PRIVATMEGLEREN
SYD

STORETVEITVEGEN 152

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Eierseksjonsleilighet

Storetveitvegen 152, 5231 PARADIS

BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 1031, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12127-2033 **Referansenummer:** JG1250

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etabler som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør ved Norges Takseringsforbund (nå Norsk Takst.)

Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 2014, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Eierseksjonsleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon - flatt tak tekket med folie eller takpapp.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler. Fasaden er belagt med pusset overflater og trekledning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent, og er vanligvis fundamentert på drenerende eller faste masser.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

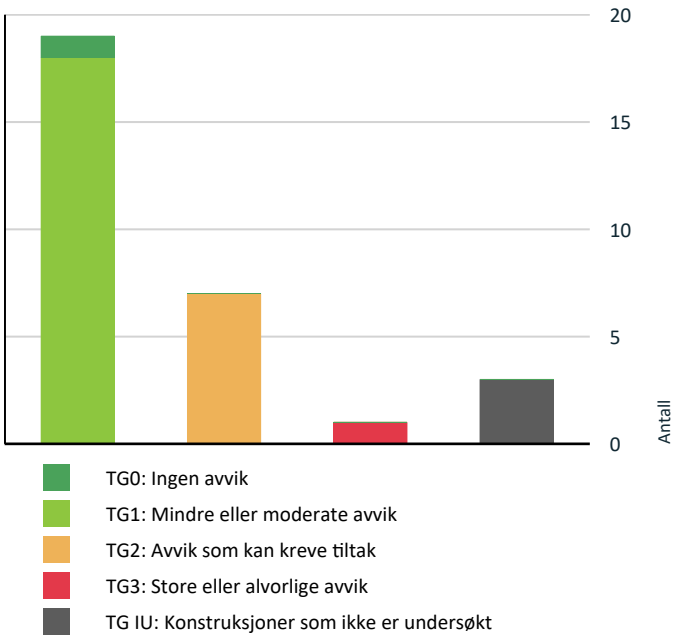
Eierseksjonsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert ekstra soverom i stue. Dette er ikke vist på godkjente søknadstegninger, men på seksjoneringstegninger og fremvist arbeidstegning fra eier. Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

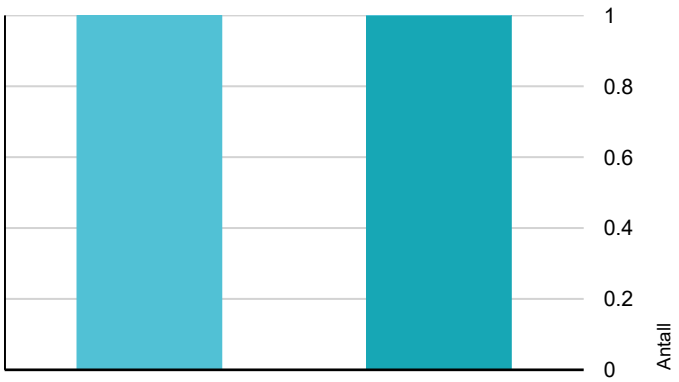
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 5,5 kvm) > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 5,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,1 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 5,5 kvm) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,1 kvm) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,1 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,1 kvm) > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJONSLEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

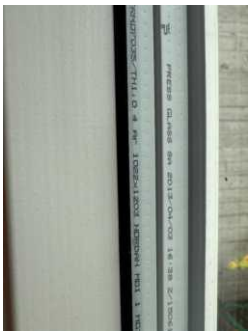
Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Se eiers egenerklæring. Det har vært lekkasje over stuevindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I følge eier er lekkasjen under utbedring. Når lekkasjen er utbedres, endres vindu til TG1.





TG 1 Dører

Leiligheten har en finert ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 40dB til felles gang.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører - 2

Leiligheten har en skyvedør til altan med 3-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang fra stue til en ca. 12 kvm terrasse.

Terrassen har dekke belagt med flis, og rekkverk av glass og metall.

Det er strømuttak på terrassen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med parkett.

Veggene er belagt med malt gips.

Takene er belagt med malt gips.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.



TG 2 Radon

Det er ikke oppgitt om bygningen er oppført etter TEK97 eller TEK10. Bygningen ble omsøkt i juli 2010, og det var på dette tidspunktet egne overgangsbestemmelser.

TEK 10 krever radonsperre/tiltak mot radon, og det er tilstrekkelig med ferdigattest som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

I stue er det en gasspeis.

Peisen er ikke tilstandsvurdert utover alder.





TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette lettdører.

Til stue er det dør med glassfelt.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

Generell

Det er ikke oppgitt om bygningen er oppført etter TEK97 eller TEK10. Bygningen ble omsøkt i juli 2010, og det var på dette tidspunktet egne overgangsbestemmelser.

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er våtrommets våtsone. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

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.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall på gulv ved toalett, og noe vannansamling i dusj ved sluk.

Det er kalk i gulvfuger i dusjen.

Se eiers egenerklæring. Gulvvarme må reguleres manuelt i vannskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har spotter i tak og lys over speil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 5,5 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, fra stue til område mellom baderommene. Leiligheten har stålstender, og ikke mulig å fuktmåle i svill/stenderverk.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

Generell

Det er ikke oppgitt om bygningen er oppført etter TEK97 eller TEK10. Bygningen ble omsøkt i juli 2010, og det var på dette tidspunktet egne overgangsbestemmelser.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall i dusj, og noe vannansamling.

Se eiers egenerklæring. Gulvvarme må reguleres manuelt i vannskapet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

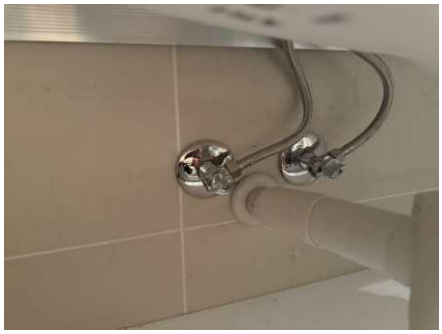
Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke sett om det er sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.





1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, badekar og dusj.

Rommet har spotter i tak og lys over speil.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,1 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, fra stue til område mellom baderommene. Leiligheten har stålstender, og ikke mulig å fuktmåle i svill/stenderverk.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 82,7 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av heltre, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, steikeovn og platetopp.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 82,7 KVM)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert i bod/teknisk rom.

Tilstandsrapport







TG IU Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannstank i leiligheten. Det er felles varmtvannstank annet sted i bygningen.

Varmtvannstank er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.



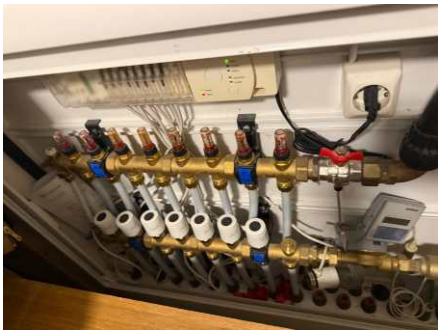
TG 1 Vannbåren varme

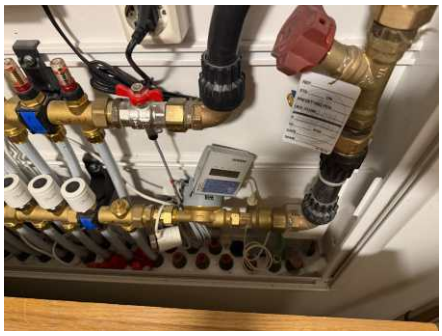
Leiligheten har vannbåren varme i gulv. Vannskap er plassert i våtrom.

I følge eier er det vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og begge våtrom.

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har et sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i bod/teknisk rom.

Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 10 kurser på 15A.

Det er spotter i flere tak.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   I følge eiers egenerklæring ble det montert spotter over vindu i stue i 2018.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele eller deler på installasjon av anlegget, og på bakgrunn av dette settes TG2, fra krav fastsatt i NS3600.

    Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er installert et seriekoblet brannvarslingsanlegg i bygningen, og leilighetens røykdetektorer er koblet til anlegget.

Leiligheten har egen avstillingsknapp for brannalarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







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

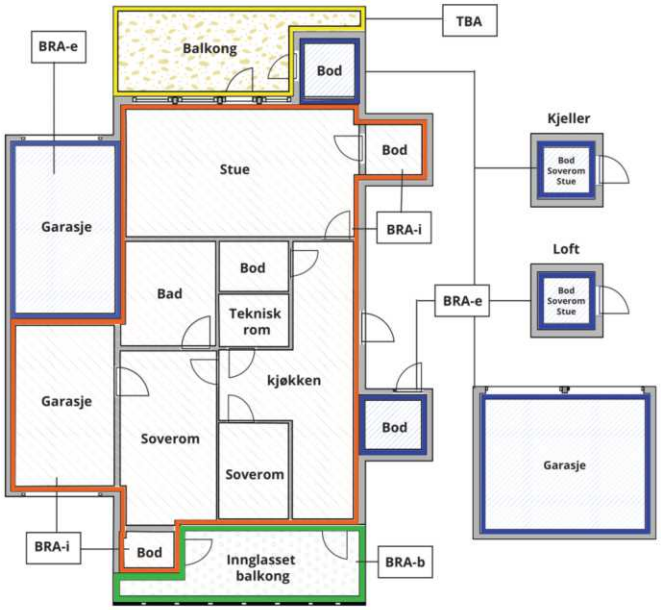
Hva er måleverdig areal?

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

Eierseksjonsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	150			150	
Underetasje		5		5	
SUM	**150**	**5**			
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom 1 (måler 10,9 kvm), soverom 2 (måler 15,6 kvm), soverom 3 (måler 9,1 kvm), bod/teknisk rom (måler 4,4 kvm), bad/vaskerom (måler 5,5 kvm), bad (måler 7,1 kvm), gang (måler 9,4 kvm), stue/kjøkken (måler 82,7 kvm)		
Underetasje		Bod (måler 5,0 kvm)	

Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Takhøyde i stue måler 2,67 meter.

Leiligheten har utgang til en terrasse. Terrassen er tillegg til seksjonen. Terrassen er i følge eier utvidet av utbygger, og den går nå utenfor seksjonsbegrensningen vist i seksjoneringen. Deler ligger nå på fellesareal. Terrassen måler ca. 12 kvm, men er ikke lagt til TBA grunnet usikkerhet med seksjoneringen.

Leiligheten har bod og parkeringsplass i underetasjen. Dette er tillegg til seksjonen, og er vist på seksjoneringstegningene. Terrasse utenfor stue er også tillegg til seksjonen.

I følge eier følger det med andel i felles leilighet. Se eiers egenerklæring pkt. 25 og 26.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten er svært vanskelig å måle nøyaktig. Det er nesten ingen rette vinkler. Avvik på areal kan derfor oppstå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert ekstra soverom i stue. Dette er ikke vist på godkjente søknadstegninger, men på seksjoneringstegninger og fremvist arbeidstegning fra eier. Endringen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjonsleilighet	145	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Lexau Helge Johan, Lexau Wibecke Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	1031		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storetveitvegen 152

Hjemmelshaver
Lexau Helge Johan, Lexau Wibecke Moe

Kommentar
Fellesutgifter utgjør kr 4 487,-pr. mnd.

Eierandel
1 / 26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Paradis i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, skole, idrettsanlegg og matbutikk.

Fra eiendommen tar det ca. 13 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 7 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Ytre fortettingssone.
I kommuneplanen ligger eiendommen i gul støysone veistøy.
Eiendommen er regulert i plan FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN BRO.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Sameiets eiendom måler 10 099,4 kvm.

Eiendommen er seksjonert, og består av til sammen 26 seksjoner/leiligheter.

Eiendommen er opparbeidet med plener, uteoppholdsareal, internveier og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på seksjonen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- bestemmelse om vann og kloakk
- pantedokument
- bestemmelse om spillvann, drensvann og stikkledning

Grunndata:
- seksjonering
- omnummerering ved kommuneendring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025	Egenerklæring er mottatt. Revidert egenerklæring mottatt 05.11.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.10.2025	Eiere var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.10.2025	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.10.2025	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.10.2025	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.10.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra boligsselskap	29.10.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Andre bilder



Parkering i felles parkeringsanlegg



Felles uteareal

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Johan Lexau	Wibecke Moe Lexau

Gateadresse
Storetveitvegen 152

Poststed	Postnr
PARADIS	5231

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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: 166260044

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

Beskrivelse: Lekkasje i listen over vinduet i stuen ut mot terrassen . Dette skal utbedres av sameiet forsikring. Er innmeldt .

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: Nei

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: Ladekontakt i garasjen

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260044

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: 166260044

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: 166260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Lexau	4afb214b8d2c2ab788adf33cda03be5b0a78252d	25.02.2026 08:25:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wibecke Moe Lexau	582e61c32cbe96c10fe69436d002c687e7eb003d	25.02.2026 08:26:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260044

→ 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

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektgruppen Cubus A/S
Postboks 294
5804 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201009336/123 HAUG	EBYGG–5210	170714

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom	:	Gnr 13 Bnr 1031
Tiltakets adresse	:	Storetveitvegen 148, 150 og 152.
Tiltakets art	:	Nybygg bolig.
Tiltakshaver	:	Heldal Eiendom AS.

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 09.07.2014. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201009336.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Trond Haugen - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi: Heldal Eiendom AS, Straumeveien 206, 5151 STRAUMSGREND

3.etg.



2.etg.



1.etg.



CUBUS Arkitektgruppen Cubus AS Vognmannsgaten 9 3015 Drammen Tlf: 32 21 44 00 Faks: 32 21 44 01	Kjærlighetsstien Brennhaugen Gnr. 13 / Bnr. 1081 Heidal Eiendom	TEGNING BYGG A	FASE Søknad om rammetillatelse	Målestokk 1:200 Kontroll prosjekt.	DATO 15.07.10	TEGNINGSNR. 10.001
			PROSJEKT NR. 71430	Sign. BL	Kontroll EWJ	

E-02



CUBUS	Kjærlighetsstien Brennhaugen Gnr. 13 / Bnr. 1031 Heldal Eiendom A/S	TEGNING **BYGG B**	FASE Søknad om rammetillatelse	Målestokk **1:200**	DATO 15.07.10	TEGNINGSNR. 10.002
			PROSJEKT NR. 71430	Kontroll prosjekt. Sign. BL / Kontrol EWJ		



2.etg.



1.etg.

CUBUS	Brennhaugen Gnr. 13 / Bnr. 1031 Heldal Eiendom AS	BYGG C 1/2		Målestokk 1:200 Kontroll prosjekt			15.07.10	10.003
			71430	Sign. BI	Kontroll FWJ			

E-04



4.etg.



3.etg.

CUBUS	Brennhaugen Gnr. 137 Brnr. 1031 Heidal Eiendom AS	BYGG C 3/4		Målestokk 1:200	DATO 15.07.10		
			PROSJEKT NR 71430	Sign. PI	Kontroll EWJ		10.004

KJÆRLIGHETSSTIEN Sameie

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 onsdag 23. april 2025 kl.19.00

Møtet vil som vanlig bli avholdt i Ulsmågvegen 35. Det er parkering på utsiden, men vi oppfordrer til samkjøring for å unngå parkeringsproblemer.
Selve årsmøtet starter kl. 19.00.

Dagsorden

1. Konstituering av årsmøtet

a. Status fremmøte (antall seksjoner og stemmer inklusive fullmakter)
b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
c. Valg av referent
d. Valg av to sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
e. Valg av tellekorps (v/skriftlige valg)

2. Årsberetning fra styret for året 2024

Årsberetningen er vedlagt innkallingen (vedlegg 1).

3. Godkjenning av årsregnskapet for året 2024

Årsregnskapet med noter er vedlagt innkallingen (vedlegg 2).

4. Godkjenning av revisorberetning for året 2024

Revisjonsberetningen ettersendes til sameierne så snart den mottas (vedlegg 3).

5. Godkjenning av budsjett for 2025

Budsjett for 2025 som ble vedtatt på styremøte 27.11.2024 (vedlegg 4).

6. Godkjenning av styregodtgjørelse

Styret foreslår at styregodtgjørelsen for 2025 blir den samme som i 2024:

Styrets leder	kr.: 25.000,-
Tre styremedlemmer	kr.: 15.000,- hver
Totalt	**kr.: 70.000,-**

7. Valg av revisor og revisorgodtgjørelse

Styret foreslår å fortsette med samme revisor, Ernst & Young AS

8. Endring i vedtektene ang. vedlikeholdsfond

Styret foreslår at vi endrer vedtektene for å unngå årlig ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond (reservekapital).
Styret foreslår at vi ikke viderefører årlig ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond, men går over til å betale inn til vedlikeholdsfondet som del av den månedlige fellesutgiften.
Styret går inn for å øke den årlige fellesutgiften med kr 150.000 totalt for sameiet.

For å unngå at fellesutgiftene må økes ekstra mye pga. manglende innbetaling for jan - mai i 2025, foreslår styret at vi fra og med juni 2025 innfører en varig økning i fellesutgifter.
Engangsinnbetaling i 2025 skal dekke innbetaling for jan - mai.

Dersom styret sine forslag ikke blir vedtatt i årsmøtet, så må vi kreve inn kr 150.000 som en engangsinnbetaling i juli måned for at budsjettet for 2025 skal gå i balanse.

I tillegg foreslår styret at vi fjerner de tallfestede beløpene i vedtektene, og erstatter disse med estimert kapitalbehov basert på helhetlig plan for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av sameiet sine felles anlegg.
Endring i vedtektene krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer iht.
https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§27

Konkret foreslår styret følgende endringer:

Nåværende første avsnitt:
§ 5. VEDLIKEHOLD og DRIFT
Sameiets styre skal administrere tilfredsstillende ytre vedlikehold av eiendommen, med fellesarealer og felles tekniske anlegg.

Endres til:
§ 5. VEDLIKEHOLD og DRIFT
Sameiets styre skal administrere tilfredsstillende ytre vedlikehold av eiendommen, med fellesarealer og felles tekniske anlegg.
Styret skal utarbeide en helhetlig plan for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av sameiet sine felles anlegg. Planen skal være grunnlag for å utarbeide årlig budsjett og for behov for reservekapital (vedlikeholdsfond) for større vedlikehold eller fornyelse av felles anlegg i de nærmeste 3 til 5 år. FDV-planen skal oppdateres årlig.

