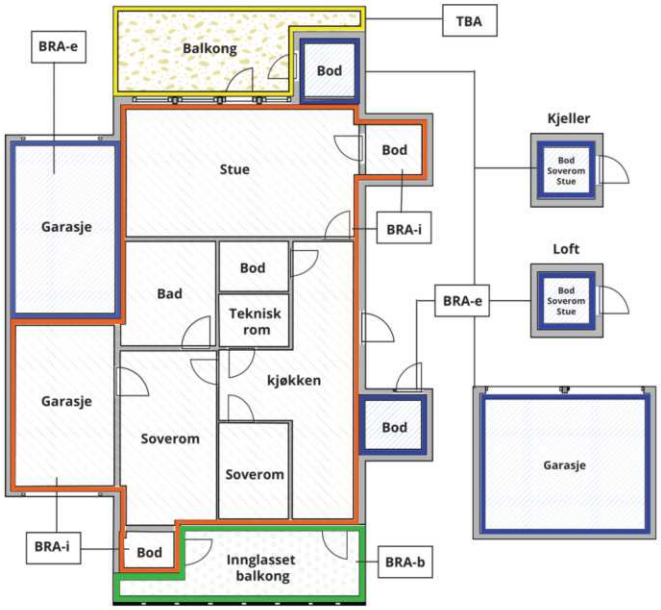
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66			66	4
Underetasje		6		6	
SUM	**66**	**6**			**4**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré / gang (7,8 m²), kjøkken (7,2 m²), bad (3,5 m²), soverom (10,3 m²), garderobe (2,2 m²), stue (23,0 m²), soverom (10,2 m²)		
Underetasje		Ekstern bod (4,9 m²), ekstern bod (1,1 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,1 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER
Ca. 2,43 meter målt i stue.

ØVRIGE AREALER
To eksterne boder på hhv. 4,9 m² og 1,1 m² i underetasjen.
Felles vaskekjeller.

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

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen. Arealet av den minste boden ble ikke fremvist, og arealet av denne er hentet fra tidl. salgsoppgave, med forbehold om avvik.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	64	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	397		0	1164.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eidsvågveien 31 I

Hjemmelshaver
Borettslaget Eidsvågveien 31

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31	942344023	H0202		Abrahamsen Mattias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	18.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	18.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	
3	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 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

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

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

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

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260050

Selger 1 navn
Mattias Abrahamsen

Gateadresse
Eidsvågveien 31l

Poststed	Postnr
EIDSVÅGNESET	5101

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 40726757

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260050

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av sikringer. Montering av stikk på soverom, stue, kjøkken. Utskifting av div stikk, montering av bryter til vvb, bytte av alle lamper, nye brytere på kjøkken, 2 soverom, wc, stue i 2022.

Arbeid utført av: Synergi Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles ladeanlegg for elbil i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassene ble pusset og malt i dugnad til borettslaget i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260050

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mattias Abrahamsen	23da147113a84f3ee9e12ef121a965032999123f	05.04.2026 20:39:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260050

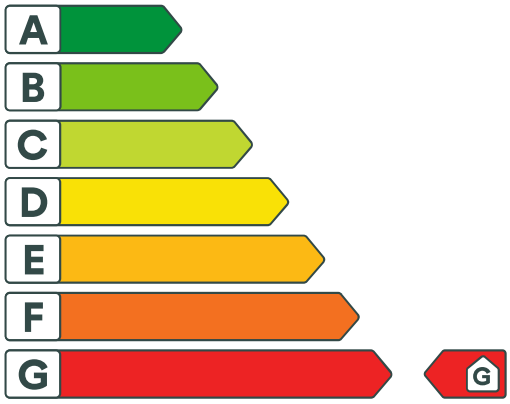
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Eidsvågveien 31I, 5101 EIDSVÅGNESET**	
Dato for energimerking **05.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277761**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139702395**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **397**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **363,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **349,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 042 kWh**

Eidsvågveien 311

Nabolaget Eidsvågsneset - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	4 min 2.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	7 min 5.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min 6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trolldalen Linje 19	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 9.6 km
Bergen Flesland	27 min

BARNEHAGER

Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Eidsvåg barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min 1.4 km
Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helleveien	15 min
Spar Eikeviken	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	8 min
Eidsvåg Apotek	4 min
Åsane senter Vinmonopol	8 min

SPORT

Eidsvågskogen	8 min
Furulia Balløkke Eidsvåg	10 min
MOVA Eidsvåg	4 min
Sammen Lehmkuhl	6 min

«Det er nært sjø og fjell. Forholdsvis sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 216/397/0/0
Utlistet 02. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261922562	Grunneiendom	0	Ja	1 164,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50790000	30	ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.1961		96,2 %
4510000	30	ÅSANE. RV 14 EIDSVÅGSNESET, BUSSLOMMER FORTAU M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.02.1979		3,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/598	139704657-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	20.05.2025	202512916
216/1087	301271797	-	Enebolig	Rammetillatelse	07.11.2023	202316428

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/397
Dato: 02.03.2026 Adresse: Eidsvågveien 31A m.fl.

