PRIVATMEGLEREN
SYD

HARALD SÆVERUDS VEG 94

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

21.04.2026

Tilstandsrapport av Harald Sæveruds veg 94

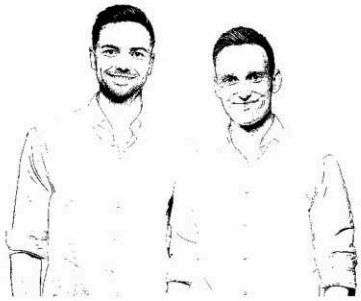
Harald Sæveruds veg 94
5237 Rådal

Utarbeidet for:

Arne og Siv Landaas

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Utvendig	Side 12
Tilstander - Innvendig	Side 16
Lovlighet	Side 28
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 29

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

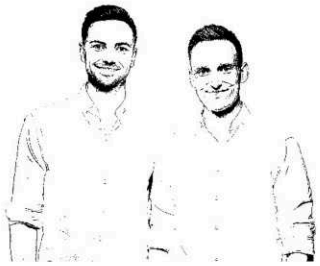
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Harald Sæveruds veg 94, 5237 Rådal

Boligtype: Rekkehus - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 119/666

Byggeår: 2005

Bruksareal intern (BRA-i): 108 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

Ukjent årstall

Kjøkken

2024

Kjøkken

Kjøkkenfornying som inkluderte to stekeovner, nye fronter, ny benkeplate inkludert bord i benkeplate og vaskekum med armatur

2020

Kjøkken

Oppvaskmaskin og koketopp installert

2019

Baderom

Baderom totalrenovert med unntak av toalett

2018

Gang

Det ble lagt nye fliser, og overflater ble malt

Stue og kjøkken

Det ble lagt nytt gulv, og overflater ble malt

2016

Innvendige trapper

Trapp overflatebehandlet med beis og lakk, samt rekkverk malt

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser med dreneringsløsning fra byggeår.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Konstruksjon med fundamenter og støpt, isolert betonggulv mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Vegger i isolert bindingsverk, innvendig kledd med gips og utvendig utlektet med stående trekledning samt delvis platekledning. Vinduer i tolags glass med malte trekarmer og ytterdør i tre fra byggeår, med unntak av terrassedør ved kjøkken som er fra 2024.

Tak, takrenner, nedløp
Takkonstruksjon av isolert sperrekonstruksjon med sutak, tekket med sveiset papp/folie. Takrenner og nedløp i aluminium.

Parkering
Boligen disponerer fast parkeringsplass med tilhørende elbillader.

Eksterne boder
Boligen disponerer 1 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset bad med 60x60 fliser på gulv og vegger, samt mosaikk i nedsenket dusjsone. Platekledd himling med downlights. Rommet er utstyrt med dusjvegger og regnfallsdusj, vegghengt speil med integrert belysning, samt vegghengt vaskeservant med dobbel vask og skuffer. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avløpsrør i plast og vannrør i rustfritt stål.

Vaskerom
Vaskerom fra 2005 med gulv- og sokkelflis og malte overflater. Rommet inneholder utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin, fjernvarmesentral, fordelerskap for rør i rør og samleskap for radiator og gulvvarme. Hovedstoppekran er lokalisert her.

Toalettrom
Toalettrom med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder vannklosett på gulv og vegghengt servant. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Vifte til mekanisk avtrekk er lokalisert i himlingen til dette rommet.

Gang
Gang med mønstret flis på gulv fra 2018 og malte flater.

Innvendig bod
Innvendig bod med 3-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder sikringsskap.

Soverom 2
Soverom med 3-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 1
Hovedsoverom med 1-stavs parkett og malte flater. Det er utgang til utearealene gjennom terrassedør.

Kjøkken
Kjøkken med originalt skrog fra Norema og fronter fra Weeke fra 2024. Det er profilerte lyse fronter, benkeplate i mønstret laminat og vaskekum i sort kompositt med uttrekksarmatur fra Grohe, alt fra 2024. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Det er vannrør i PEX (rør i rør) og avløpsrør i plast.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs parkett og malte flater. TV-stue er på omtrent 9,8 kvm, kjøkken på 8,7 kvm mens spisestue er på 30,1 kvm.

Oppvarming
Vannbåren oppvarming tilknyttet fjernvarmeanlegg, med gulvvarme i underetasje (inkl. bad, unntatt bod) og radiatorer i 2. etasje (kjøkken, spisestue, stue og TV-stue). I tillegg er det installert ildsted i stue i 2. etasje.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør fra byggeår.

Vannbåren varme
Det er ikke registrert avvik.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra 2005 med fordelerskap montert på vaskerom.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje				
Baderom	5	-	-	-
Vaskerom	3	-	-	-
Toalettrom	2	-	-	-
Gang	11	-	-	-
Innvendig bod	7	-	-	-
Soverom 1	13	-	-	-
Soverom 2	10	-	-	-
Terrasser og platting på terreng	-	-	-	75
Ekstern bod	-	6	-	-
2. etasje				
Stue og kjøkken	50	-	-	-
Trappegang plan 2	4	-	-	-
Terrasse ved TV-stue	-	-	-	8
Terrasse ved kjøkken	-	-	-	5
SUM	**108**	**6**	**0**	**88**
Sum BRA	114			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 17)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon fra innebygget sisterne (Les mer på side 17)

Vaskerom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 18)

Vaskerom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon og fordi det er mindre enn 25 mm høydeforskjell fra sluk til topp vanntett sjikt (Les mer på side 18)