Nåværende:
§ 6. VEDLIKEHOLDSFOND
Denne avsetting skal plasseres på høyrente konto.
Sameiet v/styret avsetter midler til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.
Det beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige innbetaling av fellesutgiftene. Styret får anledning til å innkreve kr.200.000,- eller det av årsmøtet bestemte beløp årlig, frem til avsetting har nådd kr. 2.000.000,- da skal innkreving av vedlikeholds midler avsluttes.
Når det av disse midler er brukt penger slik at summen er kommet under kr.1.000.000,- får styret fullmakt til å gjenoppta innkrevingen frem til avsettingen igjen når 2.000.000,-

Endres til:
§ 6. VEDLIKEHOLDSFOND
Vedlikeholdsfondet bør i størst mulig grad plasseres risikofritt i bank med høyest mulig rente.
Sameiet v/styret avsetter midler til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter basert på langtidsplan for FDV.
Midlene innkreves gjennom de månedlige innbetalingene av fellesutgiftene.
Styret skal aktivt bruke langtidsplan for FDV, og foreslå for årsmøte behov for vedlikeholdsfond til større framtidig vedlikehold. Behov for avsetning til vedlikeholdsfond skal være en del av styret sitt forslag til årlig budsjett.

Forslag til oppdaterte vedtekter for Kjærligshetsstien Sameie er vedlagt innkallingen (Vedlegg 5).

Styret ønsker avstemning i denne saken, og gir de som leverer fullmakt anledning til å avgi sin stemme i denne saken i fullmaktsskjemaet.

9. Innkludere service/vedlikehold av gass-skap og -peiser inn i felleskostnad

Styret har mottatt følgende melding fra Svend R. Bjerga i Gass -Service:
"Når det gjelder service/vedlikehold på anlegget er det et krav om årlig kontroll av tank og distribusjonsanlegg inkl gass skapene på hver terrasse. Når det gjelder peiser er det en anbefaling om service hvert år."
Han anbefaler at peisene kontrolleres samtidig når de må ha tilgang til kontroll av skap på terrassen hvert år.
Service på gasspeis pr. leilighet kostet kr 877,50 for 2024.

Styret foreslår at vi innfører årlig kontroll av gasspeisene i fbm. kontroll av gasskapene, og at kostnadene legges inn i den månedlige fellesutgiften.

10. Forslag fra Mattis Tøsdal om utleie av Naboen

I løpet av de tre siste årene har det oppstått flere vannlekkasjer med påfølgende skader i våre fellesanlegg. Dette har medført ekstra kostnader ut over det som forsikringene dekker.
Mattis foreslår følgende:
“Vi tillater oss derfor å foreslå at Naboen kan leies ut til studenter
eller lignende, dette vil gi oss en god slump penger som vi kan bruke til vedlikehold av slike skader som fremkommer nå.
Vi ber om at dette blir en sak på kommende årsmøte slik at vi får loddet stemningen for dette med våre sameiere.”

Styret gjør oppmerksom på følgende:

- Uteleie til eksterne vil kreve endring av våre vedtekter og trenger derfor minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
- Ved å gjøre Naboen om til en utleieleilighet påfører vi samtlige seksjonseiere en verdiforringelse.
- Naboen blir brukt som salgsargument for leiligheter i sameiet; man trenger et soverom mindre.
- Naboen var en viktig årsak til at mange valgte å kjøpe i sameiet
- Hvem skal administrere utleie?

Dersom flertallet i årsmøtet støtter forslaget om utleie av Naboen, har styret følgende forslag til vedtak: Styret får i oppgave å utarbeide forslag til vedtektsendring og administrative rutiner for utleie av Naboen til eksterne.

11. Innmeldt sak fra Marianne Roy

Ønsker orientering om status på Sak 7d fra protokoll årsmøtet i fjor vedr. tomt på baksiden av C-bygget.
Klippet fra fra protokoll fra årsmøtet:
Fra d . Vurdering av muligheten for salg eller annen anvendelse av grøntområde bak våre blokker samt <<Kjærlighetsstien», sak innmeldt av sameier Marianne Roy. Styret mener at deler av sameiets tomt kan være interessante for erverv av eiere av nabotomter, og ønsker en avstemming på årsmøtet om hvorvidt styret skal arbeide videre med dette. Styret fikk mange, gode innspill på saken fra sameierne. Det var bred enighet om å få utredet muligheter til å avhende mindre deler av tomten til naboer.
Vedtak fra årsmøtet i 2024: Sameiet ønsker at styret skal gå videre med saken. Det kalles inn til et uformelt møte om denne saken i Naboen.

Styret sitt svar: Vi har dessverre ikke klart å avholde et uformelt møte eller startet utredning av muligheter. Styret beklager dette, men vil sette det opp som oppgave i 2025.

12. Valg av styremedlemmer

Styremedlem; ikke på valg: Lars Olav Skålnes, A302, valgt for 2024 og 2025
Styremedlem; ikke på valg: Kari Batt Iversen, B202, valgt for 2024 og 2025

Valgkomiteen foreslår:

a. Styreleder; Nils Petter Tveranger, C302, velges for 2025 og 2026
b. Styremedlem; Ragnhild Haug, B201, velges for 2025 og 2026

13. Valg av valgkomite

Tove Kayser og Frode Opheim har begge meldt at de ikke tar gjenvalg til valgkomiteen.

Styret har følgende forslag til valgkomite for 2025: Marianne Roy og Nina Helene Klemp.

14. Saker til orientering, blir presentert på årsmøtet

a. Arbeidet med vedlikeholdsplan for sameiet v/Nils Petter Tveranger og Edgar Ljone.
   - Få oversikt på omfang av råte i trevirke i fellesanlegget.
   - Kartlegge rotårsak til vanninntrenging i garasjen.

b. Orientering om vannlekkasjer i sameiet.
c. Orientering om behov for dugnadsarbeid.
d. Orientering om avhending VA-anlegg til Bergen Vann.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.
Hver seksjon gir en stemme. Styret anmoder alle som ikke kommer på møtet om å la seg representere ved fullmakt (vedlegg 6).
De som ønsker at styret skal representere dem kan skrive styreleders navn på fullmakten.
Fullmakt kan sendes på epost til: styret@ks-sameie.no
eller legges i postkassen til styrets leder Nils Petter Tveranger.

Med vennlig hilsen
for styret i **Kjærlighetsstien Sameie**
Nils Petter Tveranger
Styreleder

Vedlegg:
1 Årsberetning
2 Årsregnskap
3 Revisjonsberetning (ettersendes)
4 Budsjett 2025
5 Forslag til oppdaterte VEDTEKTER for Kjærligshetsstien Sameie
6 Fullmaktsskjema

KJÆRLIGHETSSTIEN Sameie

ÅRSBERETNING for året 2024

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Sameiet består av 26 eierseksjoner, hvor alle er boligseksjoner av eiendommen gnr. 13, gnr. 1031 i Bergen kommune. Det er styrets ansvar å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

OVERSIKT OVER UTVIKLINGEN, RESULTATET OG FORETAKETS STILLING

Regnskapet for 2024 viser at omløpsmidlene per 31.12.24 er kr 1 948 325 og kortsiktig gjeld er på kr 212 691. Dette gir disponible midler (omløpsmidler *minus* kortsiktig gjeld) på kr 1 735 634 (31.12.23: 1 639 062) og gir en økning i disponible midler på kr 96 572 i løpet av året 2024. Vi viser også til note 1 til årsregnskapet som forklarer endringen i disponible midler gjennom året.

Kostnader i løpet av året:
Samlede kostnader eksklusiv avskrivninger i 2024 på kr 1 493 348 er kr 228 775 høyere enn budsjettert og kr 417 339 høyere enn forrige år.

Det er i hovedsak følgende kostnader som har påvirket regnskapet negativt for 2024:

Kostnader for vannlekkasjer fra tak, terrasser og i garasjeanlegget på samlet kr 216 000:

- Feilsøking og utbedring av vannlekkasjer på terrasser i B-bygget og i garasjen, kr 123 000
- Feilsøking og utbedring av vannlekkasje fra tak til leilighet i C-bygget, kr 93 000

Andre særskilte kostnader og poster med negative budsjettavvik i årsregnskapet for 2024:

- Bortfall av gulvvarme med krevende feilsøking, ca kr 25 000
- Reparasjon av bossug pga. pizzaeske i bosset, ca kr 10 000
- Skadedyrkontroll i alle bygg, ca. kr 23 000.
- Hjertestarterkurs, ca kr 20 000 (iht. budsjettet for 2024)
- Energikostnader på kr 211 537 (eksklusiv service på gassanlegg og peiser) er kr 30 167 høyere enn budsjettert.

Investeringer i løpet av året:
Det ble investert i tre hjertestartere som ble plassert i hvert av våre bygg. Samlet kostpris var kr 50 867. Hjertestarterne avskrives over fem år fra 1.7.2024.

Inntekter i løpet av året:
Innkrevde felleskostnader i 2024 på kr 1 025 928 er identisk med budsjett. I tillegg kommer innkrevde avgifter for felles TV-anlegg på kr 179 400 som også er i henhold til budsjett. Leieinntektene for «Naboen» i 2024 var på kr 8 500 mot kr 13 100 i 2023. Utleievirksomheten rettet mot sameiets beboere er dermed ytterligere redusert. I tillegg er det diverse inntekter på kr 63 078 knyttet til fakturering av gassforbruk og service på gasspeiser.

Salg av utskilt eiendomsteig innbrakte netto kr 300 000 og ble endelig gjennomført i oktober 2024.

Sum inntekter i 2024 ble kr 1 576 906 sammenlignet med kr 1 355 486 i 2023. Etter årets samlede driftskostnader på kr 1 516 365 ga dette et driftsresultat på 60 541. Sameiet hadde i 2024 renteinntekter på likvide midler og fastrenteinnskudd på kr 63 881. Kjærlighetsstien Sameie oppnådde dermed et overskudd for 2024 på kr 124 422 mot kr 302 287 i 2023.

FORSLAG TIL DISPONERING AV ÅRETS OVERSKUDD

Overskuddet for 2024 på kr 124 432 avsettes til annen egenkapital som per 31.12.24 er på kr 1 799 345.

LIKVIDE MIDLER OG PLASSERINGER, VEDLIKEHOLDSFOND MV.

Per 31.12.2024 er kr 1 326 974 plassert som fastrenteinnskudd i DNB. Vi oppnår p.t. en rentesats på 4,9 % for fastrenteinnskudd med 6 måneders binding. Samlede plasseringer inklusiv høyrenteplasseringer i DNB og Vestbo er per 31.12.2024 på kr 1,60 mill., noe som utgjør nærmere 90 % av egenkapitalen på kr 1,80 mill. Denne andelen på kr 1,60 mill. av egenkapitalen gir etter styrets vurdering et godt uttrykk for størrelsen av sameiets vedlikeholdsfond ("reservekapital") per 31.12.2024.

I tillegg til dette har vi kr 0,23 mill. i driftslikviditet på konto ved årets utgang. Samlet gir dette en likvidbeholdning per 31.12.2024 på kr 1,83 mill. mot kr 1,68 mill. per 31.12.2023.

FORTSATT DRIFT

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt i avsnittet over, har styret lagt forutsetningen for fremtidig drift til grunn, ved fremlegging av årsregnskapet.

ARBEIDSMILJØ

Sameiet har også i 2024 hatt en deltidsansatt vaktmester. Vaktmester er forsikret gjennom Sparebank1 forsikring ved Fremtind forsikring AS. Det har ikke oppstått spesielle skader eller ulykker i sameiet i 2024. Vaktmester gjennomfører forefallende arbeid etter avtalt timepris.

LIKESTILLING

Styret i sameiet har i 2024 bestått av to kvinner og to menn. Styrets leder er mann. Styret mener at alle arbeidsoppgavene til sameiet er godt ivaretatt. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

YTRE MILJØ

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø. All oppvarming i leilighetene er med vannbåren gulvvarme, levert fra elektrokjel, varmepumpe og gasspeiser.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 styremøter i året som er gått. Det har vært sendt ut 6 informasjonsskriv.

Styret har i 2024 videreført sitt arbeid med forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. I tillegg kommer den løpende drift av eierseksjonssameiet for øvrig, med vekt på god økonomistyring og tilhørende budsjettarbeid, herunder styring mot budsjettet som er vedtatt av årsmøtet. Styret har videreført arbeidet med flere saker fra forrige år, i tillegg til nye saker og oppgaver som er satt på agendaen. Av konkrete saker fra styrearbeidet i 2024 kan nevnes:

- Styret har gjennomført salg av en separat teig til eierne av Stavkirkeveien 9b for kr 300 000 iht. vedtak på årsmøtet i 2024.
- Hjertestartere er blitt installert i alle bygg, og det er blitt gjennomført to kurs i HL-redning.
- Samtlige bygg har fått behandling mot skjeggkre.
- Det er satt ned en arbeidsgruppe bestående av Nils Petter Tveranger fra styret og sameier Edgar Ljone med mandat til å utarbeide forslag til en vedlikeholdsplan for sameiet.
- Det har vært gjennomført dugnad våren 2024 og grillfest i august 2024.
- Det har vært mye arbeid med befaringer, anbudsinnhenting og oppfølging ifm. lekkasjer på tak, terrasser og i garasjen.

TILSTAND FOR FELLESANLEGG I SAMEIET

Den generelle tilstanden for fellesanlegg i sameiet er god. Denne vurderingen er basert på tilstandsrapporter som er utarbeidet av leverandører i løpende service og vedlikeholdsavtaler. Per april 2025 er styret kjent med følgende deler av fellesanlegget som har avvik:

- Innvendig lekkasje over skyvedør i to leiligheter i 1. etg i A og B byggene
- Lekkasje gjennom taket i garasjen, med ukjent rotårsak
- Styringskort for varmepumpe og varmekjel må byttes ut
- Manglende tilstandsvurdering av takene på A og B byggene
- Manglende tilstandsvurdering for kledning av trevirke

INTERNKONTROLL OG HMS
Styret har fokus på kontroll av sameiets eiendeler og bygningsmasse for øvrig.

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON, FORSIKRING
Sameiets forretningsfører er VESTBO BBL.
Sameiets revisor velges av årsmøtet og er for tiden EY.
Sameiets forsikringsselskap er Fremtind forsikring formidlet gjennom Sparebank1.

Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte sameier.

STYRESAMMENSETNING
Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

Nils Petter Tveranger	Styreleder
Kari Batt Iversen	Styremedlem
Nina Helene Klemp	Styremedlem
Lars Olav Skålnes	Styremedlem

Dette dokumentet er elektronisk signert av alle medlemmene i styret.

Paradis, 4. april 2025

Nils Petter Tveranger
Styreleder

Nina Helene Klemp
Styremedlem

Lars Olav Skålnes
Styremedlem

Kari Batt Iversen
Styremedlem

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 025 928	983 297	1 025 928	1 056 696
Andre inntekter	4	550 978	372 189	359 400	435 016
SUM INNTEKTER		1 576 906	1 355 486	1 385 328	1 491 712
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	5	58 979	83 668	16 000	16 000
Styrehonorar	5	70 000	55 000	55 000	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	18 194	19 561	10 000	11 844
Avskrivninger	2	23 017	17 930	0	0
Forretningsførsel		51 078	48 348	51 081	56 190
Andre honorarer		3 252	0	3 250	3 250
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		87 428	54 204	88 000	96 171
Energikostnader		242 769	165 473	181 370	210 000
Andre driftskostnader	6	470 764	429 420	541 097	552 051
Vedlikehold	7	484 183	214 136	312 075	460 000
SUM KOSTNADER		1 516 365	1 093 939	1 264 573	1 482 706
DRIFTSRESULTAT		60 541	261 547	120 755	9 006
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		63 881	40 740	0	0
NETTO FINANSPOSTER		63 881	40 740	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 3	124 422	302 287	120 755	9 006
Overføringer og disponeringer		124 422	302 287	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Inventar og utstyr	2	45 780	0
Biler og arbeidsmaskiner	2	17 930	35 860
Sum anleggsmidler		63 711	35 860
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1 850	38 747
Restanser felleskostnader		3 682	4 084
Vestbo i mellomregning		424 127	627 852
Andre fordringer		109 561	112 147
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 409 105	1 050 840
Sum omløpsmidler		1 948 325	1 833 670
SUM EIENDELER		2 012 036	1 869 530

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	1 799 345	1 674 923
Sum opptjent egenkapital		1 799 345	1 674 923
Sum egenkapital	3	1 799 345	1 674 923
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		112 760	101 845
Skyldig off. myndigheter		71 335	75 885
Annen kortsiktig gjeld		28 596	16 878
Sum kortsiktig gjeld		212 691	194 608
Sum gjeld:		212 691	194 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 012 036	1 869 530

Sted:_____, dato:_____

Nils Petter Tveranger
Styreleder

Nina Helene Klemp
Styremedlem

Lars Olav Skålnes
Styremedlem

Kari Batt Iversen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 639 062	1 318 846
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	124 422	302 287
Tilbakeføring av avskrivning	23 017	17 930
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-50 867	0
B. Årets endring i disponible midler	96 572	320 217
C. Disponible midler	1 735 634	1 639 062
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	424 127	627 852
Kortsiktige fordringer	115 093	154 978
Kontanter og bankinnskudd	1 409 105	1 050 840
Omløpsmidler	1 948 325	1 833 670
Kortsiktig gjeld	-212 691	-194 608
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 735 634	1 639 062

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Gressklippere	Hjertestartere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 650	0
Årets tilgang :	0	50 867
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 650	50 867
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 720	5 087
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 930	45 780
Årets avskrivninger :	17 930	5 087
Anskaffelsesår :	2020	2024
Antatt levetid i år :	5	5

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 674 923	124 422	1 799 345
Sum egenkapital 31.12.	1 674 923	124 422	1 799 345

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	179 400	170 040
3685 Diverse inntekter fri	71 578	52 147
3686 Diverse inntekter pliktig	300 000	0
3900 Annen driftsinntekt	0	150 002
Sum	550 978	372 189

Konto 3685: Innbetalt Gass, leieinntekter utleiebolig. Konto 3686 Salg av veiteig.