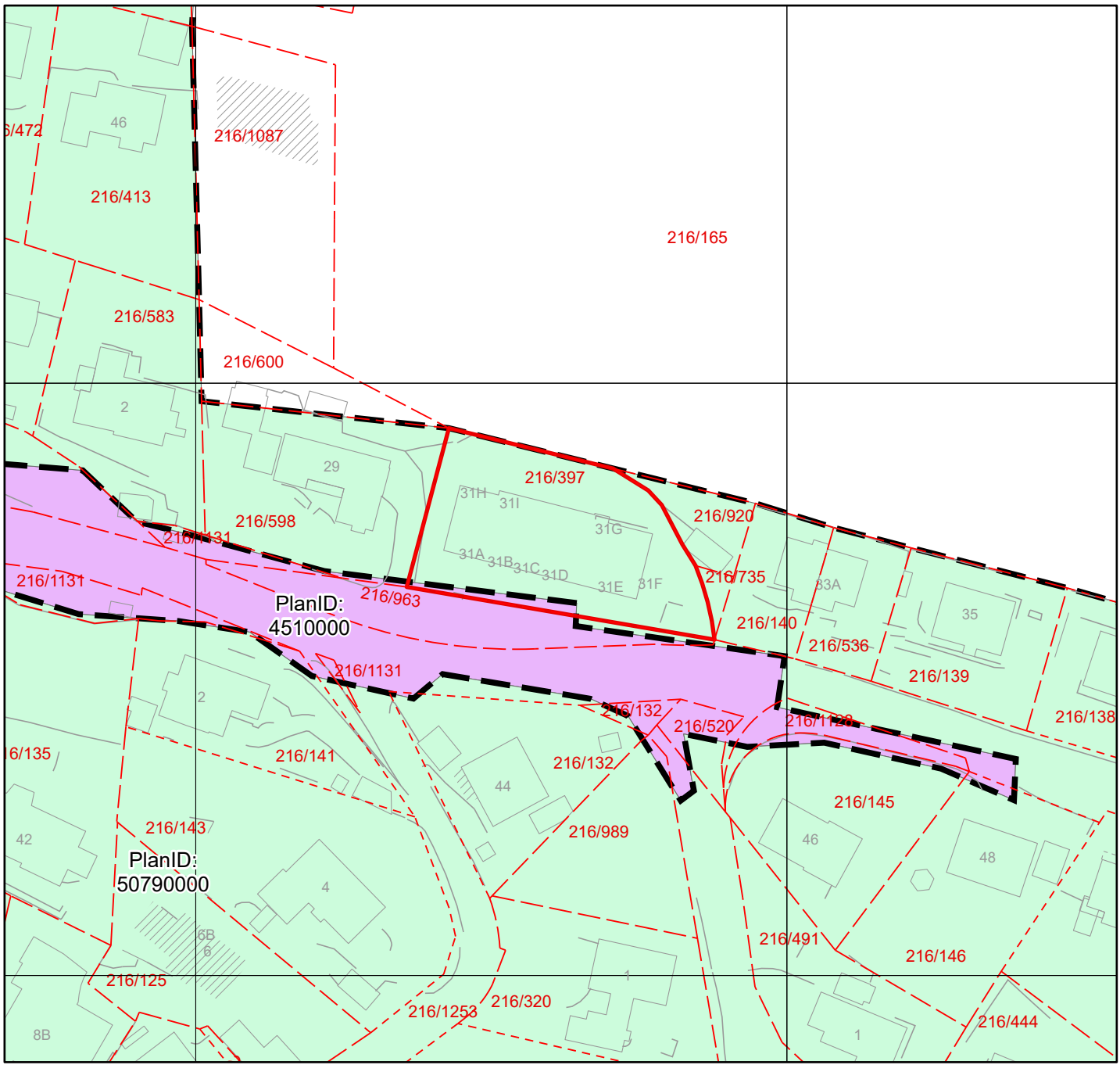
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4510000, 50790000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

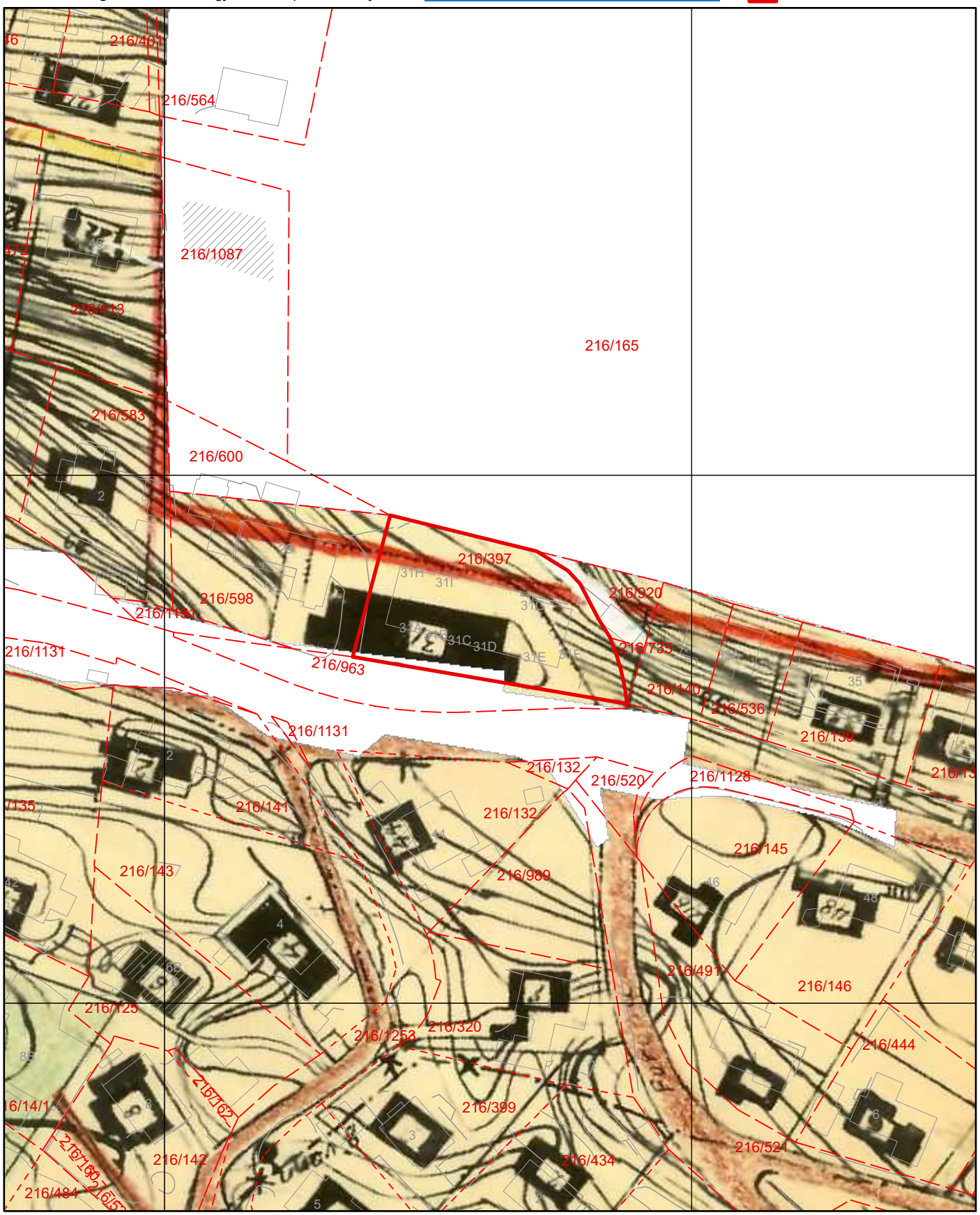
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/397
Dato: 02.03.2026 Adresse: Eidsvågveien 31A m.fl.