TGIU Tilstandsgrad IU

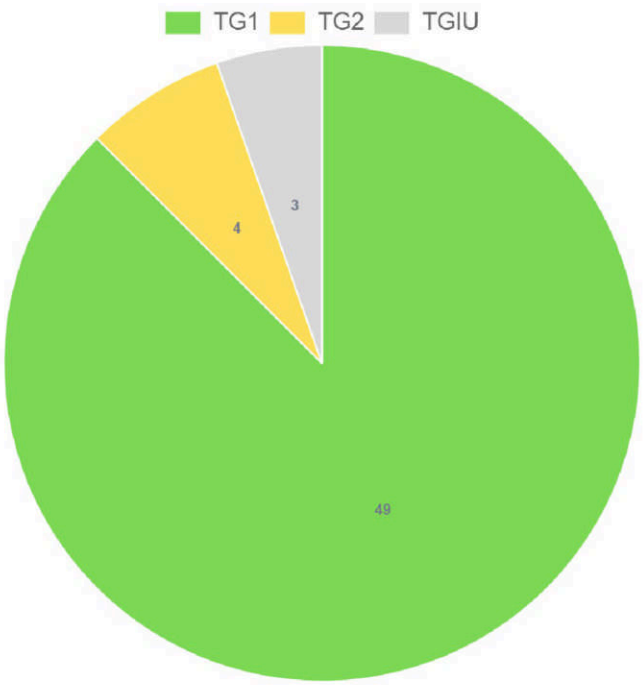
Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 23)

Yttertak - Skorsteiner over tak (Les mer på side 13)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 14)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Vaskerom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2005 og malt ytterdør i tre fra 2005. Normal bruksslitasje for alderen.

Gang: Ytterdør i tre med glassfelt fra 2005 og gjennomgående vindu i tolags glass ved trapp fra 2005. Normal bruksslitasje for alderen.

Innvendig bod: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1: Vindu og terrassedør i tolags glass med malte trekarmer fra 2005. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer og terrassedører i tolags glass med malte trekarmer fra 2005. Terrassedør ved kjøkken er fra 2024. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttervegg



Vegger i isolert bindingsverk utvendig utlektet med stående trekledning samt delvis platekledning. Merk at utvendige forhold er sameiet sitt ansvar. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Kledning

TG1

Stående trekledning fra 2005. Det er planlagt maling i regi av sameiet, inkludert utskifting av eventuelle skadete bord, sommeren 2026. Det er registrert tilfredsstillende lufting. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Det er registrert musebånd. Kledningen har mindre enn anbefalt avstand til terreng, noe som gir økt risiko for vannsprut og fuktbelastning. Det anbefales minst 30 cm, eller 10 cm hvis det er gjennomført tiltak som skråskjært kledning eller godt drenerende terreng. Begrenset avstand kan også påvirke lufting negativt.

Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Utvendige vannbord i aluminium og karmer i tre. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttertak

Takkonstruksjon av isolert sperrekonstruksjon med sutak, tekket med sveiset papp/folie. Takrenner og nedløp i aluminium. Merk at utvendige forhold er en del av sameiets fellesansvar. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via eventuelle takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1U

Pipe er fra byggeår. Pipe er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst og visuell sikt.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG1

Tak tekket med sveiset papp/folie med takrenner og nedløp i aluminium fra byggeår. Det er opplyst fra eier om at Sameie har engasjert Fløysand Tak grunnet mindre feil på taket. Det er ikke kjent om dette gjelder den aktuelle boligen. Tak var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet ikke tilkomst. Takrenner og nedløp i aluminium. Vann fra nedløp føres direkte til grunn til antatt drenerende masser. Det er ikke påvist avvik fra bakkenivå.

Terrasse ved TV-stue 8,1 m^2 | 2. Etasje

Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord fra Møre Royal. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1 Det er ikke påvist avvik.

Terrasse ved kjøkken 4,9 m² | 2. Etasje

Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord fra Møre Royal. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1 Det er ikke påvist avvik.

Terrasser og platting på terreng 75,0 m² | 1. Etasje

Uteområder med platting, belegningsstein og steinheller rundt boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Platting av heller; støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

TG1 Det er ikke påvist avvik.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TG1 Det er ikke påvist avvik.

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TG1 Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Dreneringsløsning fra 2005 uten registrerte avvik.

Grunnmur

TG1

Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påforing, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik fra utsiden.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Terrengforhold

TG1

Bolig plassert i flatt terreng med uteområder av steinheller, platting og plen. Det er ikke registrert avvik.

Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG1

Utvendig vann- og avløpsrør fra 2005. Inntaksrør er av kobber. Hovedstoppekran til inntaket er lokalisert i hagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men anlegget er en del av sameiets ansvar.

Tilstander - Innvendig

Baderom 5,0 m^2 | 1. Etasje



Helfliset bad med 60x60 fliser på gulv og vegger, samt mosaikk i nedsenket dusjsone. Platekledd himling med downlights. Rommet er utstyrt med dusjvegger og regnfallsdusj, vegghengt speil med integrert belysning, samt vegghengt vaskeservant med dobbel vask og skuffer. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avløpsrør i plast og vannrør i rustfritt stål.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

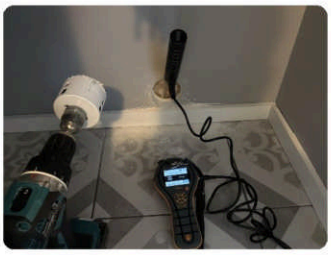
TG1

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon mht. krav i NS3600:2025. Det er fremlagt dokumentasjon som viser rehabilitering av våtrom med etablering av nytt tettesjikt (membran) inkl. primer, flislim og fugemasser iht. pristilbud fra 2019. Faktura fra Eiendomsservice Vest bekrefter utført arbeid. Det er også fremlagt bilder som dokumenterer prosessen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1

Det er boret hull med 73 mm hullbor i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone på bad. Fuktmåling er utført i bunnsvill med spisselektroder. Fuktmåling ga ingen utslag.



Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2019. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er tilfredsstillende fallforhold med hensyn til bruksvann. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall med hensyn til lekkasjevann (min. 1:100) og/eller vanntett oppkant ved dørterskel på min 15 mm. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2019. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon fra innebygget sisterne.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

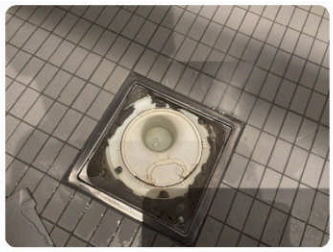
TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG1

Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran i sluket. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.