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	51 600	73 200
5020 Feriepenger	7 379	10 468
5330 Styrehonorar	70 000	55 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 154	18 085
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 040	1 476
Sum	147 173	158 228

Selskapet har hatt 1 deltidsansatt i regnskapsåret.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	4 000	0
6330 Vaktmestertjenester	41 488	0
6360 Renhold	90 426	121 415
6390 Andre driftskostnader	0	27 875
6395 Sommer- og vinterkostnader	41 088	75 020
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	71 032	17 504
6790 Vakthold	22 130	5 355
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	9 800	800
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 324	5 896
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	177 282	164 405
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	2 070
7720 Generalforsamling	3 213	3 298
7770 Bank og kortgebyrer	524	71
7781 Bomiljø	0	3 721
7791 Annen kostnad	2 328	0
Sum	470 764	429 420

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	41 537	100 841
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	33 768	4 900
6640 Periodisk vedlikehold	102 207	71 165
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	306 671	37 230
Sum	484 183	214 136

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Kjærlighetsstien Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4V14X-STWJ4-R3BZM-1LDNW-LFFQQ-M04X0

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4V14X-STWJ4-R3BZM-1LDNW-LFFQQ-M04X0

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-08 21:22:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4V14X-STWJ4-R3BZM-1LDNW-LFFQQ-M04X0

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.

Vedlegg 4

706 Kjærlighetsstien Sameie	Budsjett 2025		Vedtatt på styremøte 27.11.2024			
	Budsjett 2024		Regnskap 2024		BUDSJETT 2025	
	Budsjett 2024		*Regnskap 2024*		*Budsjett 2025*	
3600 Felleskostnader	1 025 928	70,49 %	1 025 928	65,06 %	1 056 706	70,84 %
3840 Andre inntekter i sameie	**150 000**	10,31 %	**300 000**	19,02 %	**150 000**	10,06 %
3616 Felles TV-anlegg, inntekter	179 400	12,33 %	179 400	11,38 %	185 016	12,40 %
3685 Diverse inntekter, fri	100 000	6,87 %	71 578	4,54 %	100 000	6,70 %
SUM INNTEKTER	**1 455 328**	**100,0 %**	**1 576 906**	**100,0 %**	**1 491 722**	**100,0 %**
5000 Lønn ansatte	14 000	0,96 %	51 600	3,27 %	14 000	0,94 %
5020 Feriepenger	2 000	0,14 %	7 379	0,47 %	2 000	0,13 %
5330 Styrehonorarer	55 000	3,78 %	70 000	4,44 %	70 000	4,69 %
5400 Arbeidsgiveravgift	10 000	0,69 %	18 194	1,15 %	12 126	0,81 %
Sum lønn og styrehonorarer	**81 000**	**5,57 %**	**147 173**	**9,33 %**	**98 126**	**6,58 %**
Ordinære avskrivninger	**-**	**0,00 %**	**23 017**	**1,46 %**	**-**	**0,00 %**
6330 Leie vaktmester, gartner (A2G)	120 000	8,25 %	75 256	4,77 %	120 000	8,04 %
6710 Forretningsførsel	54 331	3,73 %	54 330	3,45 %	59 440	3,98 %
6701 Revisjonshonorar	6 700	0,46 %	6 700	0,42 %	7 200	0,48 %
Sum andre honorarer	**181 031**	**12,44 %**	**136 286**	**8,64 %**	**186 640**	**12,51 %**
7500 Forsikringspremier	**88 000**	**6,05 %**	**87 428**	**5,54 %**	**96 171**	**6,45 %**
6200 Felles strøm	150 370	10,33 %	159 989	10,15 %	160 000	10,73 %
6201 Energibærer gass (inkl. serv. felles)	31 000	2,13 %	57 780	3,66 %	50 000	3,35 %
Sum energikostnader	**181 370**	**12,46 %**	**217 769**	**13,81 %**	**210 000**	**14,08 %**
6361 Fellesvask inkl. fasade	138 815	9,54 %	126 614	8,03 %	140 000	9,39 %
6390 Andre driftskostnader (service gasspris	20 000	1,37 %	25 000	1,59 %	10 000	0,67 %
6395 Snømåking, strøing	45 000	3,09 %	41 488	2,63 %	45 000	3,02 %
6617 Alarmer og brannvern	35 000	2,40 %	52 000	3,30 %	50 000	3,35 %
6950 Digital-TV og internett	177 282	12,18 %	177 282	11,24 %	185 048	12,40 %
771x Kostnader styret, fellesarrang.	5 000	0,34 %	4 521	0,29 %	5 000	0,34 %
6860 Kurs mv., hjertestartere	20 000	1,37 %	19 600	1,24 %	-	0,00 %
7720 Generalforsamling	2 500	0,17 %	4 200	0,27 %	2 600	0,17 %
77xx Diverse kostnader drift	19 500	1,34 %	63 366	4,02 %	44 403	2,98 %
Sum kostnader ordinær drift	**463 097**	**31,82 %**	**514 071**	**32,60 %**	**482 051**	**32,32 %**
6602 Vedlikehold VVS/varmepumpe	50 000	3,44 %	45 579	2,89 %	60 000	4,02 %
6603 Vedlikehold elektro	20 000	1,37 %	12 490	0,79 %	20 000	1,34 %
6611 Vedlikehold/serv.avtale heis	60 075	4,13 %	54 482	3,45 %	60 000	4,02 %
6624 Vedlikehold vent./bossug/diverse	15 000	1,03 %	62 255	3,95 %	20 000	1,34 %
6690 Vedlikehold, lekkasjer tak/terrasser	125 000	8,59 %	215 815	13,69 %	250 000	16,76 %
Sum kostnader vedlikehold	**270 075**	**18,56 %**	**390 621**	**24,77 %**	**410 000**	**27,49 %**
SUM KOSTNADER	**1 264 573**	**86,89 %**	**1 516 365**	**96,16 %**	**1 482 988**	**99,41 %**
DRIFTSRESULTAT	**190 755**	**13,11 %**	**60 541**	**3,84 %**	**8 734**	**0,59 %**
Netto finansinntekter	**30 000**	2,92 %	**63 881**	6,23 %	**40 000**	3,79 %
RESULTAT FOR PERIODEN/ÅRET	**220 755**	**15,17 %**	**124 422**	**7,89 %**	**48 734**	**3,27 %**

Foreløpig budsjett ble vedtatt av styret den 27.11.2024. Det har ikke inntruffet forhold etter dette tidspunkt som gir grunnlag for styret til å endre budsjettet. Konto 3840 Andre inntekter i sameie gjelder engangsinnbetaling til vedlikeholdsfond og står i budsjettforslaget med kr 150 000. I sak 8 i innkallingen til årsmøte foreslår styret at sameiet går over til å betale inn til vedlikeholdsfondet som en del av de månedlige fellesutgiftene i stedet for ved en årlig engangsinnbetaling, med virkning fra juni 2025, se saksframlegget. Vedtaket i sak 8 vil uansett ikke påvirke inntektssiden i budsjettet for 2025.

Bergen, 4.4.2025

LOSkålnes

VEDTEKTER
for
Kjærligshetsstien Sameie

i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med endringer. Sist endret 20.03.2025

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Kjærlighetsstien Sameie, med adresse
i Storetveitveien 148 – 152, 5231 Paradis. Sameiet består av 26 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 13/Bnr. 1031 i Bergen Kommune, inkludert alle fellesanlegg.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet skal, etter § 11 i Lov om eierseksjoner, registreres i foretaksregisteret senest innen 6 mnd. etter tinglysning av seksjonsbegjæring.
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet, bod, parkeringsplasser og fellesareal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og sameiets ordensregler, fastsatt av sameiermøte. Seksjonen må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det er avsatt to HC-plasser i beboerdelen av fellesgarasjen. De av seksjonshaverne som har en HC-bilplass knyttet til seksjonen må vike plass (bytte) dersom en annen seksjonseier har behov for HC-plass.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende oppsett fra styret.

Fordeling etter sameiebrøk:
Forsikringer, avsetning til fremtidig vedlikehold, diverse kostnader og juridisk assistanse.

Fordeling per enhet:
Service på heiser, felles strøm, renhold, vaktmester,
gartner, servicekontrakter, forretningsførsel, revisjon, arbeidsgiveravgift, filteravtaler, styrehonorar, kontorrekvisita, møtekostnader, porto, bredbånd og TV.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold, som for husleiebetaling iflg. Husleieloven.

§4. FELLESLEILIGHET

Fellesleiligheten i bygg A kan benyttes av sameierne til sammenkomster og møter. Den kan også, ved enighet blant sameierne, leies ut til besøkende av beboere i sameiet mot et fast vederlag som dekker drift og vask.
Fellesleilighetens bruk administreres av styret, eller den av styret oppnevnte person.
Styret har fullmakt til å utarbeide ordensregler og satser for vederlag.

§ 5. VEDLIKEHOLD og DRIFT

Sameiets styre skal administrere tilfredsstillende ytre vedlikehold av eiendommen, med fellesarealer og felles tekniske anlegg.
Styret skal utarbeide en helhetlig plan for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av sameiet sine felles anlegg. Planen skal være grunnlag for å utarbeide årlig budsjett og for behov for reservekapital (vedlikeholdsfond) for større vedlikehold eller fornyelse av felles anlegg i de nærmeste 3 til 5 år. FDV-planen skal oppdateres årlig.

Sameiets styre tegner på vegne av sameiet huseierforsikring som fullverdi forsikrer sameiets bygg og fellesanlegg.

Innvendig vedlikehold av egen leilighet, samt andre rom og arealer som hører inn under leiligheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Innvendige forandringer er tillatt dersom Bygningslov og Byggeforskrifter følges.

Sameier skal utbedre skader og feil på egen leilighet uten ugrunnet opphold.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å kunne foreta installasjoner og nødvendige reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier, men denne kan ikke stille krav som gjør ettersyn eller reparasjon vanskelig å gjennomføre. Sameier vil bli varslet i god tid, om at det må være folk i leiligheten på den angitte dag, ellers må fullmakt gis til styret som da vil følge teknikere inn i den/de aktuelle leiligheten(e).

Skader av vesentlig omfang skal varsles styret for vurdering om sameiets huseierforsikring vil kunne dekke skaden.
Hvis skaden er så stor at sameiets forsikring må brukes, men at årsaken til skaden kan tilbakeføres til den gjeldende sameier som ikke har fulgt opp sin vedlikeholdsplikt, vil forsikringens egenandel måtte dekkes av den sameier dette gjelder.

Kjærlighetsstien Sameie har installert video-overvåkning av felles garasjeanlegg. Dette for å kunne spore tilbake ved eventuelle tyverier eller mistanke om en hendelse. Oppbevaring, utlevering og sletting av data skjer i samsvar med gjeldende regelverk.

§ 6. VEDLIKEHOLDSFOND

Vedlikeholdsfondet bør i størst mulig grad plasseres risikofritt i bank med høyest mulig rente.
Sameiet v/styret avsetter midler til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter basert på langtidsplan for FDV.
Midlene innkreves gjennom de månedlige innbetalingene av fellesutgiftene.
Styret skal aktivt bruke langtidsplan for FDV, og foreslå for årsmøte behov for vedlikeholdsfond til større framtidig vedlikehold. Behov for avsetning til vedlikeholdsfond skal være en del av styret sitt forslag til årlig budsjett.

§ 7. GODKJENNING AV SAMEIERE OG VARSLING AV FRAVÆR

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret skal underrettes dersom planlagt fravær fra en seksjon overstiger 2 mnd.

§ 8. VALGKOMITE

Sameiet velger hvert år en valgkomité som består av to sameiere. Komitéens oppgave er å rekruttere nye kandidater til sameiets styre, samt nye medlemmer til neste års komité. Det sittende styret orienterer komiteen senest ved årsskiftet hvilke styremedlemmer som er på valg. Valgkomiteen orienterer styret i god tid før sameiermøtet, slik at forslag til kandidater kan inkluderes i styrets innkalling.

§ 9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og tre medlemmer.
Styreleder velges separat.
Styremedlemmer kan velges samlet.
Styremedlemmene bør fortrinnsvis komme en fra hvert bygg.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år.
Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

§ 10. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, så sant ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 11. FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 12. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Varsel om ordinært sameiermøte sendes ut skriftlig minst seks uker før møtet.
Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager.
Dog kan ekstraordinært sameiermøte, om nødvendig, innkalles uten varsel med kortere frist, minimum tre dager.
Sameier som ønsker spesielle saker behandlet må melde dette til styret innenfor den frist som er satt i forhåndsvarselet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest tre uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Årsregnskap og forslag til budsjett for neste kalenderår.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Godtgjøring til styret og revisor for inneværende periode.
6. Vedlikeholdsplan for neste kalenderår.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har Sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet. Forretningsfører kan være til stede hvis dette er ønskelig.
Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og å uttale seg.

§ 16. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeidet regnskap i henhold til Lov om regnskapsplikt av 17.07.1998.

§ 17. REVISJON

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans/hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.

§ 18. SIKKERHET
Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på maksimum 1G (folketrygdens grunnebeløp) til sikkerhet for sameierenes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett skal ha prioritet etter kjøpesum ved førstegangsomsetning og senere etter 80% av siste kjøpesum. Sameiets panterett skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 19. MISLIGHOLD
Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 15 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.
Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.
Krav om skriftlig advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 27 i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31).

§ 20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det ønskes endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 21. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31) med endringer, sist ved lov av 21.06.2013

Fullmakt til årsmøte i Kjærlighetsstien Sameie den 23. april 2025

Dersom du ikke har anledning til å delta på årsmøtet kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg. Fullmakten må gis til en navngitt person, f.eks. styreleder,
et annet styremedlem eller en seksjonseier.
Fyll ut skjemaet og lever det til den som får fullmakten, send det som et skannet vedlegg til styret@ks-sameie.no eller legg i postkassen til Nils Petter Tveranger.

Undertegnede sameier i Kjærlighetsstien sameie

Seksjonsnummer; _____

Navn; _____

gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme i mitt navn på Kjærlighetsstien Sameie den 23. april 2025.

Navn; _____

Den generelle fullmakten gjelder ikke sak 8 i innkallingen til årsmøtet:
8. Endring i vedtektene ang. vedlikeholdsfond
Styret foreslår at vi endrer vedtektene for å unngå årlig ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond (reservekapital).
Styret foreslår at vi ikke viderefører årlig ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond, men går over til å betale inn til vedlikeholdsfondet som del av den månedlige fellesutgiften.
Styret går inn for å øke den årlige fellesutgiften med kr 150.000 totalt for sameiet.
For å unngå at fellesutgiftene må økes ekstra mye pga. manglende innbetaling for jan - mai i 2025, foreslår styret at vi fra og med juni 2025 innfører en varig økning i fellesutgifter.
Engangsinnbetaling i 2025 skal dekke innbetaling for jan - mai.

Seksjonen som har avgitt denne fullmakten stemmer som følger i sak 8 ved å markere tydelig med kryss:
1. _____ JA, seksjonen stemmer for styret sine forslag
2. _____ NEI, seksjonen stemmer mot styret sine forslag
3. _____ Seksjonen avstår fra å stemme.

Bergen, _____, _____ 2024

_____

VEDTEKTER
for
Kjærligshetsstien Sameie

i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med endringer. Sist endret 11.06.2020

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Kjærlighetsstien Sameie, med forretningskontor, Storetveitveien 148 – 152 5231 Paradis, og består av 26 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 13/Bnr. 1031 i Bergen Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet skal etter § 11 i Lov om eierseksjoner registreres i foretaksregisteret, senest innen 6 mnd. etter tinglysning av seksjons-begjæring.
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet, bod, parkeringsplasser og fellesareal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og dennes, ordensregler fastsatt av sameiermøte. Seksjonen må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det er avsatt 2 stk. HC-plasser i beboerdelen av fellesgarasje. De av seksjonshaverne som har en HC-bilplass knyttet til seksjonen, må vike plass (bytte) dersom en annen seksjonseier har behov for HC-plass.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende oppsett fra styret.

Fordeling Sameiebrøk:
Forsikringer, Avsetning til fremtidig vedlikehold, Div. Kostnader Juridisk assistanse.

Fordeling pr. enhet:
Service på heiser, Felles Strøm, Renhold, Vaktmester
Gartner, Service - kontrakter, Forretningsførsel, Revisjon, Arbeidsgiveravgift.
Filteravtaler, Styrehonorar, Kontorrekvisita, Møtekostnader, Porto, Bredband og TV.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse, som for husleiebetaling iflg. Husleieloven

§4. FELLESLEILIGHET

Fellesleiligheten i bygg A kan benyttes av sameierne til sammenkomster og møter, og kan ved enighet blant sameierne brukes som leieobjekt til besøkende av beboere i sameiet, mot et fast vederlag som dekker drift og vask.
Fellesleilighetens bruk administreres av styret, eller den av styret oppnevnte person.
Styret har fullmakt til å utarbeide ordensregler og satser for vederlag.

§ 5. VEDLIKEHOLD og DRIFT

Sameiets styre skal administrere tilfredsstillende ytre vedlikehold av eiendommen, med fellesarealer og felles tekniske anlegg.

Sameiets styre tegner på vegne av sameiet huseierforsikring som fullverdi forsikrer sameiets bygg og fellesanlegg.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom og arealer som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Innvendige forandringer er tillatt dersom Bygningslov og Byggeforskrifter følges.

Sameier skal utbedre skader og feil på egen seksjon uten ugrunnet opphold.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å kunne foreta installasjoner og nødvendige reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier, men denne kan ikke stille krav som gjør ettersyn eller reparasjon vanskelig å gjennomføre. Sameier vil bli varslet i god tid, om at det må være folk i leiligheten på den angitte dag, ellers må fullmakt gis til styret som da vil følge teknikere inn i den/de aktuelle leiligheter.

Skader av vesentlig omfang skal varsles styret for vurdering av om sameiets huseierforsikring vil kunne dekke skaden.
Hvis skaden er så stor at sameiets forsikring må brukes, men at årsaken til skaden kan tilbakeføres til den gjeldene sameier som ikke har fulgt opp sin vedlikeholdsplikt, vil forsikringens egenandel måtte dekkes av den sameier dette gjelder.