N

PlanID(er): 4510000, 50790000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIDSVÅG I ÅSANE.

MÅL= 1/2000.

ÅSANE KOMMUNEINGENIØRKONTOR, 7. MARS. 1961.

L. B. Ringheim
KOMMUNEINGENIØR.

A. Lønsdalsvaun
ASSISTENT.

TEGNTYDING:

PLANENS AVGRENSING.

NOVERANDE VEGAR OG VEGAR UNDER BYGGING.

PROSJ. VEGAR.

FRIOMRÅDER OG PARKANLEGG.



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/397
Dato: 02.03.2026 Adresse: Eidsvågveien 31A m.fl.

N

PlanID(er): 4510000, 50790000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

R.5.451.00.00

TEGNFORKLARING:

TRAFIKKOMRÅDER
- kjöreveg
- gangveg

PLANENS BEGRENSNING
Frisiktlinje
Bussholdeplass

0 10 20 30 40 50 m.

Rv. 14. EIDSVÅGNESET

Forslag til regulering av busslommer, fortau m.m.

BERGEN KOMMUNE **BYUTVIKLINGSSEKSJONEN** **Reguleringsavdelingen**	Mål: 1:1000		Planl. J.S. Tegn E.D. RS Dato 27-8-1977
	Plan nr. R. 5. 451. 00	Tegn. nr. 01	Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 16. september og 20. januar 1978.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

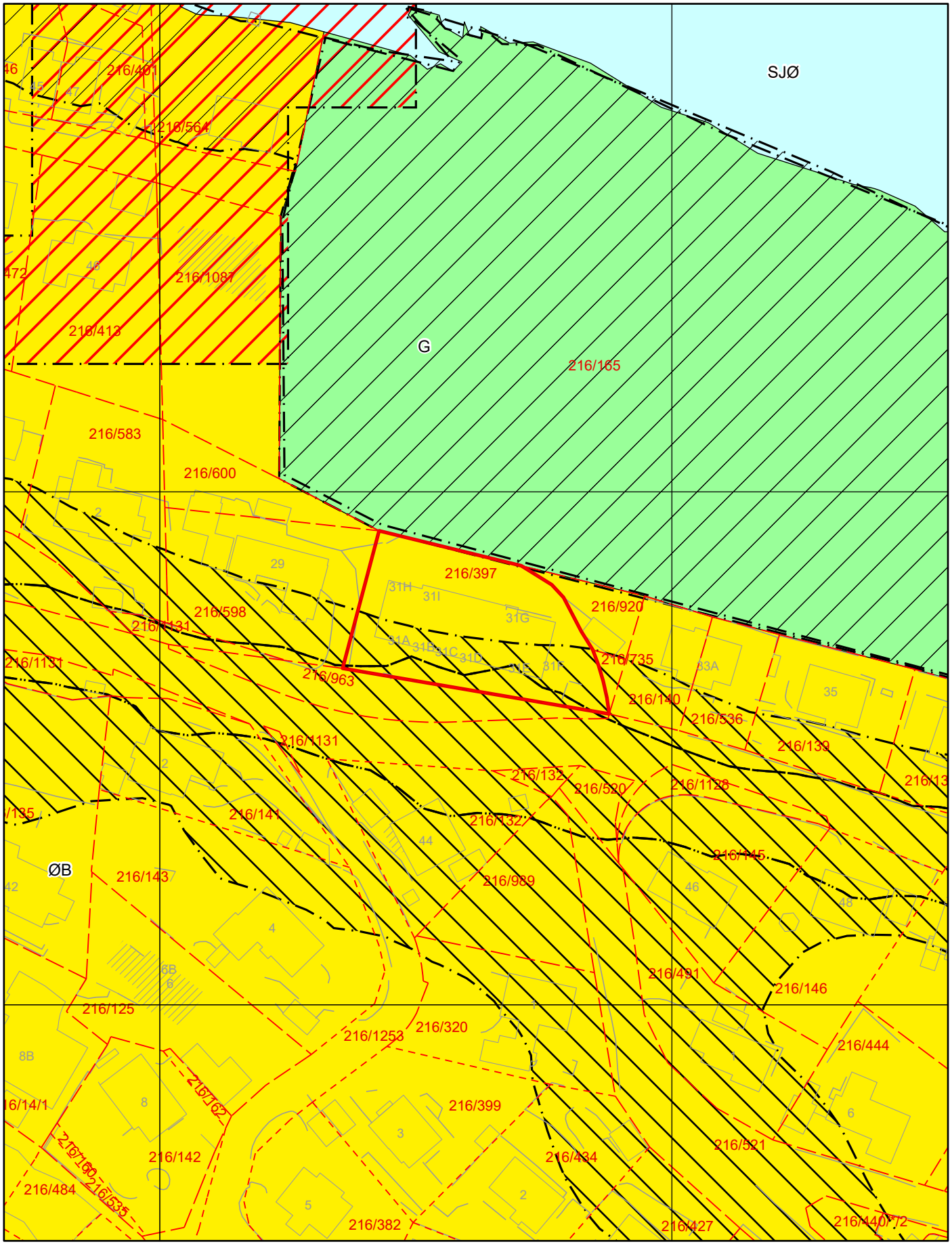
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 216/397
Adresse: Eidsvågveien 31A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