Vaskerom 3,4 m² | 1. Etasje

Vaskerom fra 2005 med gulv- og sokkelflis og malte overflater. Rommet inneholder utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin, fjernvarmesentral, fordelerskap for rør i rør og samleskap for radiator og gulvvarme. Hovedstoppekran er lokalisert her.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG1

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2005. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall med hensyn til lekkasjevann (min. 1:100) og/eller vanntett oppkant ved dørterskel på min 15 mm. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

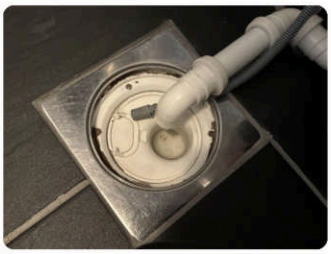
Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2



Plastsluk med klemring er registrert. Tetteløsning uten dokumentasjon har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. Det bør planlegges tiltak som innhenting av opplysninger eller destruktive undersøkelser for å avklare tilstand og sikre videre funksjon. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer, noe som kan gi økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved å sikre tilstrekkelig høydeforskjell eller annen vannstoppende løsning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon og fordi det er mindre enn 25 mm høydeforskjell fra sluk til topp vanntett sjikt.

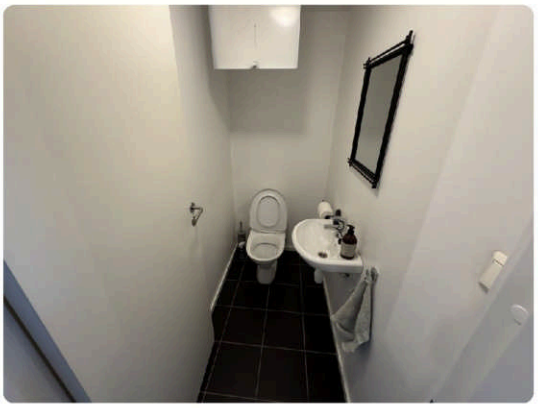
Ventilasjon

TG1



Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.

Toalettrom 2,3 m² | 1. Etasje



Toalettrom med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder vannklosett på gulv og vegghengt servant. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Vifte til mekanisk avtrekk er lokalisert i himlingen til dette rommet.

Overflater – gulv

TG1 Fliser fra 2005. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert bom i fliser i kombinasjon, som kan bety redusert vedheft.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

TG1 Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1 Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.

Gang 11,2 m² | 1. Etasje

Gang med mønstret flis på gulv fra 2018 og malte flater.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Fliser fra 2018. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Innvendig bod 6,7 m² | 1. Etasje

Innvendig bod med 3-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder sikringsskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

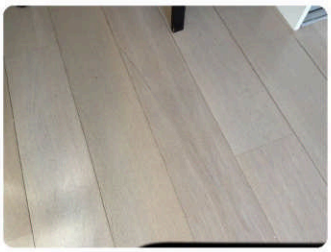
TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Soverom 1 12,9 m² | 1. Etasje

Hovedsoverom med 1-stavs parkett og malte flater. Det er utgang til utearealene gjennom terrassedør.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen med noe slitasje i gangsonen.



Bildet viser skade i gulv

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Soverom 2 9,7 m² | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg og ventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Radon | 1. Etasje

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre.

Kjøkken | 2. Etasje



Kjøkken med originalt skrog fra Norema og fronter fra Weeke fra 2024. Det er profilerte lyse fronter, benkeplate i mønstret laminat og vaskekum i sort kompositt med uttrekksarmatur fra Grohe, alt fra 2024. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Det er vannrør i PEX (rør i rør) og avløpsrør i plast.

Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.



Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Stue og kjøkken 49,8 m^2 | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs parkett og malte flater. TV-stue er på omtrent 9,8 kvm, kjøkken på 8,7 kvm mens spisestue er på 30,1 kvm.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert mindre knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Spalte i vegg tilfører frisk luft. Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Ildsteder og skorsteiner inne



Element skorstein med kleberstein fra Contura plassert i stue.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, og tilluftsventiler i vinduer/vegger. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Vifte er plassert på toalettrom og kan justeres ved bryter på utsiden av toalettet. Denne bør skrus på ved bruk av baderommet. Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.



Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Soilrør fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Stakeluke er lokalisert under trapp.



Stakeluke

Vannbåren varme

TG1

Det er ikke registrert avvik.



Samleskap for vannbåren varme

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra 2005 med fordelerskap montert på vaskerom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Det mangler merking på rør.



Fordelerskap for rør i rør

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper

HMS-punkt

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Terrasse ved TV-stue

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,94 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Terrasse ved kjøkken

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,93 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i innvendig bod. Skapet inneholder automatsikringer, inkludert overbelastningsvern på 56 A, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16, 15 og 10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2005**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Ikke relevant**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget. Det anbefales å enten innhente dette eller gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i begge etasjer. Det er brannslange på vaskerommet. Pulverapparat tilgjengelig i boden.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakkydnig)

Arne Landaas (eier)

Siv Landaas (eier)

Befaringsdato: 21.04.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260064

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Landaas	Siv Landaas

Gateadresse
Harald Sæveruds veg 94

Poststed	Postnr
RÅDAL	5237

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse: Under renovering av badet i Mars 2019 ble det funnet en liten lekkasje i boksen bak toalettet. Dette ble da utbedret.

Document reference: 166260064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad
Arbeid utført av	Eiendomservice Vest

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble lagt ny membran på hele badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Under rehabilitering av kjøkken
Arbeid utført av	Aspenes Rør A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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	Ladeboks på parkeringsplass

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

Document reference: 166260064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har sjekket alle tak i sameie og funnet noen feil på enkelte tak, disse vil bli utbedret.
Arbeid utført av	Fløysand tak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette ble utført for flere år siden, husker ikke hvor mange år.