Kjærlighetsstien Sameie har installert video-overvåkning av felles garasjeanlegg. Dette for å kunne spore tilbake ved eventuelle tyverier eller mistanke om en hendelse. Oppbevaring, utlevering og sletting av data følger regelverket.

§ 6. VEDLIKEHOLDSFOND

Denne avsetting skal plasseres på høyrente konto.
Sameiet v/styret avsetter midler til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.
Det beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige innbetaling av fellesutgiftene. Styret får anledning til å innkreve kr.200.000,- eller det av årsmøtet bestemte beløp årlig, frem til avsetting har nådd kr. 2.000.000,- da skal innkreving av vedlikeholds midler avsluttes.
Når det av disse midler er brukt penger slik at summen er kommet under kr.1.000.000,- får styret fullmakt til å gjenoppta innkrevingen frem til avsettingen igjen når 2.000.000,-

§ 7. GODKJENNING AV SAMEIERE OG VARSLING AV FRAVÆR

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse.
Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret skal underrettes dersom planlagt fravær fra en seksjon overstiger 2 mnd.

§ 8. VALGKOMITE
Sameiet velger hvert år en valgkomite som består av 2 sameiere som har som oppgave å rekruttere nye kandidater til sameiets styre, samt nye medlemmer til neste års komite. Det sittende styret orienterer komiteen senest til nyttår hvilke styremedlemmer som står for valg. Valgkomiteen orienterer styret i god tid før sameiermøtet, slik at forslag til kandidater tas med i styrets innkalling.

§ 9. STYRET
Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder og 3 medlemmer.
Styreleder velges alene.
Styremedlemmer kan velges samlet.
Styremedlemmene bør fortrinnsvis komme en fra hvert bygg.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år.
Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

§ 10. STYRETS VEDTAK
Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 11. FIRMATEGNING
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 12. SAMEIERMØTE
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Varsel om ordinært sameiermøte sendes ut skriftlig minst 6 uker før møte.
Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager.
Dog kan ekstraordinært sameiermøte, om nødvendig, innkalles uten varsel med kortere frist, minimum 3 dager.
Sameier som ønsker spesielle saker behandlet må melde dette til styret innenfor den frist som er satt i forhåndsvarselet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinn-holdet være nevnt i innkallingen.

§ 13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Årsregnskap og forslag til budsjett for neste kalenderår.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Godtgjøring til styret og revisor for inneværende periode
6. Vedlikeholdsprogram for neste kalenderår.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING
Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. OM SAMEIERMØTET
I sameiermøtet har Sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.
Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet. Forretningsfører kan være til stede hvis dette er ønskelig.
Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og å uttale seg.

§ 16. REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeidet regnskap i henhold til Lov om regnskapsplikt av 17.07.1998.

§ 17. REVISJON
Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans/hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.

§ 18. SIKKERHET
Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på maksimum 1G (folketrygdens grunnebeløp) til sikkerhet for sameierenes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett skal ha prioritet etter kjøpesum ved førstegangsomsetning og senere etter 80% av siste kjøpesum. Sameiets panterett skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 19. MISLIGHOLD
Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 15 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.
Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene. Krav om skriftlig advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 27 i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31).

§ 20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygnings-myndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det ønskes endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 21. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

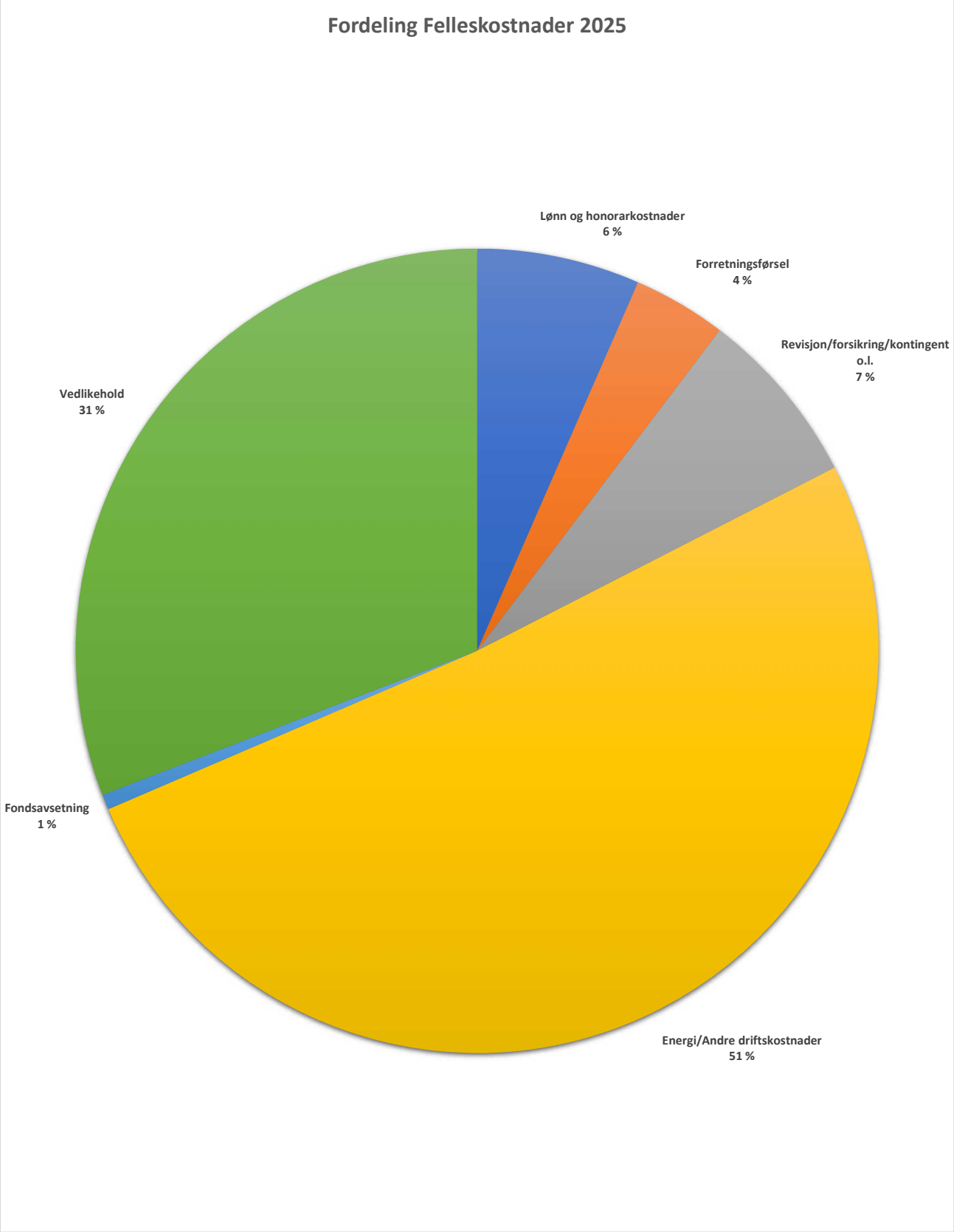
§ 22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31) med endringer, sist ved lov av 21.06.2013

BERGEN, 23 Januar 2014
Godkjent på stiftelsesmøte

REV. 11.05.20 - Ordinært Sameiermøte (skriftlig)

706 Kjærlighetsstien Sameie

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601539550
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980706761	HELDAL NÆRING AS		Straumeveien 206, 5151 STRAUMSGREND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	13	1031

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	13	1031	0	1	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	2	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	3	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	4	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	5	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	6	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	7	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	8	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	9	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	10	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	11	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	12	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	13	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	14	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	15	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	16	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	17	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	18	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	19	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1111411 Tinglyst: 20.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/1111411/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 09:28

Side 1 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	13	1031	0	20	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	21	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	22	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	23	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	24	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	25	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	13	1031	0	26	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/111411/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 09:28

20133971O

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Ref.nr.: Ressurs 10077
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	Bergen kommune	13	1031		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980706761	Heldal Næring AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38				50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39				51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40				52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29				41				53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30				42				54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31				43				55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32				44				56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33				45				57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34				46				58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35				47				59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36				48				60			

Sum tellere: 26 = nevner: 26

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
26.11.13	Magne Heldal MAGNE HELDAL FOR HELDAL NÆRING AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
BERGEN, 26/11-13	X HAGNE HELDAL FOR HELDAL NÆRING AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
13	1031			Bergen

Dato	Stempel og underskrift
18/12-2013	Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planar

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
26.11.13	X Magne Heldal MAGNE HELDAL FOR HELDAL NÆRING AS

Vedlegg 1 av 13

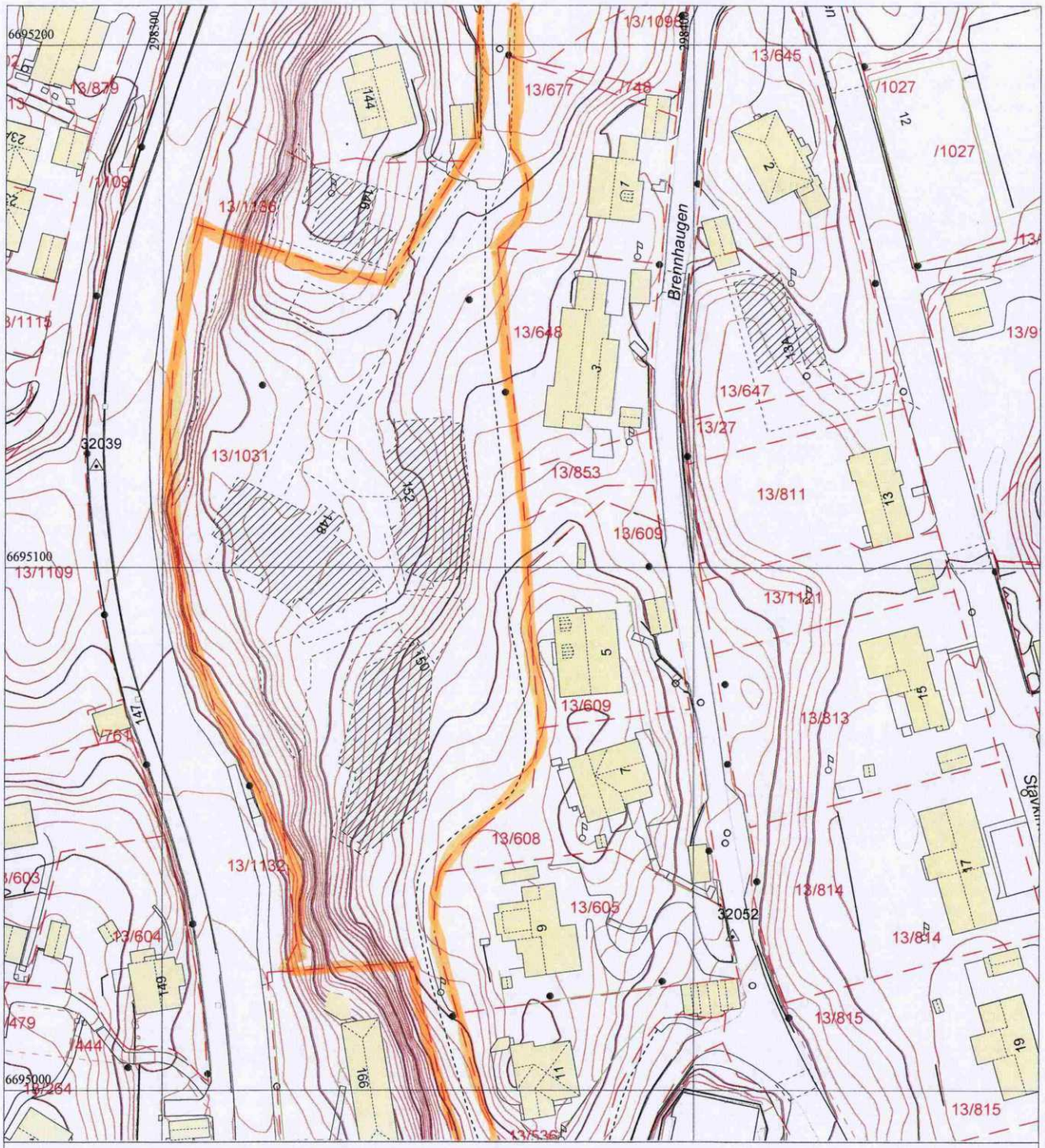
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for plan og geodata
Målestokk 1:1000
Dato: 21.11.2013

Gnr/Bnr/Fnr: 13/1031/0
Adresse: ~~Brennhaugen~~ 150 m/flere
Stortveitvegen

N





TILBUDSGRUNNLAG

Brennhaugen

Utomhusplan

Gnr 13 Bnr 1031

Storeheitveien 148-152

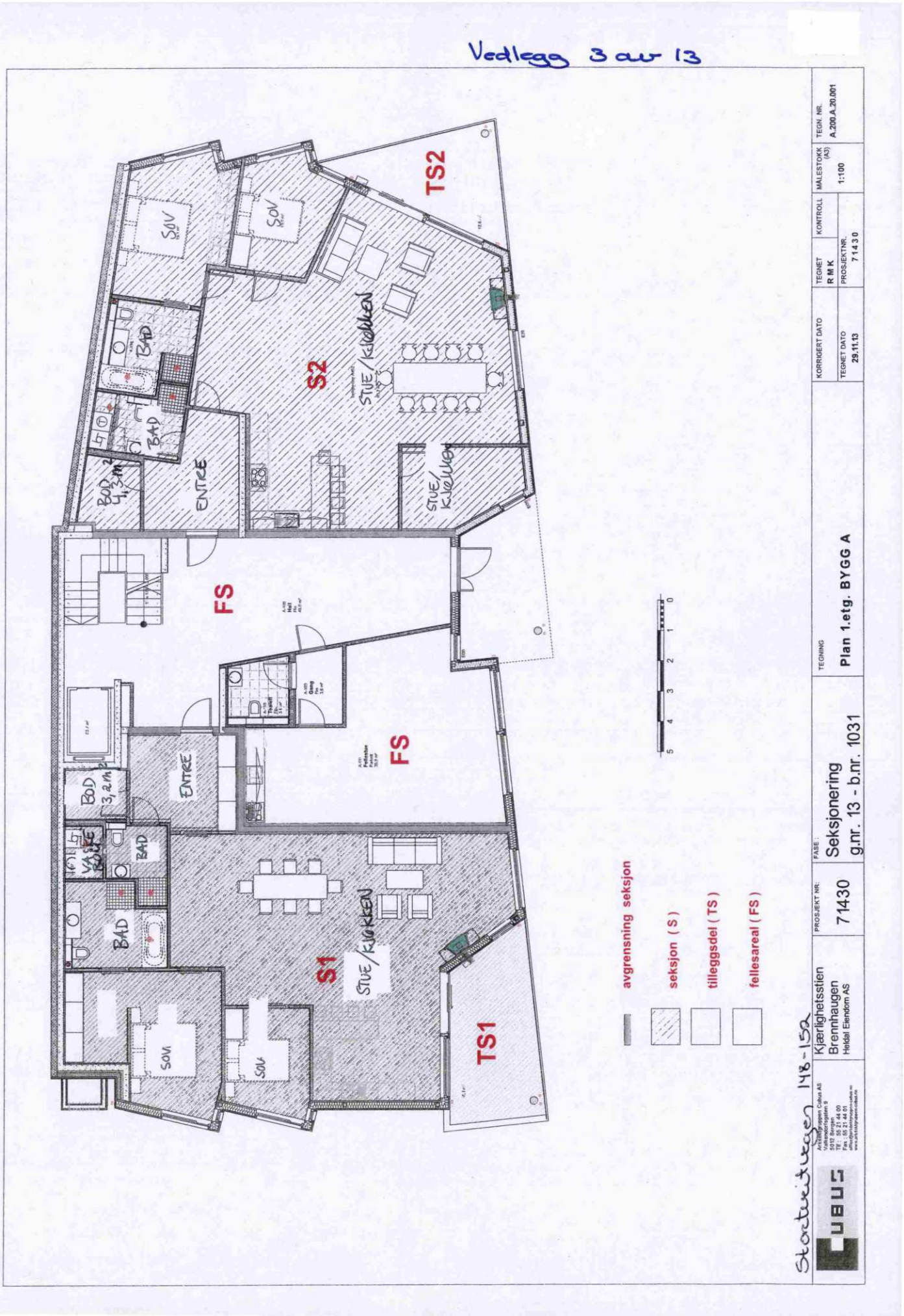
TAG Landskap as

TAG landskap as
Nedre Korskirkealmenning 2 5017 Bergen
mg@tagarkitekter.no

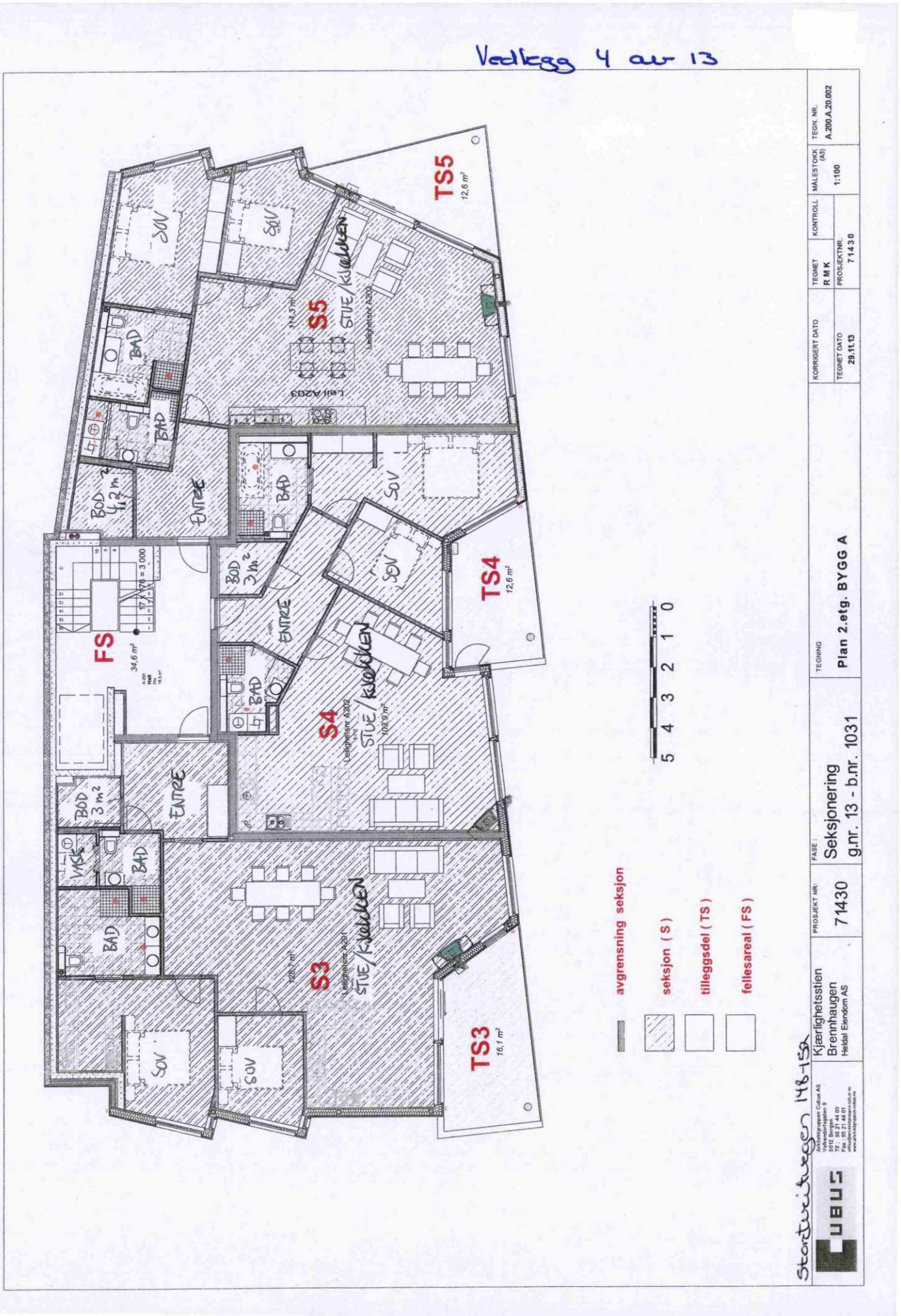
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	Tegnings nr.:	Rev.
TL1204	15.10.12	1:500 (A3)	MG/MEJ		L_A_PL_03	