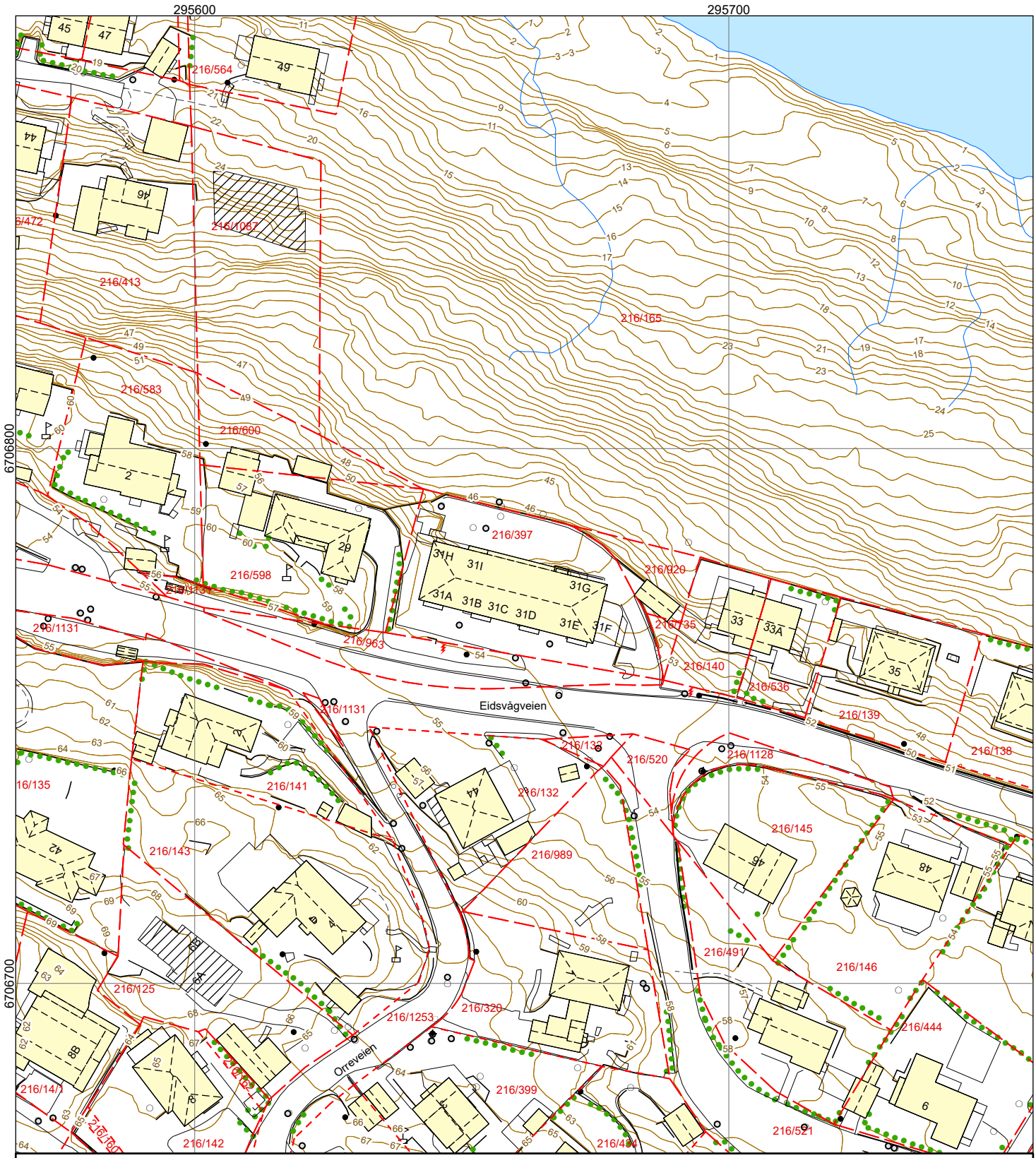
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 02.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/397/0/0
Adresse: Eidsvågveien 31A m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/397/0/0
Adresse: Eidsvågveien 31A, 5101 EIDSVÅGNESET

N



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

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

FOR

BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31

År 2025, den 8 mai kl. 1800, ble årsmøte avholdt i Eidsvåg Kulturhus.

Tilstede: **3** stemmeberettigede andelseiere møtte personlig, samt forretningsfører. Ingen møtte med fullmakt. Det var det således 3 stemmeberettigede andelseiere representert.

1. Innkalling og dagsorden ble godkjent.
   Følgende ble valgt:

Møteleder	:	Trine Kronhaug, forretningsfører
Referent	:	Trine Kronhaug, forretningsfører
Medundertegner protokoll	:	Kristin Netland

2. Regnskapet for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

3. Styrets forslag til budsjett for 2025, ble godkjent.

4. Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr. 15 000,- for styreleder og kr. 5000,- til hvert av styremedlemmene.

5. Valg.

Etter at forsamlingen ble anmodet om å fremme forlag på kandidater, ble valget gjennomført med slikt resultat:

Styreleder	:	Rolf Skøyen (valgt for 2 år)
Styremedlem	:	Obi Pityage Irangani (valgt for 2 år)
Styremedlem	:	Monica Lønnestad (valgt for 2 år)

Kristin Netland
Medundertegner

Trine Kronhaug
Møteleder/referent

INNKALLING

TIL

GENERALFORSAMLING

I

BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31

Herved innkalles til generalforsamling i Borettslaget Eidsvågveien 31

Torsdag 8.5.2025 kl. 18.00 i Eidsvåg Kulturhus, Eidsvågtunet 1, 5101 Eidsvågneset.

Til behandling foreligger:

1. Registrering av fremmøte. Godkjenning av innkalling og valg av ordstyrer, referent og andelseier til signering av møteprotokoll
2. Årsregnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Vedtakelse av styrehonorar
5. Valg av styremedlemmer:
   Samtlige styremedlemmer står på valg.

Styret

Vedlegg: Regnskap, budsjett og revisjonsberetning.