21.1 Radonmåling

År	2012
Verdi	Alle verdier var fin.

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

Beskrivelse	Har hvert rotter på fellesområde

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260064

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: 166260064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Landaas	6d73ef8d989ff176199ac2d4f7eca21365ade843	15.04.2026 19:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Landaas	ca33b9556d8ac59bb924ab7500d35b0773ffaf77	15.04.2026 19:22:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260064

→ 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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

TONEHAGEN SAMEIE

Dato: 17.03.26 kl: 18.00

Sted: Kvernslåtten Barnehage, Kvernslåttvegen 41

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 02.03.26

Endre Sivertsen
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Tonehagen Sameie, 17.02.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Godkjennes

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

c) Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til vedtak: Nestleder

e) Valg av protokollunderskriver

f) Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes

2. Rapport fra styret

Styret i Tonehagen Sameie legger med dette fram årsrapporten for 2025. Året har vært preget av omfattende vedlikeholdsarbeid, oppfølging av driftsavtaler og tiltak for å sikre god bygningsmessig og teknisk standard. I perioden ble det avholdt ett ordinært og to ekstraordinære årsmøter, i tillegg til løpende administrativ drift og dialog med beboere og leverandører.

Møter og administrasjon

Avholdt ett ordinært årsmøte våren 2025.

Avholdt to ekstraordinære årsmøter grunnet behov for beslutninger knyttet til utvendig farge på malte flater, samt taktilstand og vedlikeholdsprosjekter.

Løpende styrearbeid, inkludert koordinering av leverandører, bestillinger, beboerhenvendelser og kontraktsoppfølging.

Vedlikehold og større prosjekter

1. Maling av bygningsmassen

Begge leilighetsbyggene ble malt sommeren 2025. Arbeidet er vurdert som vellykket og bidrar til å styrke bygningsmassens levetid og estetikk.

2. Kartlegging av taktilstand

Styret gjennomførte en fullstendig gjennomgang av samtlige tak:

Leilighetsbyggene: Takene vurderes å være i god stand, spesielt sett i lys av alder.

Rekkehusene: Det ble avdekket behov for utbedringer på flere rekkehus. Styret vil arbeide videre med plan for tiltak og kostnader i kommende periode.

3. Årlige takarbeider og sikkerhet

Gjennomført årlig sjekk og vedlikehold av tak.
Installert taksikring for trygg ferdsel og arbeid på tak.

4. Oppgradering av gatebelysning

All gatebelysning i sameiet er oppgradert i 2025. Den nye løsningen gir bedre lys, lavere strømforbruk og økt trygghet for beboerne.

5. Utskiftinger og vedlikehold av bygningsmasse

I løpet av året er følgende arbeider gjennomført:
Utskifting av balkongdører
Utskifting av boddører
Utskifting av ett større vindu
Mindre utvendige vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen

6. Avfallsløsning

Sameiet har innført ny løsning for håndtering av glass- og metallavfall, som gir en mer effektiv og praktisk avfallshåndtering.

7. Parkeringsplasser og veier

Alle parkeringsplasser er merket opp på nytt for økt tydelighet og orden.

Styret har hatt dialog med advokat rundt mulighetene for å utvide parkeringsområdet. Dette er lagt på is grunnet høye kostnader.

Sameiets område og tilstøtende vei ble kostet av kostebil etter bestilling fra styret.

Kontroller og HMS-arbeid

1. Månedlig internkontroll

Styret har gjennomført månedlig internkontroll av:

Fellesarealer
Lekeplass
Fellesbod

Dette arbeidet bidrar til oversikt, trygg drift og tidlig identifisering av eventuelle avvik.

2. Årlig lekeplasskontroll

Den videreførte avtalen om årlig kontroll av lekeplassen ble gjennomført også i 2025.
Rapporten viste ingen funn, og lekeplassen er vurdert som trygg og i forskriftsmessig stand.

Driftsavtaler

Følgende avtaler er videreført og fulgt opp gjennom året:

Vintervedlikehold
Sommervedlikehold
Skadedyrbekjempelse
Håndverkertjenester
Leverandørene har levert som avtalt og bidratt til stabil drift.

Dugnader

I løpet av året ble det gjennomført tre dugnader med god oppslutning fra beboerne. Arbeidet omfattet rydding, beplantning, småreparasjoner og vedlikehold av felles uteområder.

Forsikringssak

Sameiet har hatt én forsikringssak i 2025 knyttet til lekkasje. Hendelsen er fulgt opp i tråd med forsikringsselskapets prosesser, og nødvendige tiltak er gjennomført.

Oppsummering

2025 har vært et travelt år for Tonehagen Sameie. Gjennomførte prosjekter og vedlikeholdsarbeider styrker standarden på bygningsmassen, øker sikkerheten og bidrar til et trivelig bomiljø. Styret vil i 2026 prioritere oppfølging av taktilstanden på rekkehus og videreføre planmessig vedlikehold.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid, innsats på dugnader og konstruktiv dialog gjennom året.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Regnskapet for sameiet er pr 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 914 442, mot et budsjettert negativt resultat på kr 344 500.

Utgiftene på kr 1 568 382 til vedlikehold er ca. 600 000 kroner mer enn budsjettert og forklarer avviket fra budsjett. Vedlikehold blir utdypet i note 9 og viser at det er brukt mer på tak og maling enn planlagt.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 756 591. Den negative endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig at en har finansiert vedlikehold beskrevet over med oppsparte midler.

Sameiet har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 685 850.

Egenkapitalen til sameiet er positiv med kr 730 460.

Regnskapet er vedlagt.
Forslag til vedtak: Godkjennes

4. Styrehonorar

Forslag – Justeres kun lik endring i konsumprisindeksen (jan 25-jan 26) på 3,6% avrundet til kr. 142.000, - totalt for styret.