Filnavn: TL1204 UTOMHUS 2.pln

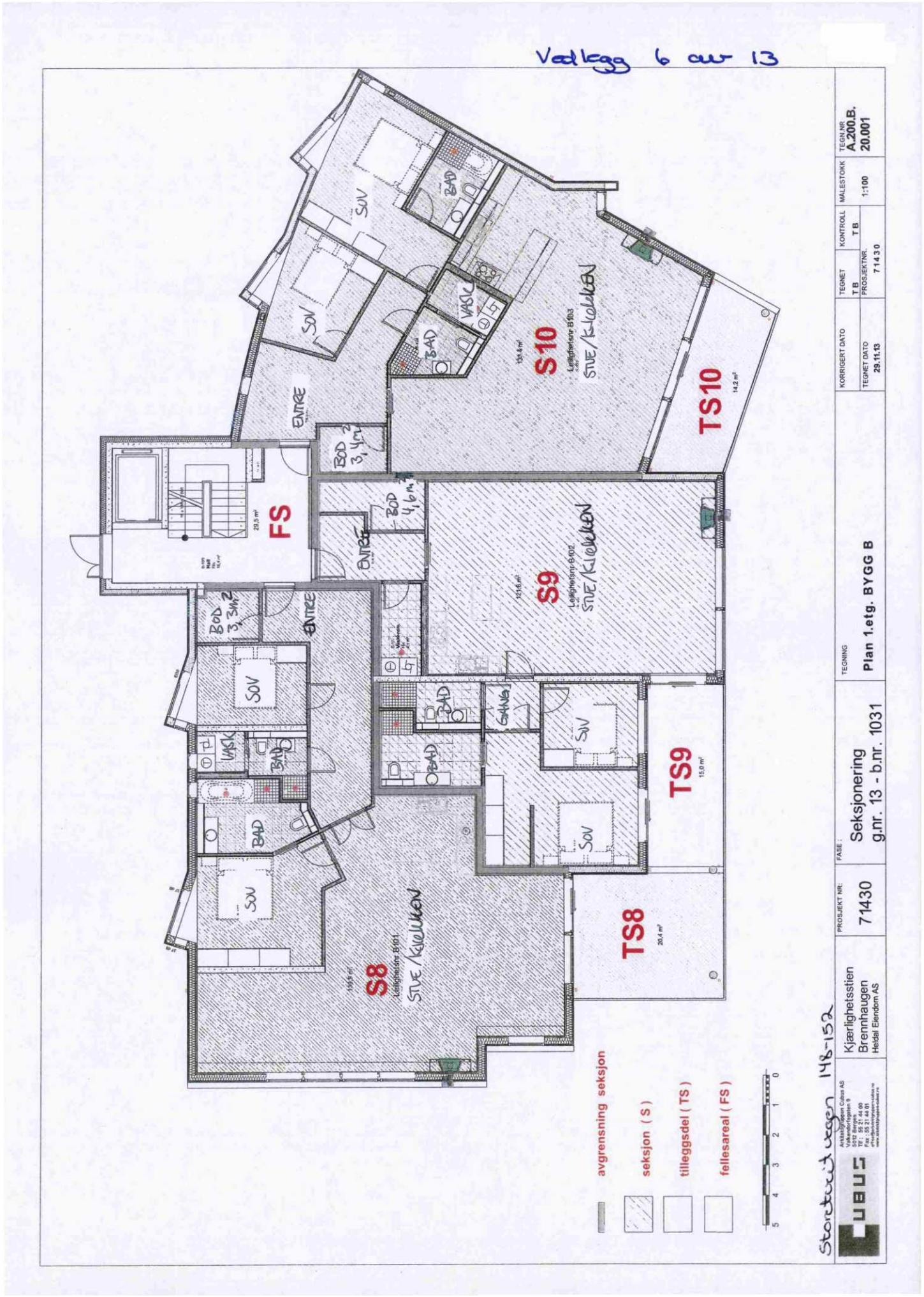
Vedlegg 3 av 13

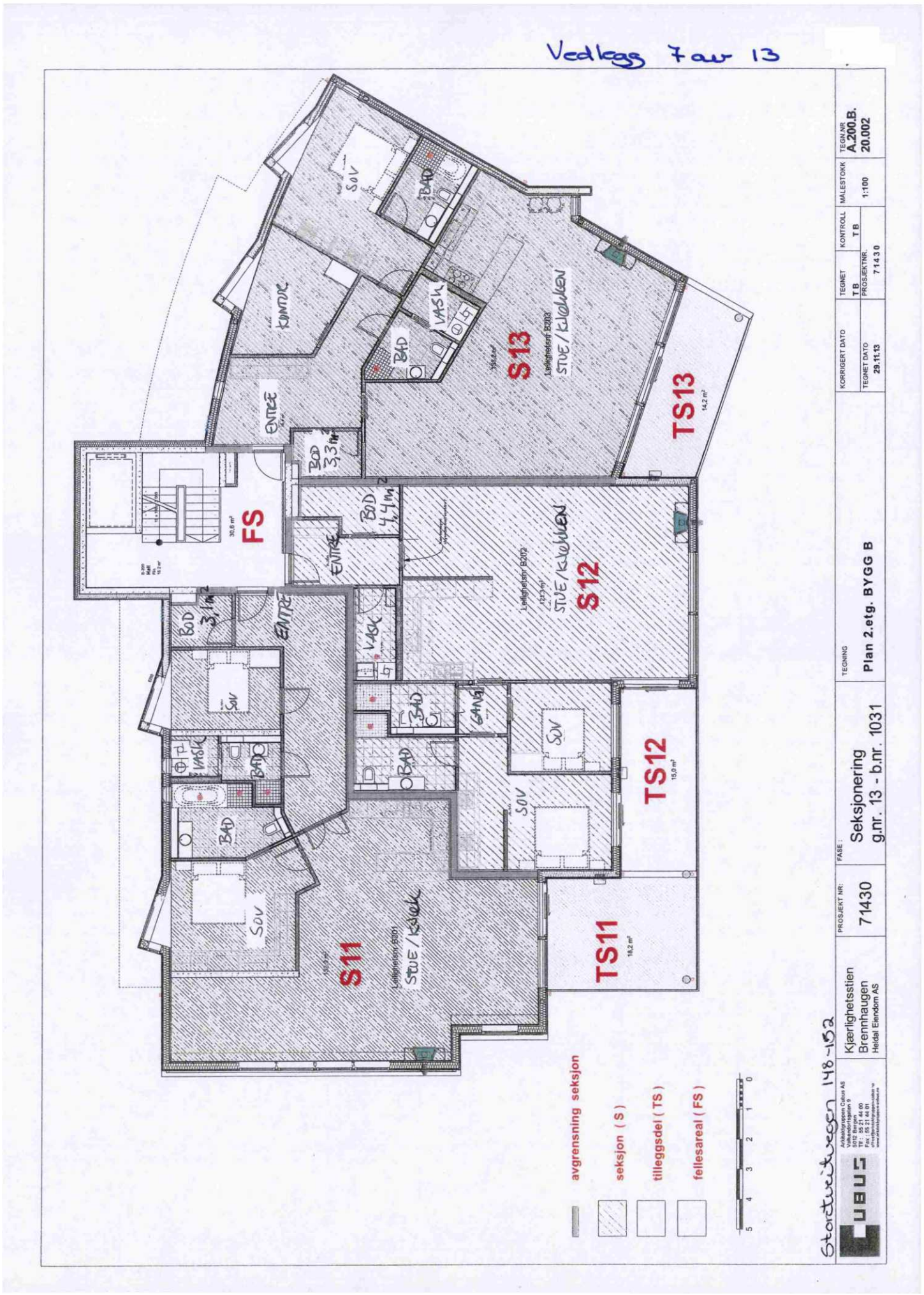


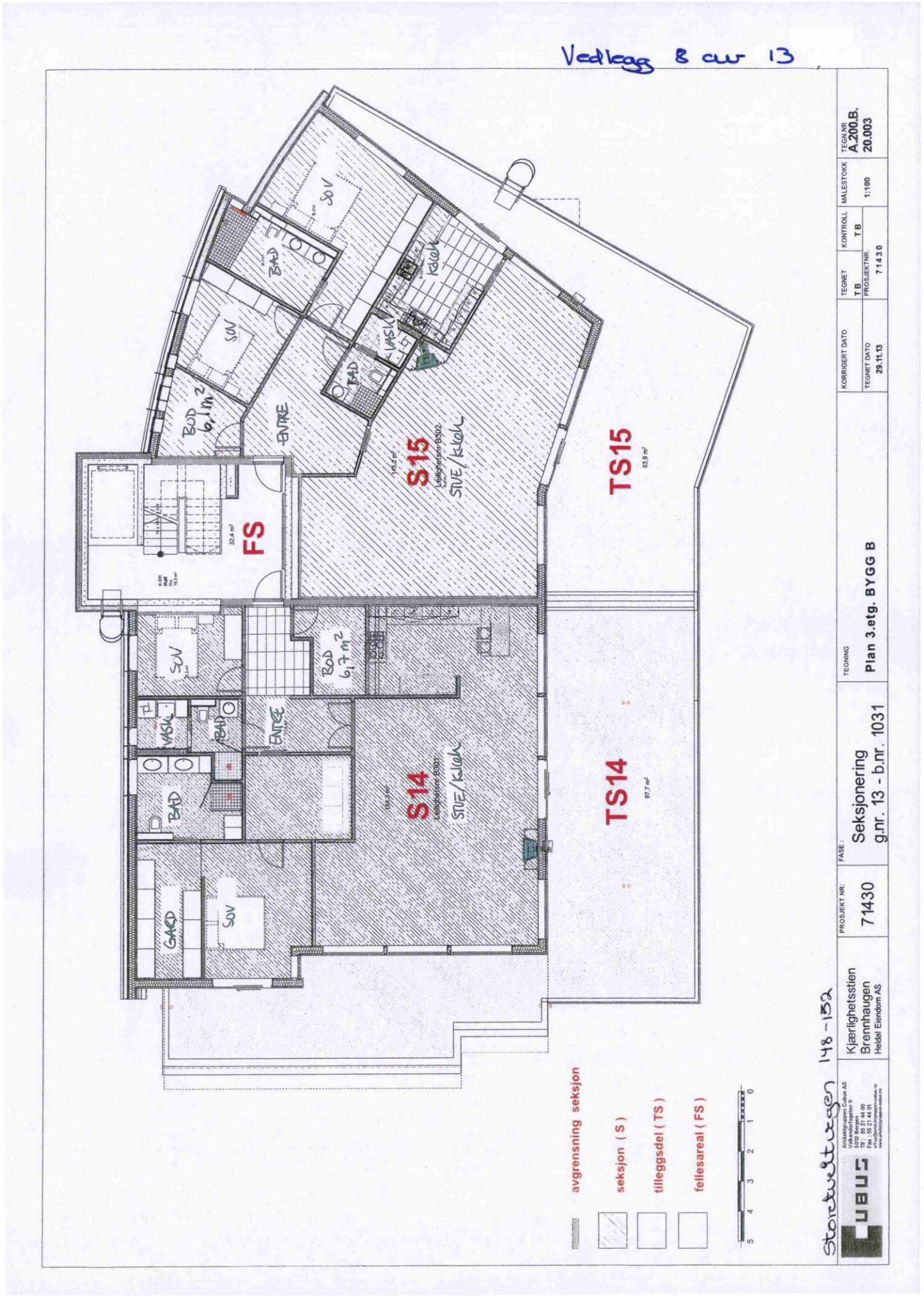
Vedlegg 4 av 13

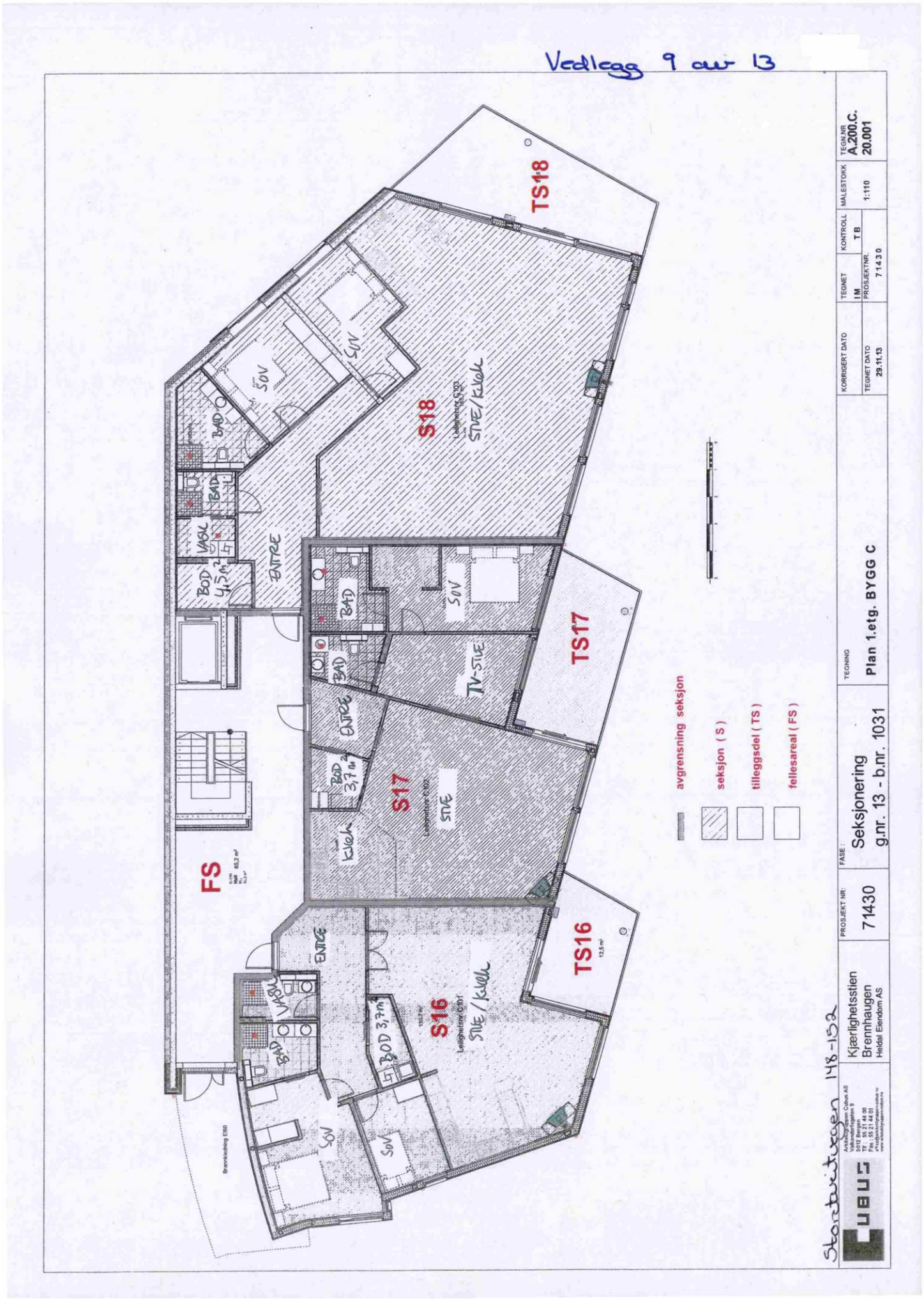


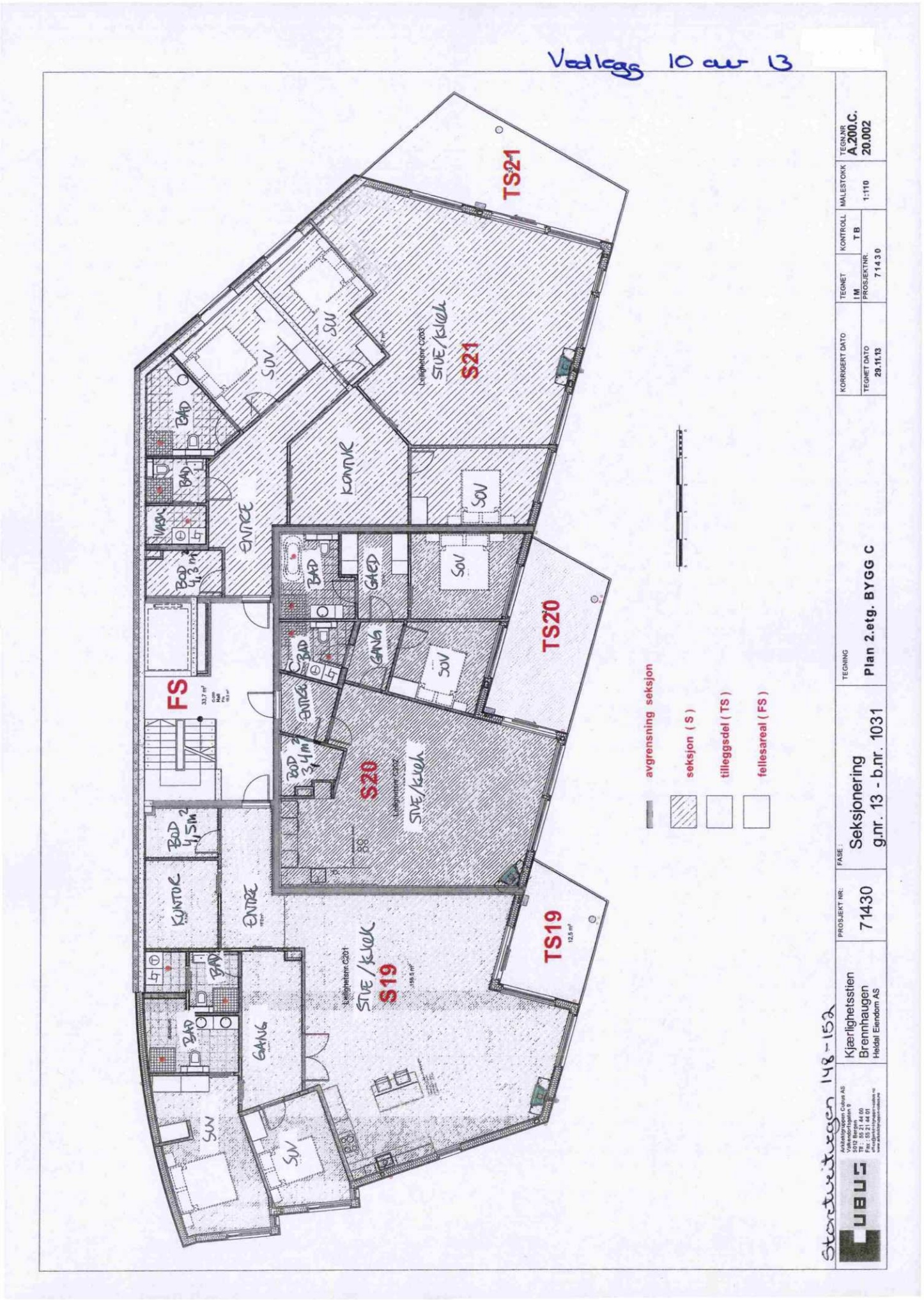

Vedlegg 5 av 13
TS7
49,0 m²
S7
Leilighetstype A302
STUE / KJØKKEN
162,1 m²
SOV
BAD
VASK
ENTRE
BOD 2
5,8 m²
FS
BOD 3,6 m²
30,0 m²
S6
Leilighetstype A301
STUE / KJØKKEN
150,7 m²
TS6
37,8 m²
GARDEROBE
5 4 3 2 1 0
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Storetuitvegen 148 – 152
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heltal Eiendom AS
PROSJEKT NR:
71430
FASE:
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
TEGNING
Plan 3.etg. BYGG A
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO
02.12.13
TEGNET
R M K
KONTROLL
PROSJEKTNR:
71430
MÅLESTOKK (A3)
1:100
TEGN. NR.
A.200.A.20.003

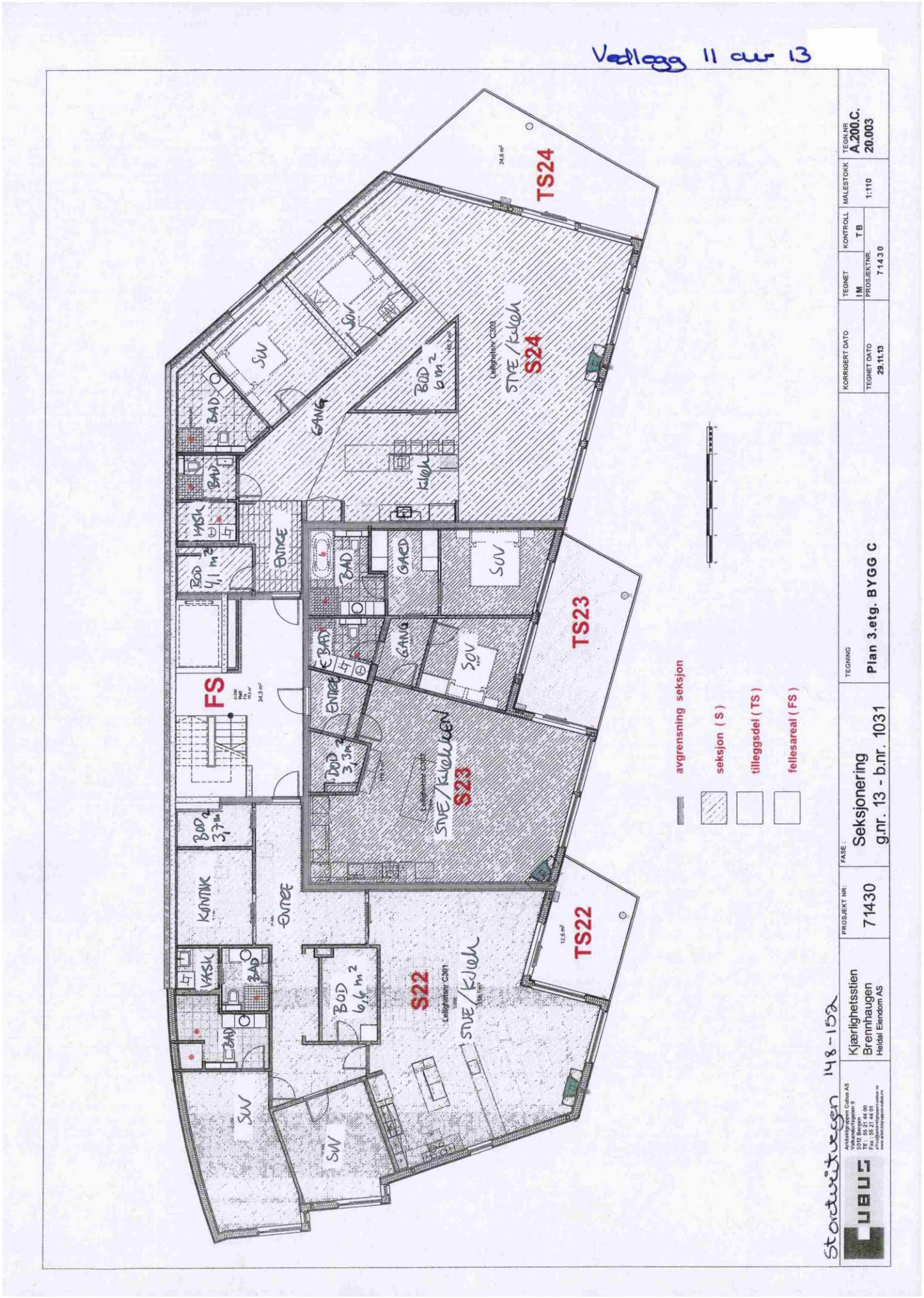

Vedlegg 6 av 13
S10
S9
S8
FS
TS10
TS9
TS8
SOV
BAD
VASK
GANG
BOD
ENTRE
STUE/KJØKKEN
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heldal Eiendom AS
PROSJEKT NR:
71430
FASE :
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
TEGNING
Plan 1.etg. BYGG B
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO
29.11.13
TEGNET
TB
PROSJEKTNR.
71430
KONTROLL
TB
MÅLESTOKK
1:100
TEGN.NR
A.200.B.
20.001
Storbekkvegen 148-152

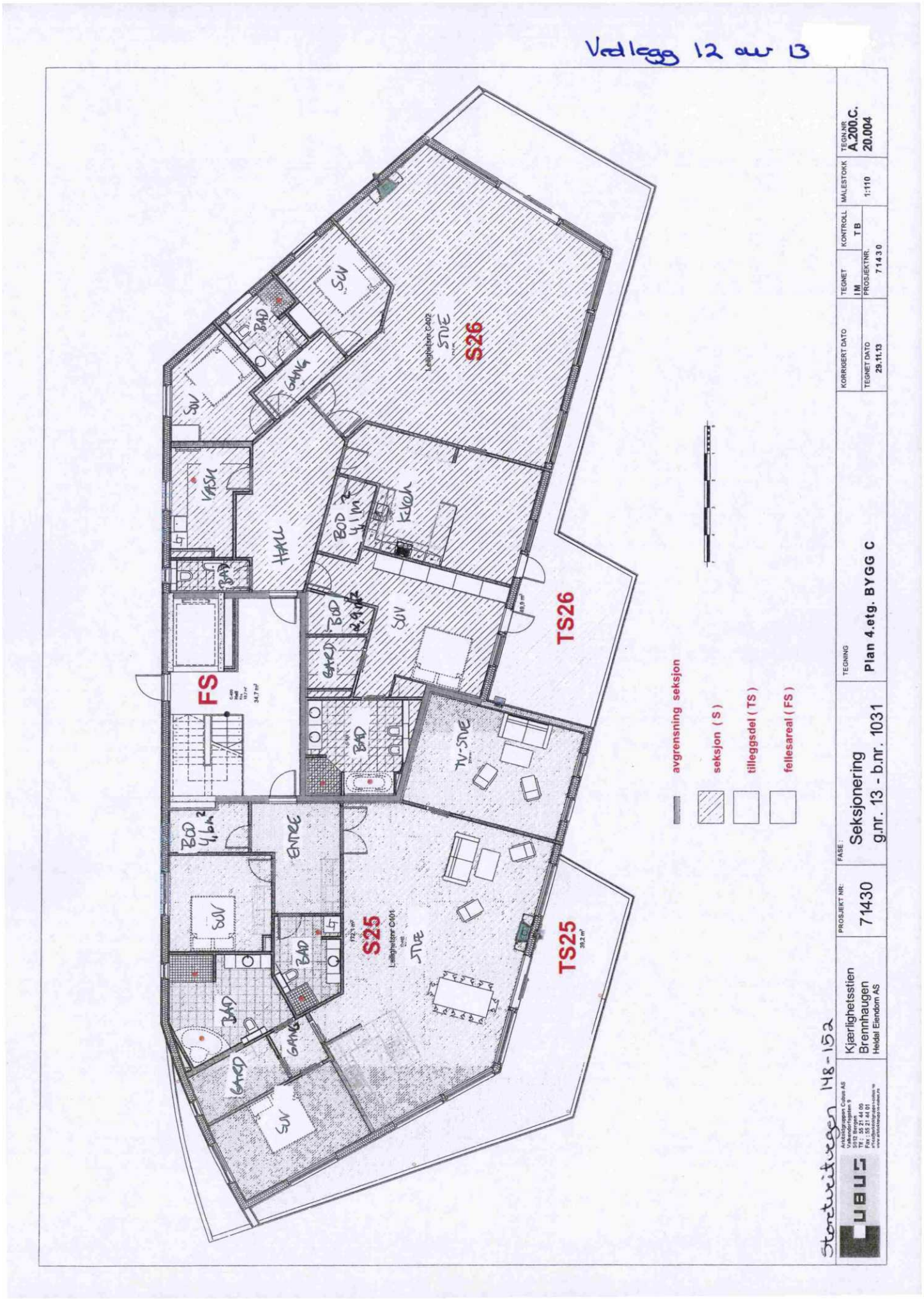

Vedlegg 7 av 13
S11
S12
S13
TS11
TS12
TS13
FS
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heldal Eiendom AS
PROSJEKT NR:
71430
FASE:
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
TEGNING
Plan 2.etg. BYGG B
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO
29.11.13
TEGNET
TB
PROSJEKTNR.
71430
KONTROLL
TB
MÅLESTOKK
1:100
TEGN.NR
A.200.B.
20.002

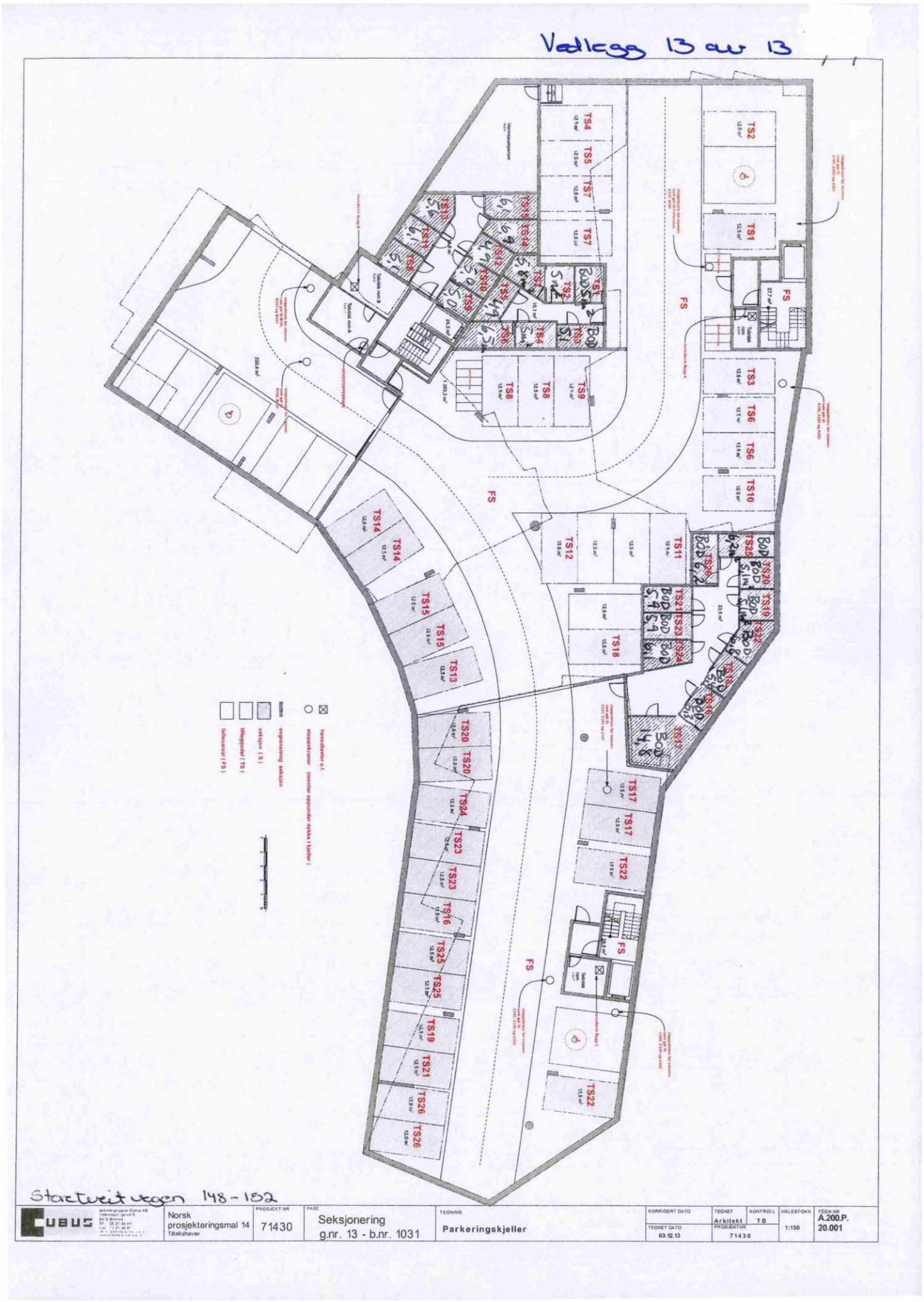

Vedlegg 8 av 13
S15
S14
TS15
TS14
FS
ENTRE
STUE/KJØK
SOV
BAD
BOD 6,1 m2
BOD 6,7 m2
VASK
KJØK