BUDSJETT 2025

BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31

INNTEKTER		
Leieinntekter bolig og dugnad	805 000	
	805000	805000
UTGIFTER		
vedlikehold	20000	
Lys, varme fellesarealer	24000	
Styrehonorar/lønn m/arb.avg.	30000	
Avdrag på lån	60000	
Kommunale avgifter	220000	
Revisjon	30000	
Administrasjon	32000	
Regnskapsførsel	32000	
Forsikringspremie	65000	
Andre kostnader/gebyrer	6000	
Bredbånd	130000	
	649000	649000
		156000
FINANSIKOSTNADER		
Renteinntekter	0	
Renteutgifter	70000	70000
OVERSKUDD/TIL VEDLIKEHOLD		86000

Årsregnskap 2024
Borettslaget Eidsvågveien 31

Resultatregnskap

Borettslaget Eidsvågveien 31

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		730 444	689 988
Sum driftsinntekter		**730 444**	**689 988**
Lønnskostnad	1	28 525	20 538
Annen driftskostnad	1, 2	589 498	881 124
Sum driftskostnader		**618 023**	**901 662**
Driftsresultat		**112 421**	**-211 674**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		74 980	70 694
Resultat av finansposter		**-74 980**	**-70 694**
Årsresultat	**3**	**37 442**	**-282 367**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		37 442	0
Overført fra annen egenkapital		0	282 367
Sum overføringer	**4**	**37 442**	**-282 367**

Balanse

Borettslaget Eidsvågveien 31

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	1 848 590	1 848 590
Sum varige driftsmidler		**1 848 590**	**1 848 590**
Sum anleggsmidler		**1 848 590**	**1 848 590**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 931	2 736
Andre kortsiktige fordringer		62 986	51 078
Sum fordringer		**74 916**	**53 814**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		74 711	93 424
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**74 711**	**93 424**
Sum omløpsmidler	3	**149 628**	**147 239**
Sum eiendeler		**1 998 218**	**1 995 829**

Balanse

Borettslaget Eidsvågveien 31

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	136 000	136 000
Sum innskutt egenkapital		**136 000**	**136 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		723 990	686 548
Sum opptjent egenkapital		**723 990**	**686 548**
Sum egenkapital	4	**859 990**	**822 548**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 070 149	1 127 725
Sum annen langsiktig gjeld		**1 070 149**	**1 127 725**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 719	14 603
Annen kortsiktig gjeld		43 360	30 953
Sum kortsiktig gjeld	3	**68 079**	**45 556**
Sum gjeld		**1 138 228**	**1 173 281**
Sum egenkapital og gjeld		**1 998 218**	**1 995 829**

Bergen
Styret i Borettslaget Eidsvågveien 31

Rolf Skøien styreleder	Irangani Oba Pitiyage styremedlem	Monica Lønnestad styremedlem

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer i samsvar med opptjeningsprinsippet og inntektsføres etter hvert som tjenestene utføres.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld vurderes til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke ansatte i borettslaget.
Det har blitt utbetalt styregodtgjørelse på kr 25 000 i 2024.

Revisor
Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 31 930 inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	31 930
Sum honorar til revisor	**31 930**

Det er kostnadsført honorar til forretningsfører på kr 31 205 inkl. mva.

Note 2 Vedlikehold

Det er utført vedlikehold av bygninger og tomt med kr 36 270 i 2024.

Note 3 Endring i disponible midler

	2024	2023	Endring
Omløpsmidler	149 628	147 239	2 389
Kortsiktig gjeld	-68 079	-45 556	-22 523
Disponible midler	**81 549**	**101 683**	**-20 134**

Årets endring i disponible midler forklart:

	2024	2023
Årets resultat	37 442	-282 367
Årets avdrag langsiktig gjeld	-57 576	-887 592
Nytt låneopptak	0	1 146 917
Endring i disponible midler	**-20 134**	**-23 042**

Lån ble nedbetalt i sin helhet med kr 57 576.

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Andelshavere

Andelskapitalen består av 18 andeler à kr 7 556, totalt kr 136 000.

Andelshavere i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall andeler	Verv
Sasan Noorbakhsh	1	
Sander Raunlid	1	
Martine Haugsøen	1	
Kriss Asenjo	1	
Viljar H. Larsen	1	
Christer E. Blomsø	1	
Mattias Abrahamsen	1	
Rolf Skøyen/Kristin Netland	1	Styrets leder
Fatima Sadi	1	
Agata Wasicki/ Grzegorz Wasicki	1	
Anders Tydal	1	
Monica Lønnestad	1	Styremedlem
Sofia Delgado Nag	1	
Irangani Oba Pitiyage	1	Styremedlem
Lyubomir Dimitrov	1	
Heidi Sandvik Underlid	1	
Britt Jorunn Alsaker	1	
Frida Holmboe Skaanes	1	
Sum	**18**	

Endring i egenkapitalen:

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	**136 000**	**686 548**	**822 548**
Årsresultat		37 442	37 442
Egenkapital 31.12	**136 000**	**723 990**	**859 990**

Note 5 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 835 100	13 490	1 848 590
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	**1 835 100**	**13 490**	**1 848 590**
Årets avskrivninger	0	0	0

Eiendommen er anskaffet i 1953. Det er ikke foretatt regnskapsmessige avskrivninger på bygning eller tomt. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Bokført gjeld som er sikret med pant eller lignende sikkerhet:

	2024	2023
Gjeldsbrevlån DNB	1 070 149	1 127 725

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	2024	2023
Bygning	1 848 590	1 848 590

I tabellen nedenfor er det listet opp vilkår for lånet. Det gjøres oppmerksom på at avdrags- og rentebetingelsene er pr. 31.12.2024. Fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer i tabellen.

Rente	7,05 % p.a.
Avdragsbetingelser	57 576 i årlig avdrag
Løpetid	20 år, rest 18 år

Fordeling av fellesgjeld pr. leilighetsnummer pr. år:

Leilighetsnummer	Årlig andel	Sum
H0101 A	3 512	3 512
H0101 C, D, G, F, H0102 G	3 437	17 186
H0101 F, H0202 I, G, H0201 I, G	3 247	16 236
H0302 I, G, H0301 I, G	3 247	12 989
H0101 H	2 533	2 533
K0101 I	2 936	2 936
H0101 B	2 182	2 182
Sum		**57 576**

BDO AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eidsvågveien 31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Eidsvågveien 31.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 konklusjonen

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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0GEVR-CVPXX-6Z7R5-BB2HL-BOUNB-6I4KT

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Charlotte Bårdsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0GEVR-CVPXX-6Z7R5-BB2HL-BOUNB-6I4KT

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."