Forslag til vedtak: Vedtas

5. Valg av styre

Det skal i år velges to styremedlemmer og ett varamedlem. Det har meldt seg flere kandidater til vervene:

Johanne Jensen Vikeså – HSV54
Niklas Gjerstad Hodneland – HSV 60
Pål Nygaard – HSV 68
Mia Berger – HSV 82J
Øystein Slemmen – HSV 84

Det stemmes enkeltvis for hvert verv, kandidaten med alminnelig flertall velges inn for hver avstemning. Rekkefølge for valg: styremedlem, styremedlem, varamedlem.

6. Andre/Innkomne saker

Nabovarsler
Sameiet består av en stor, felles tomt, i tillegg har vi ideelle eierandeler i eksempelvis veien som går rundt sameiet, samt to mindre tomter i området. Nabovarsler i forbindelse med byggesaker sendes til styret i tråd med krav i byggesaksbehandlingen.

Det har kommet inn forslag om at styret i fremtiden skal videreformidle alle nabovarsler som informasjon til samtlige seksjonseiere når de mottas.

Saken krever simpelt flertall
Forslag til vedtak: Alle fremtidige nabovarsler som mottas av styret formidles til seksjonseierne.

Skriftlig orientering om felleskostnader (brøk/unntak) og reseksjonering
Det følger av eierseksjonsloven at felleskostnader som utgangspunkt fordeles etter sameiebrøk. Vedtektene gir nærmere rammer for dette, og sier at kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles etter sameiebrøken, med mindre "særlige grunner" taler for fordeling etter nytte eller forbruk. "Særlige grunner" knytter seg i hovedsak til nye tiltak og er praktisert strengt i rettspraksis (bl.a. heisdommen Rt. 2013 s. 1508)

Vedtektene (og lov) presiserer videre at sameiet har ansvar for forsvarlig vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner.
Utvendig vedlikehold er dermed et sameieansvar, og kostnader fordeles etter brøk.

En seksjonseier har bedt om at styret lager en skriftlig orientering som:

- tydeliggjør hvordan unntaksadgangen i § 5-1 skal forstås og vurderes

- beskriver reseksjonering på et overordnet nivå som et mulig langsiktig alternativ.

Det presiseres at endringer i fordeling av felleskostnader/vilkår som fraviker vedtektenes punkt 5 krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder (berørte enheter).

Saken krever simpelt flertall
Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utarbeide og sende ut en skriftlig orientering til sameierne innen neste ordinære årsmøte som inneholder:
1) Kort forklaring av hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk og unntaksadgangen i vedtektene § 5-1 ("særlige grunner"), inkludert hvordan styret vil sikre ensartet og forutsigbar behandling ved slike spørsmål.

2) Overordnet beskrivelse av hva reseksjonering innebærer og hva som normalt inngår i en reseksjoneringsprosess.

Orienteringen er ment som informasjon og innebærer ikke forslag om vedtektsendring eller endring av fordelingsnøkkel nå.

STYRET I TONEHAGEN SAMEIE

Styrets årsrapport for 2025 – Tonehagen Sameie

Styret i Tonehagen Sameie legger med dette fram årsrapporten for 2025. Året har vært preget av omfattende vedlikeholdsarbeid, oppfølging av driftsavtaler og tiltak for å sikre god bygningsmessig og teknisk standard. I perioden ble det avholdt ett ordinært og ett ekstraordinært årsmøte, i tillegg til løpende administrativ drift og dialog med beboere og leverandører.

Møter og administrasjon

- Avholdt ett ordinært årsmøte våren 2025.
- Avholdt ett ekstraordinært årsmøte grunnet behov for beslutninger knyttet til taktilstand og vedlikeholdsprosjekter.
- Løpende styrearbeid, inkludert koordinering av leverandører, bestillinger, beboerhenvendelser og kontraktsoppfølging.

Vedlikehold og større prosjekter

1. Maling av bygningsmassen

Begge leilighetsbyggene ble malt sommeren 2025. Arbeidet er vurdert som vellykket og bidrar til å styrke bygningsmassens levetid og estetikk.

2. Kartlegging av taktilstand

Styret gjennomførte en fullstendig gjennomgang av samtlige tak:

- **Leilighetsbyggene:** Takene vurderes å være i god stand, spesielt sett i lys av alder.
- **Rekkehusene:** Det ble avdekket behov for utbedringer på flere rekkehus. Styret vil arbeide videre med plan for tiltak og kostnader i kommende periode.

3. Årlige takarbeider og sikkerhet

- Gjennomført årlig sjekk og vedlikehold av tak.
- Installert **taksikring** for trygg ferdsel og arbeid på tak.

4. Oppgradering av gatebelysning

All gatebelysning i sameiet er oppgradert i 2025. Den nye løsningen gir bedre lys, lavere strømforbruk og økt trygghet for beboerne.

5. Utskiftinger og vedlikehold av bygningsmasse

I løpet av året er følgende arbeider gjennomført:

- Utskifting av balkongdører
- Utskifting av boddører
- Utskifting av ett større vindu
- Mindre utvendige vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen

6. Avfallsløsning

Sameiet har innført ny løsning for håndtering av glass- og metallavfall, som gir en mer effektiv og praktisk avfallshåndtering.

7. Parkeringsplasser og veier

- Alle parkeringsplasser er merket opp på nytt for økt tydelighet og orden.
- Styret har hatt dialog med advokat rundt mulighetene for å utvide parkeringsområdet. Dette er lagt på is grunnet høye kostnader.
- Sameiets område og tilstøtende vei ble kostet av kostebil etter bestilling fra styret.

Kontroller og HMS-arbeid

1. Månedlig internkontroll

Styret har gjennomført månedlig internkontroll av:

- Fellesarealer
- Lekeplass
- Bodområder

Dette arbeidet bidrar til oversikt, trygg drift og tidlig identifisering av eventuelle avvik.

2. Årlig lekeplasskontroll

Den videreførte avtalen om årlig kontroll av lekeplassen ble gjennomført også i 2025. **Rapporten viste ingen funn**, og lekeplassen er vurdert som trygg og i forskriftsmessig stand.