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heldal Eiendom AS
PROSJEKT NR:
71430
FASE :
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
TEGNING
Plan 3.etg. BYGG B
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO
29.11.13
TEGNET
TB
KONTROLL
TB
PROSJEKTNR:
71430
MÅLESTOKK
1:100
TEGN.NR
A.200.B.
20.003
Storetuvegen 148-152


Vedlegg 9 av 13
TS18
S18
TS17
S17
TS16
S16
FS
SOV
BAD
VASK
BOD 4,5m²
ENTRE
STUE/KJØK
TV-STUE
BOD 3,7m²
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Plan 1.etg. BYGG C
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
71430
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heldal Eiendom AS
A.200.c.
20.001
1:110
Storbuktvegen 148-152


Vedlegg 10 av 13
TS21
S21
TS20
S20
TS19
S19
FS
SOV
BAD
GANG
ENTRE
KONTOR
STUE/KJØK
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Plan 2.etg. BYGG C
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
71430
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heldal Eiendom AS
A.200.C.
20.002
1:110
29.11.13
Stortuvegen 148-152


Vedlegg 11 av 13
TS24
TS23
TS22
S24
S23
S22
FS
SOV
BAD
GANG
KJØK
STUE/KJØK
ENTRE
BOD 6 m²
BOD 4,1 m²
BOD 3,3 m²
BOD 3,7 m²
BOD 6,6 m²
VASK
GARD
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Plan 3.etg. BYGG C
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
71430
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heldal Eiendom AS
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO 29.11.13
TEGNET IM
PROSJEKTNR. 71430
KONTROLL TB
MÅLESTOKK 1:110
TEGN.NR A.200.C. 20.003
148-152


Vedlegg 12 av 13
Stortuvegen 148-152
S26
S25
TS26
TS25
FS
avgrensning seksjon
seksjon (S)
tilleggsdel (TS)
fellesareal (FS)
Kjærlighetsstien
Brennhaugen
Heidal Eiendom AS
PROSJEKT NR: 71430
FASE: Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
TEGNING: Plan 4.etg. BYGG C
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO 29.11.13
TEGNET IM
PROSJEKTNR. 71430
KONTROLL TB
MÅLESTOKK 1:110
TEGN.NR A.200.C. 20.004