Bårdsen, Charlotte
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-997632
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 14:43:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0GEVR-CVPXX-6Z7R5-BB2HL-BOUNB-614KT

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.

Årsregnskap 2025
Borettslaget Eidsvågveien 31

Resultatregnskap

Borettslaget Eidsvågveien 31

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		847 693	730 444
Sum driftsinntekter		**847 693**	**730 444**
Lønnskostnad	1	28 525	28 525
Annen driftskostnad	1, 2	623 535	589 498
Sum driftskostnader		**652 060**	**618 023**
Driftsresultat		**195 633**	**112 421**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		72 593	74 980
Resultat av finansposter		**-72 593**	**-74 980**
Årsresultat	**3**	**123 040**	**37 442**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		123 040	37 442
Sum overføringer	**4**	**123 040**	**37 442**

Balanse

Borettslaget Eidsvågveien 31

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	1 848 590	1 848 590
Sum varige driftsmidler		**1 848 590**	**1 848 590**
Sum anleggsmidler		**1 848 590**	**1 848 590**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 653	11 931
Andre kortsiktige fordringer		63 525	62 986
Sum fordringer		**79 177**	**74 916**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		138 504	74 711
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**138 504**	**74 711**
Sum omløpsmidler	**3**	**217 682**	**149 628**
Sum eiendeler		**2 066 272**	**1 998 218**

Balanse

Borettslaget Eidsvågveien 31

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	136 000	136 000
Sum innskutt egenkapital		**136 000**	**136 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		847 030	723 990
Sum opptjent egenkapital		**847 030**	**723 990**
Sum egenkapital	**4**	**983 030**	**859 990**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 012 573	1 070 149
Sum annen langsiktig gjeld		**1 012 573**	**1 070 149**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 603	24 719
Annen kortsiktig gjeld		35 066	43 360
Sum kortsiktig gjeld	**3**	**70 669**	**68 079**
Sum gjeld		**1 083 242**	**1 138 228**
Sum egenkapital og gjeld		**2 066 272**	**1 998 218**

Bergen
Styret i Borettslaget Eidsvågveien 31

Rolf Skøien	Irangani Oba Pitiyage	Monica Lønnestad
styreleder	styremedlem	styremedlem

Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Borettslaget driver boligselskap med formål å forvalte og drifte boligmasse for andelseierne. Virksomheten drives i Bergen.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer i samsvar med opptjeningsprinsippet og inntektsføres etter hvert som tjenestene utføres.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld vurderes til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Noter til regnskapet 2025

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke ansatte i borettslaget.
Det har blitt utbetalt styregodtgjørelse på kr 25 000 i 2025.

Revisor
Kostnadsført honorar til revisor for 2025 utgjør kr 38 174 inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	38 174
Sum honorar til revisor	**38 174**

Det er kostnadsført honorar til forretningsfører på kr 31 741 inkl. mva.

Note 2 Vedlikehold

Det er utført vedlikehold av bygninger og tomt med kr 37 591 i 2025.

Note 3 Endring i disponible midler

	2025	2024	Endring
Omløpsmidler	217 682	149 628	68 054
Kortsiktig gjeld	-70 669	-68 079	-2 590
Disponible midler	**147 013**	**81 549**	**65 464**

Årets endring i disponible midler forklart:

	2025	2024
Årets resultat	123 040	37 442
Årets avdrag langsiktig gjeld	-57 576	-57 576
Nytt låneopptak	0	0
Endring i disponible midler	**65 464**	**-20 134**

Lån ble nedbetalt i sin helhet med kr 57 576.

Noter til regnskapet 2025

Note 4 Andelshavere

Andelskapitalen består av 18 andeler à kr 7 556, totalt kr 136 000.

Andelshavere i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall andeler	Verv
Sasan Noorbakhsh	1	
Sander Raunlid	1	
Martine Haugsøen	1	
Kriss Asenjo	1	
Viljar H. Larsen	1	
Christer E. Blomsø	1	
Mattias Abrahamsen	1	
Rolf Skøyen/Kristin Netland	1	Styrets leder
Fatima Sadi	1	
Agata Wasicki/ Grzegorz Wasicki	1	
Anders Tydal	1	
Monica Lønnestad	1	Styremedlem
Marek Krawczuk/ Daniela Krawczuk	1	
Irangani Oba Pitiyage	1	Styremedlem
Lyubomir Dimitrov	1	
Heidi Sandvik Underlid	1	
Britt Jorunn Alsaker	1	
Sanne Engeberg	1	
Sum	**18**	

Endring i egenkapitalen:

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	**136 000**	**723 990**	**859 990**
Årsresultat		123 040	123 040
Egenkapital 31.12	**136 000**	**847 030**	**983 030**

Note 5 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 835 100	13 490	1 848 590
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	**1 835 100**	**13 490**	**1 848 590**
Årets avskrivninger	0	0	**0**

Eiendommen er anskaffet i 1953. Det er ikke foretatt regnskapsmessige avskrivninger på bygning eller tomt. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Noter til regnskapet 2025

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Bokført gjeld som er sikret med pant eller lignende sikkerhet:

	2025	2024
Gjeldsbrevlån DNB	1 012 573	1 070 149

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	2025	2024
Bygning	1 848 590	1 848 590

I tabellen nedenfor er det listet opp vilkår for lånet. Det gjøres oppmerksom på at avdrags- og rentebetingelsene er pr. 31.12.2025. Fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer i tabellen.

Rente	7,05 % p.a.
Avdragsbetingelser	57 576 i årlig avdrag
Løpetid	20 år, rest 17 år

Fordeling av fellesgjeld pr. leilighetsnummer pr. år:

Leilighetsnummer	Årlig andel	Sum
H0101 A	3 512	3 512
H0101 C, D, G, F, H0102 G	3 437	17 186
H0101 F, H0202 I, G, H0201 I, G	3 247	16 237
H0302 I, G, H0301 I, G	3 247	12 990
H0101 H	2 533	2 533
K0101 I	2 936	2 936
H0101 B	2 182	2 182
Sum		**57 576**

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31.
(Vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 5.3.2013)

§ 1.