Driftsavtaler

Følgende avtaler er videreført og fulgt opp gjennom året:

- Vintervedlikehold
- Sommervedlikehold
- Skadedyrbekjempelse
- Håndverkertjenester

Leverandørene har levert som avtalt og bidratt til stabil drift.

Dugnader

I løpet av året ble det gjennomført **tre dugnader** med god oppslutning fra beboerne. Arbeidet omfattet rydding, beplantning, småreparasjoner og vedlikehold av felles uteområder.

Forsikringssak

Sameiet har hatt én forsikringssak i 2025 knyttet til lekkasje. Hendelsen er fulgt opp i tråd med forsikringsselskapets prosesser, og nødvendige tiltak er gjennomført.

Oppsummering

2025 har vært et aktivt og produktivt år for Tonehagen Sameie. Gjennomførte prosjekter og vedlikeholdsarbeider styrker standarden på bygningsmassen, øker sikkerheten og bidrar til et trivelig bomiljø. Styret vil i 2026 prioritere oppfølging av taktilstanden på rekkehus og videreføre planmessig vedlikehold.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid, innsats på dugnader og konstruktiv dialog gjennom året.

Tonehagen Sameie

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Tonehagen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 858 320	1 782 144	1 858 000	2 421 500
Andre inntekter	3	152 048	99 422	90 000	2 060 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	10 000	0	0
Sum inntekter		**2 010 368**	**1 891 566**	**1 948 000**	**4 481 500**
Driftskostnader					
Dugnad	4	28 650	26 950	20 000	20 000
Styrehonorar	4, 5	140 000	140 000	138 000	142 000
Arbeidsgiveravgift	4	21 016	20 354	19 500	20 000
Avskrivninger	6	157 851	159 154	158 000	35 000
Felles strøm og varme		152 245	122 262	100 000	120 000
Andre driftskostnader	7	433 811	440 384	485 000	473 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	16 775	17 790	13 000	9 500
Vedlikehold	9	1 568 382	444 162	954 000	3 154 000
Forretningsførsel		85 685	80 766	84 500	89 500
Revisjonshonorar		12 875	12 375	13 000	13 000
Andre konsulenthonorarer		11 930	4 925	0	0
Forsikring		342 490	298 781	342 500	382 000
Sum driftskostnader		**2 971 709**	**1 767 902**	**2 327 500**	**4 458 000**
Driftsresultat		**-961 341**	**123 663**	**-379 500**	**23 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		46 899	58 144	35 000	15 000
Andre renteinntekter		0	207	0	0
Sum finansinntekter		**46 899**	**58 351**	**35 000**	**15 000**
Andre rentekostnader		0	68	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**68**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**46 899**	**58 283**	**35 000**	**15 000**
Resultat		**-914 442**	**181 946**	**-344 500**	**38 500**
Til/fra annen EK		-914 442	181 946	0	0
Sum disponeringer		-914 442	181 946	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Tonehagen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	44 610	202 461
Sum varige driftsmidler		**44 610**	**202 461**
Sum anleggsmidler		**44 610**	**202 461**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		409 740	364 363
Andre fordringer		20 185	21 852
Sum fordringer		**429 925**	**386 215**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 015 411	1 723 487
Skattetrekk		1 620	1 118
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 017 031**	**1 724 605**
Sum omløpsmidler		**1 446 956**	**2 110 820**
SUM EIENDELER		**1 491 565**	**2 313 280**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Tonehagen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		730 460	1 644 902
Sum opptjent egenkapital		**730 460**	**1 644 902**
SUM EGENKAPITAL		**730 460**	**1 644 902**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		20 185	21 852
Leverandørgjeld		581 321	369 787
Skyldige off. myndigheter		22 213	20 625
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		137 000	134 000
Annen kortsiktig gjeld		387	122 114
Sum kortsiktig gjeld		**761 106**	**668 379**
SUM GJELD		**761 106**	**668 379**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 491 565**	**2 313 280**

Bergen,
Styret for Tonehagen Sameie

Endre Sundfør Sivertsen
Styrets leder

Silje Øien Halvorsen
Styremedlem

Sebastian Ihle
Styremedlem

Dag Stephansen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Forøvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut i fra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	1 474 320	1 431 144	1 474 000	2 037 500
3815	Dugnadsinnbetalinger	60 000	60 000	60 000	60 000
3816	TV/Internett	324 000	291 000	324 000	324 000
Sum felleskostnader		**1 858 320**	**1 782 144**	**1 858 000**	**2 421 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	152 048	99 422	90 000	110 000
3885	Andre inntekter	0	0	0	1 950 000
Sum andre inntekter		**152 048**	**99 422**	**90 000**	**2 060 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	137 000	134 000	138 000	142 000
5331	Avsetning styrehonorar	3 000	6 000	0	0
Sum styrehonorar		**140 000**	**140 000**	**138 000**	**142 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Huskestativ - Aktiv Lek AS	Nobel avfalllsbeholdere	El-bil ladeanlegg	Sykkelstativer
Anskaffelseskost pr.01.01	21 975	26 076	578 405	48 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 975	26 076	578 405	48 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 911	115 681	9 600
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 975	26 076	578 405	41 600
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	6 400
Anskaffelsesår	2018	2020	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	Lekesentral Vet - 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	143 291
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	143 291
Årets av- og nedskr. pr.31.12	28 658
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	105 080
Bokført verdi pr.31.12	38 211
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	1 000	0
6326	Snømåking og salting	67 038	84 059	90 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	10 384	4 674	5 000	3 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	7 625	0	0	8 000
6375	TV/Internett	303 750	303 750	313 000	316 000
6391	Diverse serviceavtaler	25 276	23 739	25 000	25 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	20 000	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	0	500	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 125	1 910	0	0
7782	Kostnader bomiljø	7 614	1 752	30 000	10 000
Sum driftskostnader		**433 811**	**440 384**	**485 000**	**473 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	1 721	2 960	0	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	599	1 313	3 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	5 905	6 053	3 000	3 000
6540	Inventar	3 946	1 958	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	2 488	4 363	5 000	2 500
6553	Abonnement og lisenser	2 116	1 144	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**16 775**	**17 790**	**13 000**	**9 500**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	154 106	200 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	95 475	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	3 446	10 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	54 620	80 092	80 000	60 000
6614	Vedlikehold maling	822 444	7 417	436 000	2 144 000
6616	Vedlikehold tak	459 133	2 613	28 000	600 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	227 936	101 013	200 000	200 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	4 249	0	0	0
Sum vedlikehold		**1 568 382**	**444 162**	**954 000**	**3 154 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 442 441**	**1 101 341**
Periodens resultat	-914 442	181 946
Årets avskrivninger	157 851	159 154
Endring i disponible midler	**-756 591**	**341 100**
Disponible midler 31.12.	**685 850**	**1 442 441**