Vedlegg 13 av 13
Startveit vegen 148 - 152
CUBUS
Norsk prosjekteringsmal 14
Tiltakshaver
PROSJEKT NR
71430
FASE
Seksjonering
g.nr. 13 - b.nr. 1031
TEGNING
Parkeringskjeller
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO
03.12.13
TEGNET
Arkitekt
KONTROLL
TB
PROSJEKTNR
71430
MÅLESTOKK
1:150
TEGN NR
A.200.P.
20.001

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/1031/0/0
Utlistet 21. oktober 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258696017	Grunneiendom	0	Ja	10 087,4 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
16110002	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN BRO	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2012	201120126	90,7 %
66460000	35	FANA. GNR 13 BNR 644 MFL., STAVKIRKEVEGEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.06.2022	202514158	8,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16110002	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	56,1 %
16110002	780 - Felles grøntareal	15,7 %
16110002	310 - Kjørevei	5,9 %
66460000	2011 - Kjøreveg	5,7 %
16110002	720 - Felles gangareal	5,5 %
16110002	320 - Gang-/sykkelvei	3,8 %
66460000	2012 - Gate med fortau	2,2 %
16110002	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	2,1 %
16110002	319 - Annen veigrunn	0,8 %
16110002	710 - Felles avkjørsel	0,7 %
66460000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
66460000	2010 - Veg	0,1 %
16110002	699 - Annet spesialområde	0,1 %
66460000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	< 0,1 % (0,3 m²)
66460000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)
66460000	3031 - Turvei	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
66460000	220 - Gul sone T-1442	3,9 %
66460000	210 - Rød sone T-1442	1,9 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16110002	640 - Frisiktsone	0,3 %

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	42,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	40,8 %

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
18430000	30	FANA. GNR 13 BNR 260 MFL., NYDALEN 4	3	200416501
300000	30	FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN	3	-
63950000	35	FANA. GNR 12 BNR 280 MFL., FANTOFTVEGEN/KRÅKEHAUGEN	3	201417494
70760000	35	FANA. GNR 13 BNR 525 MFL., RIEBER-MOHNS VEG	1	202220677
64520000	35	FANA. GNR 13 BNR 352 MFL., VILLA STORHAUGEN	1	202220459
16110003	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN	10	202220482

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/1121	301318787	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/1121	301318790	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/1121	300238144	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.03.2024	-
13/1106	20791535-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	13.04.2021	202101845
13/811	139407040	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	01.03.2024	202228401
13/820	301501570	-	Enebolig	Rammetillatelse	14.07.2025	202418749
13/811	301318759	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/811	301318771	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/811	301318768	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/647	300229162-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	03.09.2024	202415881
13/677	139406087-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.03.2017	201702180
13/644	301219507	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	15.05.2023	202311310
13/644	301219853	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	15.05.2023	202311310
13/644	301219792	-	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	15.05.2023	202311310
13/644	139405463	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.05.2023	-
13/644	23604507	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.05.2023	-
13/643	301174069	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.02.2023	202226767
13/643	301174071	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	24.02.2023	202226767

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 21. oktober 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

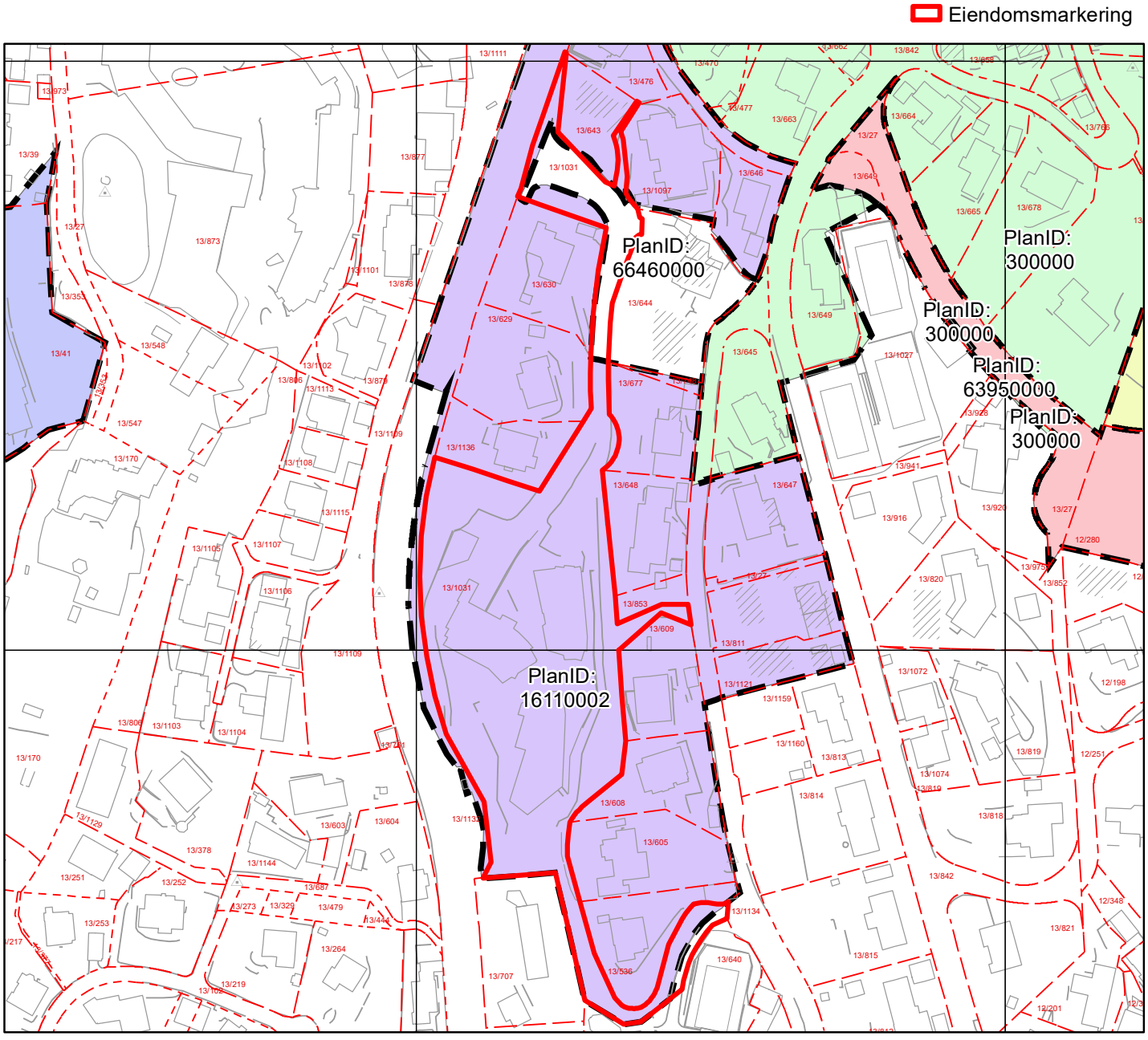
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/1031/0/0
Dato: 21.10.2025 Adresse: Storetveitvegen 152 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16110002, 66460000



Reguleringsplan på grunnen

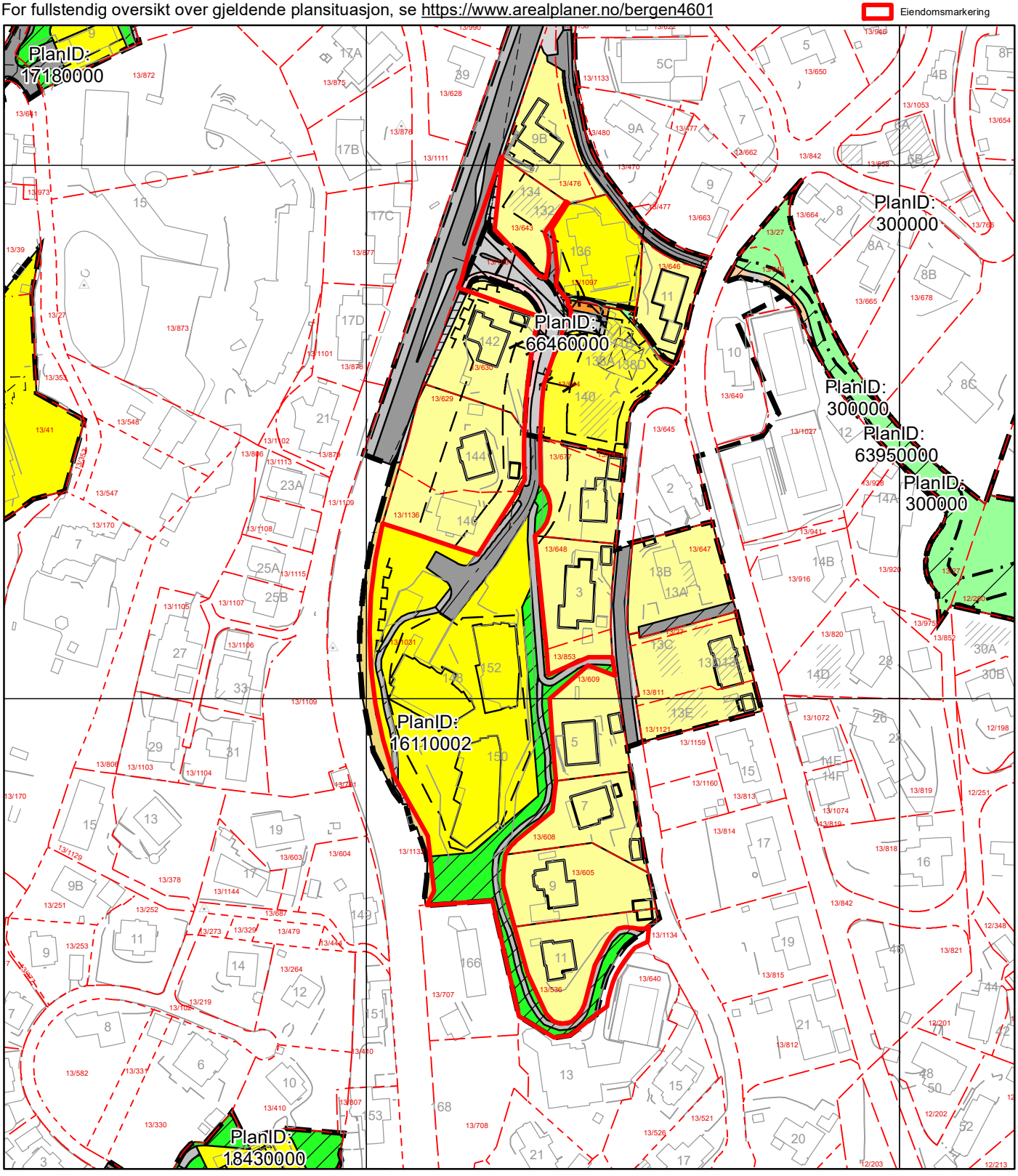
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 21.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 13/1031/0/0
Adresse: Storetveitvegen 152 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Støysone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Privat vei

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

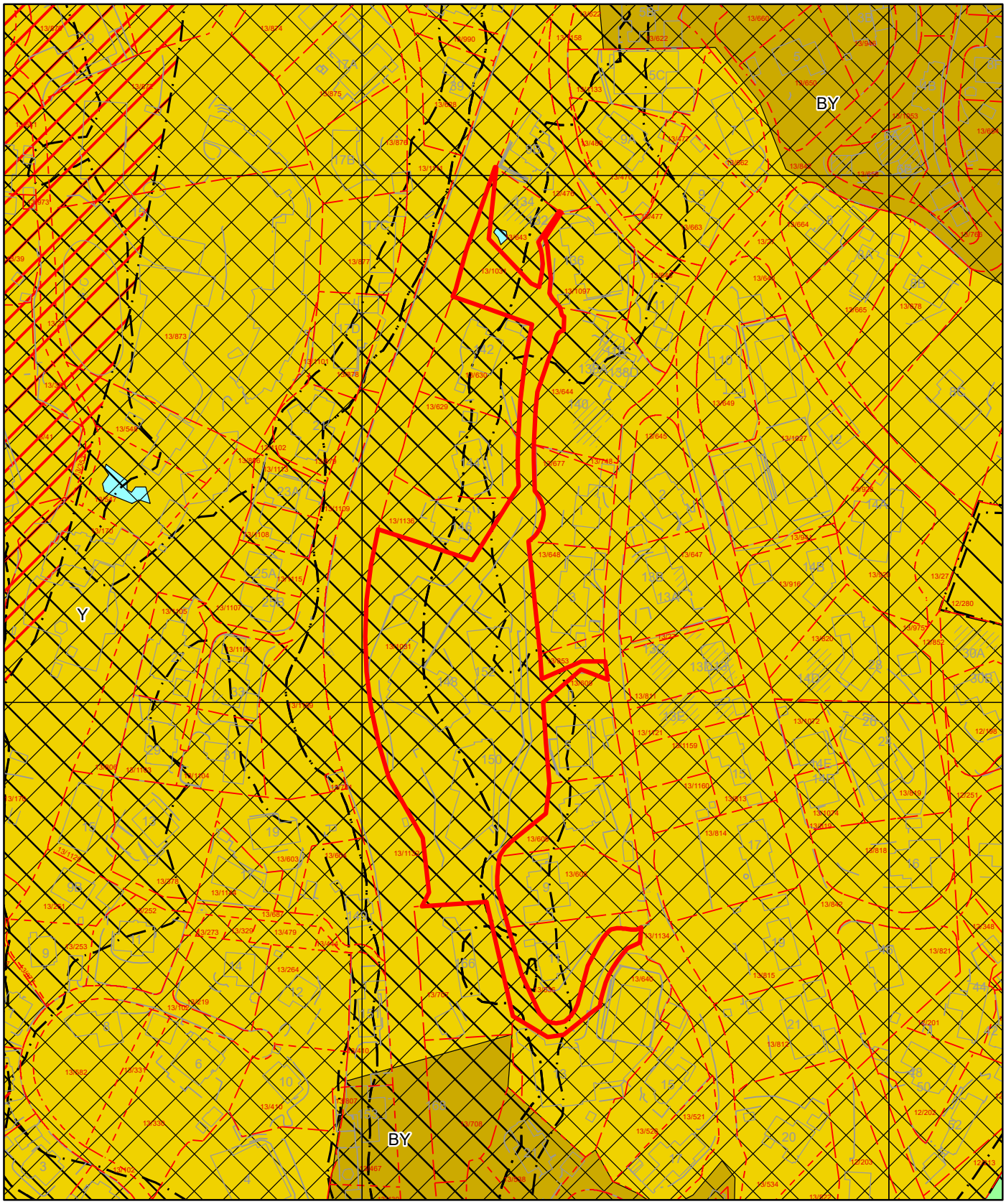
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 21.10.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/1031/0/0
Adresse: Storetveitvegen 152 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul

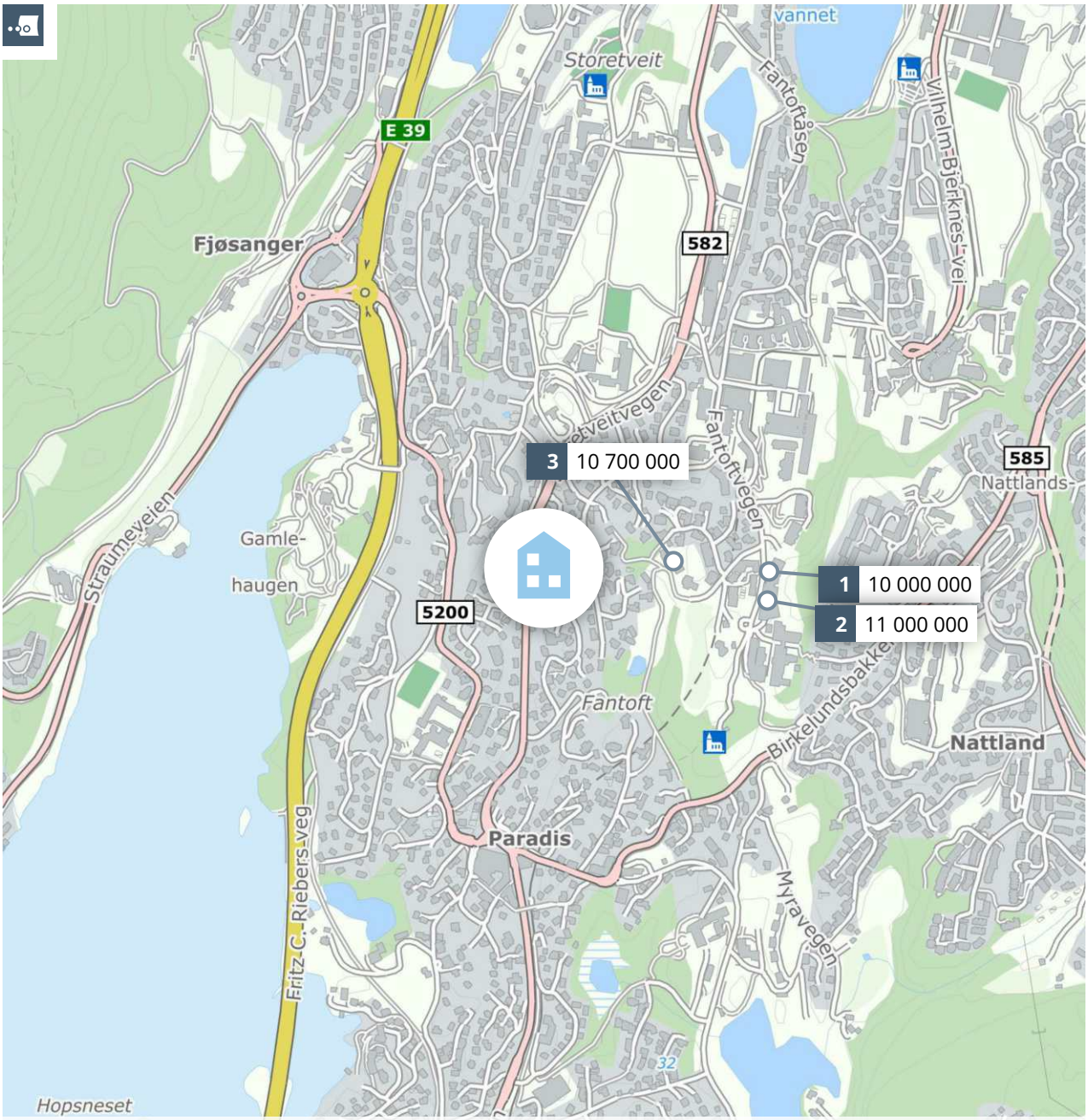

Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Friluftsområder



Meglers verdivurdering

STORETVEITVEGEN 152

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storetveitvegen 152, 5231 PARADIS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 13 BNR 1031 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS PARADIS