Borettslagets navn er Borettslaget Eidsvågveien 31. Dets formål er å skaffe bolig til andelhaverne.

§ 2.

Borettslagets forretningsadresse er i Bergen.

§ 3.

Borettslaget er et andelslag. Andelskapitalen er fordelt på andeler á kr. 8 000,- og hver andelshavers ansvar er begrenset til andelens pålydende.

§ 4.

Borettslagets kapital tilveiebringes ved at dets medlemmer innbetaler

1. det fastsatte medlemsinnskudd på kr. 8 000,-
2. de beløp som boliglaget med minst ¾ majoritet av stemmeberettigede andelshavere beslutter å utlikne på sine medlemmer.

§ 5.

Borettslaget ledes av et styre bestående av 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Styret velges på generealforsamlingen, for 1 år av gangen. Borettslaget forpliktes ved underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

§ 6.

Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer skriftlig med 8 dagers varsel. På generalforsamlingen behandles revidert årsregnskap, spørsmål om eventuelt overskudds anvendelse samt valg av styre og revisor.

På generalforsamlingen har hver andelshaver kun 1 stemme uten hensyn til hvor mange andeler han eier. En andelshaver kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

§ 7.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når det bestemmes av styret eller forlanges av 5 andelshavere. Innkallelse skjer på samme måte og med samme varsel som for vanlig generalforsamling. For ekstraordinær generalforsamling gjelder for øvrig bestemmelsene i § 6.

§ 8.

Beslutninger om vedtektsforandringer, derunder forhøyelse av andelskapitalen, avhendelse eller vesentlig forandring av borettslagets eiendom samt borettslagets oppløsning, kan alene treffes av generalforsamling med ¾ flertall av borettslagets samtlige medlemmer. Alle andre beslutninger på generalforsamlingen treffes med simpelt flertall av de møtende.

Vedtatt på årsmøte 30.06.2009

FORSLAG TIL ORDENSREGLEMENT FOR HANDELSHUSET EIDSVÅGNESET BL

§ 1. Formål

Formålet med ordensreglementet er å sikre ro, orden, trygghet og trivsel for den enkelte andelseier og beboer, samt sikre ivaretakelse av lagets eiendom, dens bebyggelse og verdier, ved å pålegge den enkelte andelseier og beboer visse rettigheter og plikter.

§ 2. Virkesområde

Alle som bor eller oppholder seg på lagets eiendom plikter å følge Handelshuset Eidsvågneset BL gjeldende ordensreglementet og vedtekter, samt følge de anvisninger som blir gitt av lagets styre.

§ 3. Godkjennelse og endring

Handelshuset Eidsvågneset BL ordensreglementet skal godkjennes av, og kan bare endres av, lagets Generalforsamling.

Godkjenning og endringer av ordensreglementet krever simpelt flertall.

§ 4. Overføring av bruken av boligen til andre - fremleie

Ved overføring av bruken av boligen til andre, såkalt fremleie, skal reglene i Borettslagsloven kapittel 5 II §§ 5-3 – 5-10 gjelde tilsvarende.

§ 5. Brudd på ordensreglement eller vedtekter

Brudd på Handelshuset Eidsvågneset BL gjeldende ordensreglementet og vedtekter skal uten ugrunnet opphold rapporteres til lagets styre.

Gjentatte og/eller alvorlige brudd på Handelshuset Eidsvågneset BL ordensreglementet og/eller vedtekter, blir å betrakte som vesentlig mislighold av boretten eller leieforholdet.

§ 6. Mangler og skader

Enhver av lagets beboere er personlig og økonomisk ansvarlig for de skader og/eller skadeverk beboeren selv eller dennes gjester påfører lagets eiendom.

Alle henvendelser og meldinger om skade og/eller skadeverk, mangler og lignende skal skje skriftlig til lagets styre.

§ 7. Tillatelser

Lagets styre kan gi særlige tillatelser. Lagets styre plikter å administrere disse i medhold av, og så langt det ikke er i strid med, Handelshuset Eidsvågneset BL ordensreglementet og/eller vedtekter.

Lagets styre kan på eget initiativ ta en gitt tillatelse opp til ny vurdering, dersom det foreligger endrede forhold, og/eller tillatelsen har ført til brudd på Handelshuset Eidsvågneset BL ordensreglementet og/eller vedtekter.

§ 8. Ro og orden

Det skal være alminnelig ro ute og inne på Handelshuset Eidsvågneset BL eiendom i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. I nevnte tidsrom skal det ikke forekomme unødig støy, eksempelvis ved bruk av støyende redskaper, musikk, fritidsaktiviteter eller motorkjøretøy m.m.

Vedvarende og særlig støyende virksomhet, som eksempelvis oppussingsarbeid og bruk av musikkinstrument m.m., skal bare forekomme på dagtid mellom kl. 08:00 og 20:00. Slik virksomhet skal ikke forekomme på helligdager, lørdag og søndag.

Lagets styre kan gi utvidet tillatelse til slik virksomhet for kortere periode. Ved vurderingen skal det tas hensyn til søkers og beboeres forhold, samt lagets ordensreglement og vedtekter som sådan.

§ 9. Fellesområder, boder og vaske- og tørkerom

Fellesrom i laget skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd.

Beboere i lagets hybler har ikke tilgang eller rett til å bruke lagets kjeller, vaske- og tørkerom.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker m.m. skal ikke settes i trappeganger, men plasseres i fellesrom i kjelleren eller i egne boder. Det kan i spesielle tilfeller gjøres unntak fra denne bestemmelsen etter godkjenning fra styret.

Vaske- og tørkerom skal til enhver tid holdes i orden og ryddes etter bruk. Vaskerommets maskiner skal ikke benyttes etter kl 22:00.

All søppel og glass skal pakkes godt inn før det kastes i bosscontainer. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller glødende ting i bosset.

Papir, aviser, kartonger etc. skal kastes i papircontainere. Kartonger og lignende skal rives i stykker eller flates ut før de kastes.