Dokumentet er elektronisk signert

12-337 Årsregns...

Name	Date
Ihle, Sebastian	**2026-02-14**

Identification

bankID Ihle, Sebastian

Name	Date
Sivertsen, Endre Sundfør	**2026-02-14**

Identification

bankID Sivertsen, Endre Sundfør

Name	Date
Halvorsen, Silje Øien	**2026-02-14**

Identification

bankID Halvorsen, Silje Øien

Name	Date
Stephansen, Dag	**2026-02-14**

Identification

bankID Stephansen, Dag

Signicat

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tonehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tonehagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 0VX3X-WJCZ8-CDOZC-HSAYO-71HGY-EWFL4

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0VX3X-WJCZ8-CDOZC-HSAYO-71HGY-EWFL4

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-20 14:52:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0VX3X-WJCZ8-CDOZC-HSAYO-71HGY-EWFL4

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

TONEHAGEN SAMEIE

Sted: Kvernslåttveien 41, 5237 Rådal

Dato: 17.03.26

Møtet ble åpnet av:	Endre Sivertsen, Styreleder
Til stede fra styret:	Endre Sivertsen, Styreleder
	Dag Stephansen, Nestleder
	Silje Halvorsen, Styremedlem
	Sebastian Ihle, Styremedlem (fra 19:00)
Til stede fra BOB:	Roald Amundsen, Rådgiver

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	27
+ Antall fullmakter:	3
= Antall stemmeberettigede:	30

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Endre Sivertsen, Styreleder

Vedtak: Enstemmig godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Dag Stephansen, Nestleder

Vedtak: Enstemmig godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver(e): Suraj Prakash, 82F

Vedtak: Enstemmig godkjent

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Kjersti Bruaas og Ingrid Giertsen Kjelby

Vedtak: Enstemmig godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Enstemmig godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025 som ble gjennomgått av representant fra BOB.

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Styrehonorar

Forslag: Kr 142 000,-

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Endre Sivertsen	25-27
Nestleder	Dag Stephansen	25-27
Styremedlem	Silje Halvorsen	24-26
Styremedlem	Sebastian Ihle	24-26
Varamedlem	David Christensen	25-26

Forslag til kandidater:
Johanne Jensen Vikeså – HSV54

Niklas Gjerstad Hodneland – HSV 60

Pål Nygaard – HSV 68

Mia Berger – HSV 82J

Øystein Slemmen – HSV 84

Vilde Wathne – HSV 82C (meldte seg som kandidat på møtet)

Dokumentet er elektronisk signert

Første avstemming viste følgende fordeling av stemmer;

Vikeså; 17 stemmer

Berger; 5 stemmer

Nygaard; 4 stemmer

Gjerstad; 2 stemmer

Wathne; 2 stemmer

Slemmen; 0 stemmer

Johanne Jensen Vikeså fikk derfor første verv etter å ha fått mer enn 50% av stemmene.

Avstemning nr 2 ga ingen resultat, da ingen av resterende kandidater oppnådde over 50% av stemmene. Vi måtte dermed ha en ny runde, der stemmene fordelte seg som følger; (Wathne trakk seg, og Slemmen gikk ikke videre).

Gjerstad; 16 stemmer

Berger; 11 stemmer

Nygaard; 3 stemmer

Gjerstad ble derfor valgt som andre styremedlem med over 50 % av stemmene.

Man hadde da tre kandidater igjen å stemme på som varamedlem, der fordelingen ble slik;

Berger; 25 stemmer

Slemmen; 1 stemme

Nygaard; 4 stemmer

Mia Berger ble dermed tildelt vervet som varamedlem.

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Dokumentet er elektronisk signert

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Endre Sivertsen	25-27
Nestleder	Dag Stephansen	25-27
Styremedlem	Johanne Jensen Vikeså	26-28
Styremedlem	Niklas Gjerstad Hodneland	26-28
Varamedlem	Mia Irmelin Berger	26-27

6. Andre saker

Nabovarsler
Sameiet består av en stor, felles tomt, i tillegg har vi ideelle eierandeler i eksempelvis veien som går rundt sameiet, samt to mindre tomter i området. Nabovarsler i forbindelse med byggesaker sendes til styret i tråd med krav i byggesaksbehandlingen.

Det har kommet inn forslag om at styret i fremtiden skal videreformidle alle nabovarsler som informasjon til samtlige seksjonseiere når de mottas.

Saken krever alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Alle fremtidige nabovarsler som mottas av styret formidles til seksjonseierne.

Vedtak; Enstemmig vedtatt

Skriftlig orientering om felleskostnader (brøk/unntak) og reseksjonering
Det følger av eierseksjonsloven at felleskostnader som utgangspunkt fordeles etter sameiebrøk. Vedtektene gir nærmere rammer for dette, og sier at kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles etter sameiebrøken, med mindre "særlige grunner" taler for fordeling etter nytte eller forbruk. "Særlige grunner" knytter seg i hovedsak til nye tiltak og er praktisert strengt i rettspraksis (bl.a. heisdommen Rt. 2013 s. 1508)

Vedtektene (og lov) presiserer videre at sameiet har ansvar for forsvarlig vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner.
Utvendig vedlikehold er dermed et sameieansvar, og kostnader fordeles etter brøk.