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	70 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	4 487
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fantoftvegen 34 135 m² 1995 9. etg 3 sov	30.10.2024	10 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**74 074**
2 Fantoftvegen 36 190 m² 1993 6. etg 3 sov	04.07.2024	12 000 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**57 895**
3 Fantoftvegen 57 D 114 m² 2023 2. etg 3 sov	23.11.2023	11 455 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**93 860**

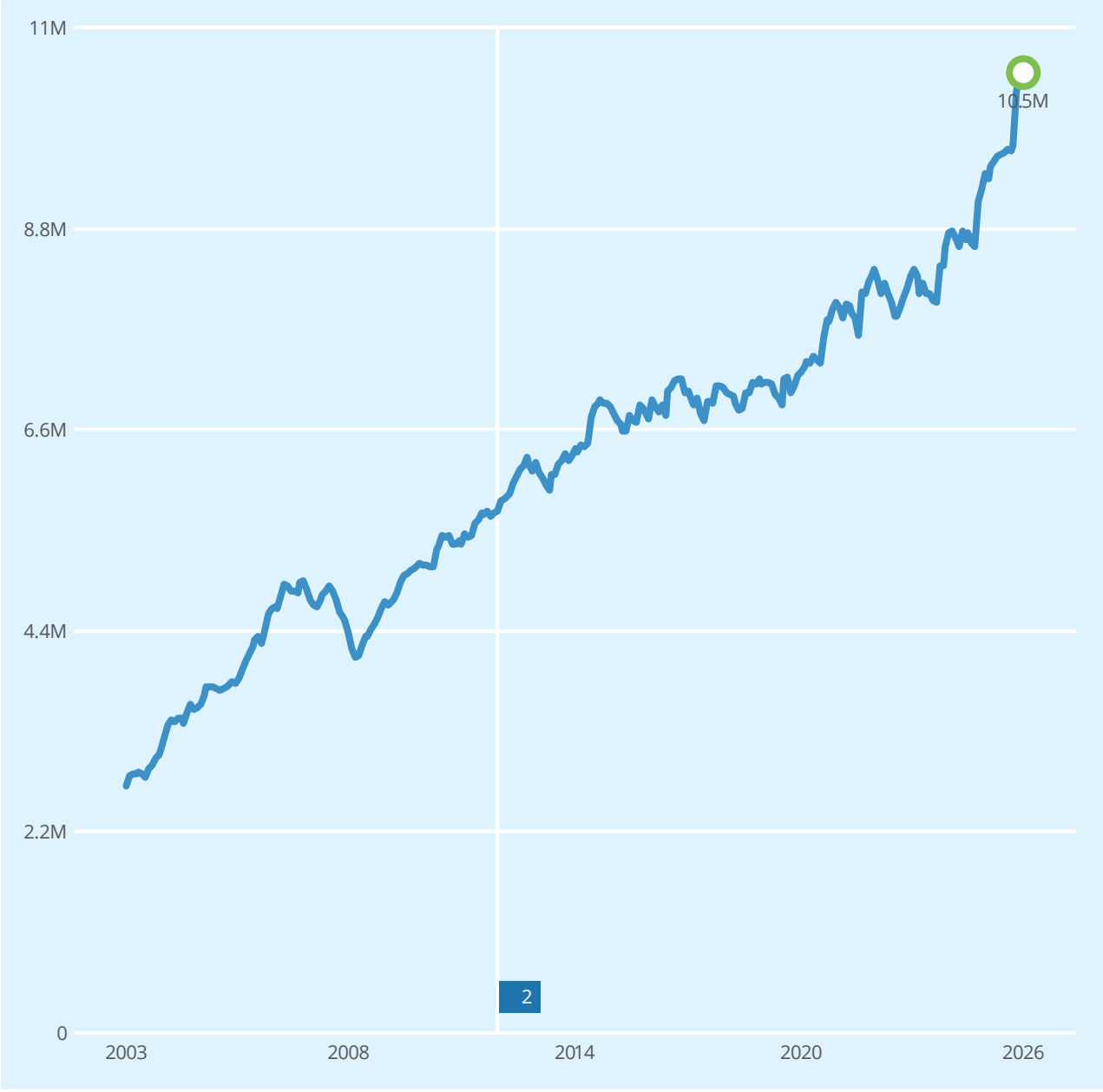
Leiligheten befinner seg i en av de mer prestisjefulle sameiene som er bygget i Bergen, og har utsikt over Nordåsvannet. Man får 150kvm, 3 gode soverom, 2 fullverdige bad, peis og mye mer.
Normalverdi: 9.800.000,- til 11.000.000

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.03.2014		26.03.2014	-	6 300 000	-	6 300 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i PARADIS grunnkrets nå

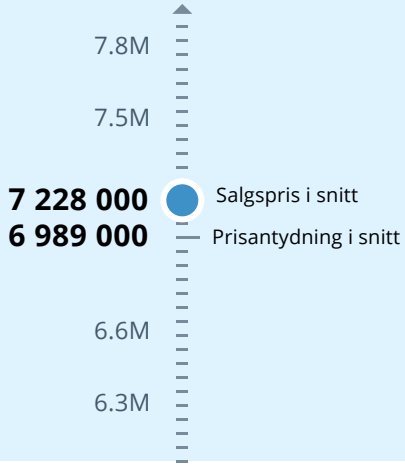
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i PARADIS grunnkrets siste 6 mnd

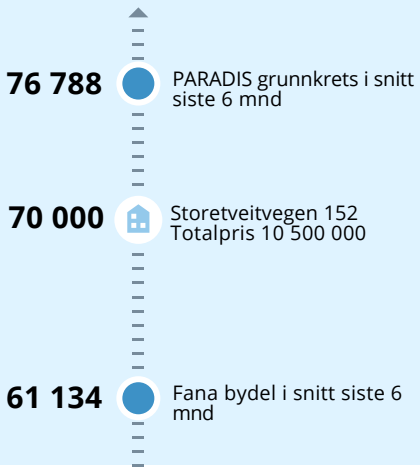
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Storetveitvegen 152

Nabolaget Paradis - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10...	6 min
204 elever, 15 klasser	0.5 km
Paradis skole (1-7 kl.)	8 min
470 elever, 26 klasser	0.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)	12 min
101 elever, 4 klasser	1.1 km
Storetveit skole (8-10 kl.)	7 min
434 elever, 26 klasser	0.6 km
Hop skole (8-10 kl.)	6 min
434 elever, 33 klasser	2.6 km
Langhaugen videregående skole	5 min
567 elever, 21 klasser	2.7 km
NTG Brann Stadion	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fjøsanger	16 min
Kople Spar Fjøsanger Bergen	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen	2 min
Linje 49, 83, 530, 740, 934	0.1 km
Paradis	10 min
Linje 1	0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen	12 min
Linje F4, L4, R40	6.1 km
Bergen Flesland	16 min

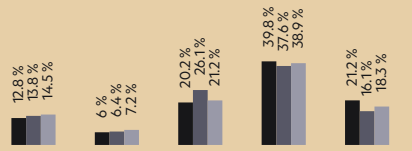
BARNEHAGER

Storetveit barnehage (1-5 år)	7 min
74 barn	0.6 km
Trylleløyten Steinerbarnehage (0-5...	8 min
78 barn	0.6 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-6 ...	11 min
100 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Paradis	8 min
Meny Fantoft	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Paradis	2 006	919
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane

SPORT

Storetveit skole	7 min
Paradis fotballbane	8 min
Sammen Fantoft	11 min
Paradis Helse	12 min

«Det er et flott villastrøk i en flott bydel, veldig mange hyggelige mennesker her som bryr seg om nabolaget sitt!»

— Sitat fra en lokalkjent

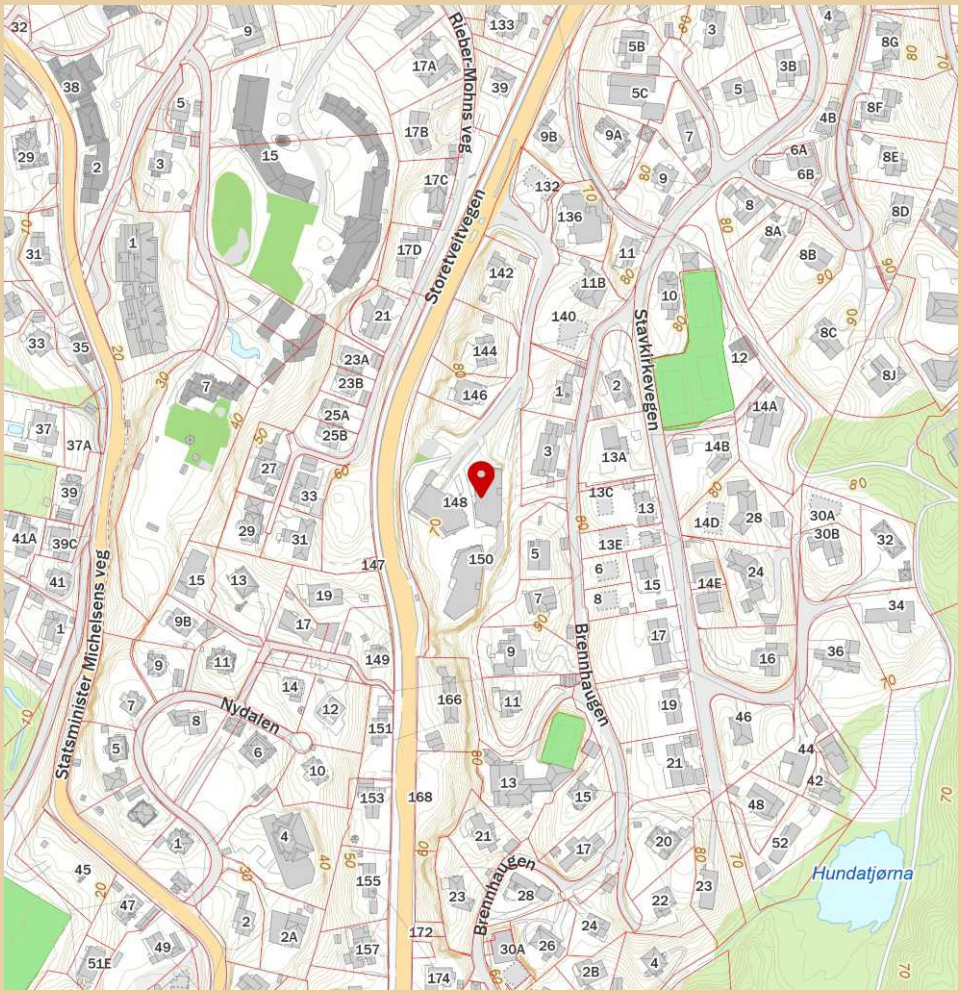
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Storetveitvegen 152

Nabolaget Paradis - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-1...	6 min	
204 elever, 15 klasser	0.5 km	
Paradis skole (1-7 kl.)	8 min	
470 elever, 26 klasser	0.7 km	
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl....	12 min	
101 elever, 4 klasser	1.1 km	
Storetveit skole (8-10 kl.)	7 min	
434 elever, 26 klasser	0.6 km	
Hop skole (8-10 kl.)	6 min	
434 elever, 33 klasser	2.6 km	
Langhaugen videregående skole	5 min	
567 elever, 21 klasser	2.7 km	
NTG Brann Stadion	7 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen	2 min	
Linje 49, 83, 530, 740, 934	0.1 km	
Paradis	10 min	
Linje 1	0.9 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	12 min	
Linje F4, L4, R40	6.1 km	
Bergen Flesland	16 min	

BARNEHAGER

Storetveit barnehage (1-5 år)	7 min	
74 barn	0.6 km	
Trylleføyten Steinerbarnehage (0-...	8 min	
78 barn	0.6 km	
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-6...	11 min	
100 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Paradis	8 min
Meny Fantoft	10 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

Sletten Shoppingsenter	5 min
Vitusapotek Paradisalléen	9 min
Sletten Vinmonopol	5 min

SPORT

Storetveit skole	7 min
Paradis fotballbane	8 min
Sammen Fantoft	11 min
Paradis Helse	12 min

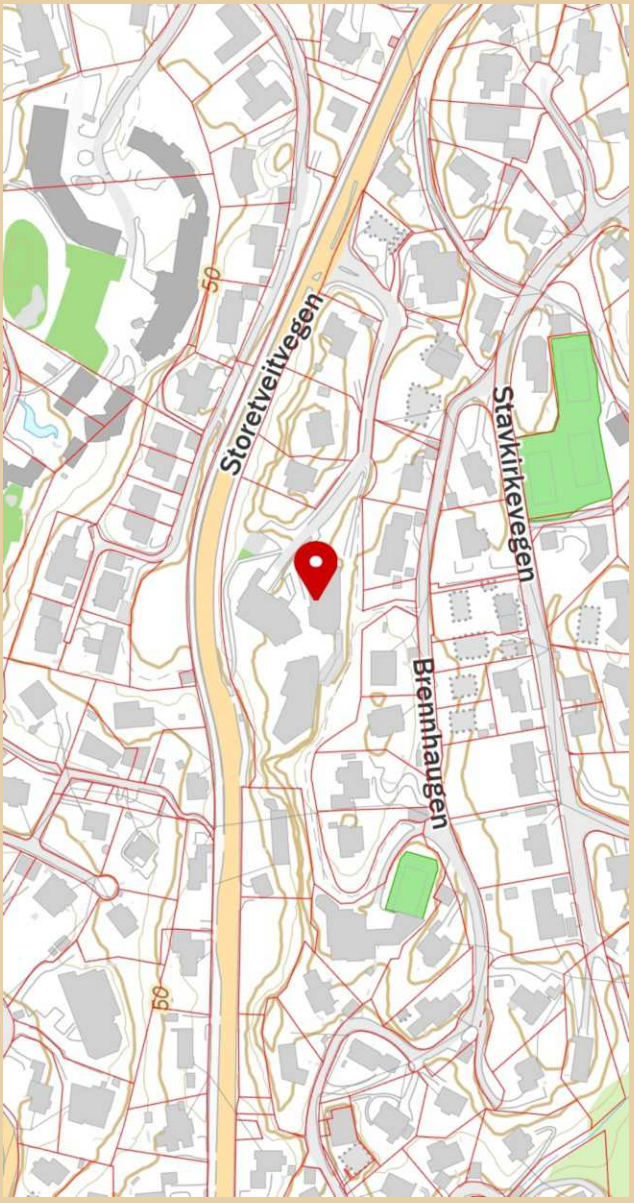
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Storetveitvegen 152

Nabolaget Paradis - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-1... 204 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.... 101 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	6 min 2.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
NTG Brann Stadion	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen Linje 49, 83, 530, 740, 934	2 min 0.1 km
Paradis Linje 1	10 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6.1 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Storetveit barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Trylleføyten Steinerbarnehage (0-... 78 barn	8 min 0.6 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-6... 100 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Paradis	8 min
Meny Fantoft	10 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

Sletten Shoppingsenter	5 min
Vitusapotek Paradisalléen	9 min
Sletten Vinmonopol	5 min

SPORT

Storetveit skole	7 min
Paradis fotballbane	8 min
Sammen Fantoft	11 min
Paradis Helse	12 min

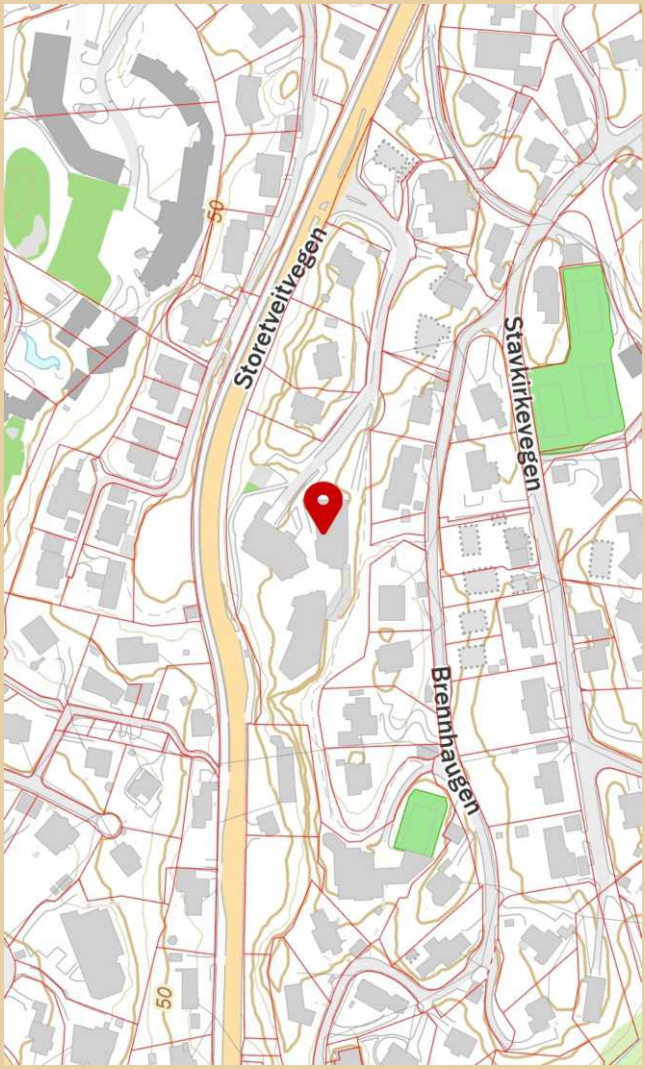
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

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:
Storetveitvegen 152, 5231 Paradis
Gnr. 13, Bnr. 1031, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716

E-post: sander.vikoyr@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.