§ 10. Lagring og oppbevaring

Det er bare tillatt å lagre og oppbevare eiendeler i private boder. Lagring og oppbevaring gjøres for eierens egen risiko og regning.

Det er ikke tillatt å lagre eller oppbevare gjenstander som kan føre til fare, skade ellers sjenanse på lagets eiendom og/eller beboere.

Det er ikke tillatt å lagre eller oppbevare gjenstander utendørs på eiendommen eller på fellesområdet.

§ 11. Låsing

Samtlige av eiendommens ytterdører og dører til felles kjellerrom skal til enhver tid være låst.

Andelseiers eller beboers inngangsdør og private boder bør alltid være låst.

§ 12. Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av lagets styre.

Styret avgjør på bakgrunn av en helhetlig vurdering i vert enkelt tilfelle om dyrehold kan tillates.

Ved vurderingen tas det hensyn til dyreholders og andelseiers forhold, samt lagets ordensreglement og vedtekter som sådan. Dyreholdet skal ikke være til fare eller sjenanse for lagets beboere.

Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom dyreholdet fører til brudd på gjeldende ordensreglement.

§ 13. Parkering og garasjeanlegg

Parkering på lagets område er kun tillatt på de områder som styret har avsatt til dette formål. Lagets styre har myndighet til å regulere parkerings- og garasjeplassene ved å tildele reserverte plasser.

Alle beboere i laget kan søke om å få disponere reservert parkeringsplass. Det er bare andelseier som bor i laget, som kan søke om å leie og disponere garasjeplass. Hver husstand kan bare få reservert en parkerings- eller garasjeplass. Tildeling av parkerings- og garasjeplass gjøres på bakgrunn av botid og behov.

Gjester som er på besøk over lengre tid må benytte offentlig parkeringsplass. Beboere som har besøk av personer med bil eller andre motorkjøretøy, er forpliktet til å forvisse seg om at parkeringsbestemmelsene blir fulgt.

Motorkjøretøy som står feilparkert eller på annen måte volder ulempe for annen ferdsel, kan styret få fjernet ved bistand og for eiers regning.

Alt arbeid på motorkjøretøy som er tilgrisende, og som er forstyrrende for lagets beboere, er forbudt.

Ved salg, overdragelse eller fremleie av bolig, samt salg eller overdragelse av motorkjøretøy uten å erverve nytt kjøretøy, fristilles parkerings- eller garasjeplassen. Lagets styre vil da kunne tildele plassen til andre beboere i laget etter reglene her.

§ 14. Bygg og uteområdet

Det er ikke tillatt å henge opp skilt og antenner m.m., eller på annen måte å endre bygningens ytre ved å bygge eller montere innretninger på eller i tilknytning til eiendommen.

§ 15. Renhold

Beboerne sørger selv for renhold og vask av trapper, korridorer, kjellere og andre felleseområder. Den enkelte beboer skal foreta slikt renhold og vask etter behov.

Ved snøfall skal beboerne selv sørge for snørydding. Det skal i de enkelte fellesboder være spader og koster til dette formål. Det skal også strøs med salt/sand ved behov.

Lagets styre kan utarbeide renholdsplan og/eller vaskeliste m.m. ved behov.

Forslag er utarbeidet den 080608 av

Jan Vidar Dammen-Hjelmeseth
Styreleder

Handelshuset Eidsvågneset BL

SØKNAD OM GODKJENNING OM OVERDRAGELSE AV INNSKUDDSLEILIGHET,
MED FULLMAKT TIL TRANSPORT.

Til Advokat Trine Kronhaug
Postboks 1046 – Sentrum
5808 Bergen
Besøksadresse: Valkendorfsgaten 2A, 5. etg.

Undertegnede andelseier/aksjonær i BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31

.....Andelsnr.....

meddeler herved at jeg har overdratt min innskuddsleilighet til

.....Adresse:.....

Overtagelsesdato er satt til: .....

Hvis husstand består av _____ personer. Kjøpesummen er kr. _____

Jeg søker herved om å få godkjent overdragelsen. Forutsatt at godkjenning blir gitt gis borettslagets forretningsfører fullmakt til å transportere innskuddsdokumentene, hvorved min leiekontrakt (leierett) bortfaller. Dersom søknaden bare er undertegnet av meg skal det ansees som bekreftelse på at jeg ikke er gift og ikke har samboer.

Undertegnede kjøper tiltrer søknaden. Jeg er klar over at det har påhvilt og vil påhvile leilighetens innehaver den fulle innvendige vedlikeholdsplikt.

Leiligheten er besiktiget av kjøper. Eventuelle krav for oppjustering for at leiligheten skal bli kontraktmessig er vurdert i forbindelse med avtale om overdragelsessummen. På denne bakgrunn er leiligheten godkjent å være i lovlig stand i forhold til borettslaget. Kjøper og selger erklærer at eventuelle endringer i leilighetens tilstand fra besiktigelsen og frem til overtagelsen, herunder rengjøring av leiligheten, er deres felles ansvar.

Kjøper og selger er oppmerksom på at forretningsføreren er berettiget til et honorar for opplysninger vedr. salg av andelsleilighet samt eierskiftehonorar ved salg.
Dette honorar – utgjør p.t. kr. 1 150,- + 25 % m.v.a. = kr. 1437,50
Eierskiftehonorar – utgjør kr. 4 600,- + 25 % m.v.a. = kr. 5 750,-
Både kjøper og selger er ansvarlig for dette.

Honorar blir fakturert særskilt.

Bergen, den /

Vedtas som selger:

.....
Selger

.....
Selgers ektefelle/samboer

Ny adr.:.....

Vedtas som kjøper:

.....
Personnr.:

Søknaden er innvilget.

Bergen, den /

for BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31 ifølge fullmakt:

Trine Kronhaug
forretningsfører

Innsendes i 3 eksemplarer til advokat Trine Kronhaug, Postboks 1046 – Sentrum, 5808 Bergen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eidsvågveien 31l, 5101 Eidsvågneset
Gnr. 216, Bnr. 397, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET EIDSVÅGVEIEN 31, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen
Saksbehandler: Amalie Bakken
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 11 727
E-post: amalie.bakken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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