En seksjonseier har bedt om at styret lager en skriftlig orientering som:

- tydeliggjør hvordan unntaksadgangen i § 5-1 skal forstås og vurderes

- beskriver reseksjonering på et overordnet nivå som et mulig langsiktig alternativ.

Dokumentet er elektronisk signert

Det presiseres at endringer i fordeling av felleskostnader/vilkår som fraviker vedtektenes punkt 5 krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder (berørte enheter).

Saken krever alminnelig flertall
Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utarbeide og sende ut en skriftlig orientering til sameierne innen neste ordinære årsmøte som inneholder:

1. Kort forklaring av hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk og unntaksadgangen i vedtektene § 5-1 (**"særlige grunner"**), **inkludert hvordan styret vil sikre ensartet og forutsigbar** behandling ved slike spørsmål.

2) Overordnet beskrivelse av hva reseksjonering innebærer og hva som normalt inngår i en reseksjoneringsprosess.

Orienteringen er ment som informasjon og innebærer ikke forslag om vedtektsendring eller endring av fordelingsnøkkel nå.

Følgende ble vedtatt enstemmig: Årsmøtet ber styret om å få juridisk avdeling i BOB til å utarbeide en skriftlig orientering til sameierne innen neste ordinære årsmøte som inneholder:

1. Kort forklaring av hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk og unntaksadgangen i vedtektene § 5-1 (**"særlige grunner"**), **inkludert hvordan styret vil sikre ensartet og forutsigbar** behandling ved slike spørsmål.

2. Overordnet beskrivelse av hva reseksjonering innebærer og hva som normalt inngår i en reseksjoneringsprosess.

Orienteringen er ment som informasjon og innebærer ikke forslag om vedtektsendring eller endring av fordelingsnøkkel. Utkastet til henvendelsen fra styret til BOB skal kunne leses gjennom og eventuelt kommenteres av seksjonseiere før det oversendes BOB.

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll ordin...

Name	Date
Stephansen, Dag	**2026-03-23**

Identification

Stephansen, Dag

Name	Date
Prakash, Suraj	**2026-03-23**

Identification

Prakash, Suraj

Name	Date
Sivertsen, Endre Sundfør	**2026-03-23**

Identification

Sivertsen, Endre Sundfør

Signicat

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

V E D T E K T E R
for
Tonehagen Sameie
(org. nr. 989 094 017)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 16.4.2021

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tonehagen Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.8.2005

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 119, bnr. 666 i Bergen kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og private uteplasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Underrettelsen skal inneholde navn og kontaktinformasjon til ny eier eller leietaker og seksjonseier skal oversende dette senest samtidig med overtakelse eller oppstart av leieforhold.
Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Seksjon 12 (HSV64) har enerett til bruk av fellesareal som omfatter seksjonens plen og hekk i ca. en meters bredde langs gangvei mot port i enden av sameiet. Det er knyttet vedlikeholdsplikt til eneretten slik at arealet skal vedlikeholdes for seksjonseiers regning alene. Arealet skal vedlikeholdes i minst samme grad som fellesarealene i sameiet. Hvis seksjonseier ikke vedlikeholder arealet som avtalt kan sameiet la arealet vedlikeholdes for seksjonseiers regning. Seksjonseier har krav på rimelig varsel fra styret før slikt vedlikehold utføres.

(6) Seksjon 21 (HSV84) har enerett til bruk av fellesareal i 25 år som utgjør en meters bredde langs endeveggen til seksjonen. Det er knyttet vedlikeholdsplikt til eneretten slik at arealet skal vedlikeholdes for seksjonseiers regning alene. Arealet skal vedlikeholdes i minst samme grad som fellesarealene i sameiet. Hvis seksjonseier ikke vedlikeholder arealet som avtalt kan sameiet la arealet vedlikeholdes for seksjonseiers regning. Seksjonseier har krav på rimelig varsel fra styret før slikt vedlikehold utføres.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(2) Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i a) - i) med unntak av vinduer, dører og sluk.

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

(5) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

(8) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som beskrevet over. Dette selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonslovens § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. Eierseksjonslovens § 35

4-3 Avsetning til vedlikehold

Sameiet gjør nødvendige avsetninger for å dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter, herunder uforutsette utgifter. Beløpet betales som en del av fellesutgiftene.

4-4 Fargevalg

(1) Alle fasader, rekkverk, gjerder, balkonger og levegger skal være malt i den fargen årsmøtet har bestemt. Fargeendring må skje ved 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Sameiet v/styret er ansvarlig for innkjøp av beis og maling.

4-5 Bygningsmessige endringer

(1) Seksjonseiere har ikke adgang til å foreta bygningsmessige endringer av egen seksjon som kan forandre brannsikkerhet, statikk, konstruksjoner som grenser mot nabo, naboers utsikt, grunnforhold, eller på annen måte ha konsekvenser for naboskapet og/eller fellesskapet, uten etter samtykke fra styret. Det er seksjonseiernes plikt å undersøke om tiltakene kan ha slike følger.

(2) Oppsett av levegger, trapper, gjerder, parabolantenner, varmepumper og annet utvendig eksteriør skal godkjennes av styret.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til og kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Det kan også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.
Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Sameiet dekker kostnader til styremedlemmer som behøver kompetanseheving innen grunnleggende styrearbeid. F.eks. kurs i regi av BOB.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. FORSIKRING

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseier skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Seksjonseier er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseiers forhold. Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseier for øvrig.

10. Parkering

Rekkehusene har bruksrett til én fast oppstillingsplass, samt en halv gjesteplass.
Leilighetene har bruksrett til én fast oppstillingsplass, samt en kvart gjesteplass.

Det er én oppstillingsplass for forflytningshemmede i sameiet. Denne er reservert for kjøretøy med gyldig blått oblat for forflytningshemmede synlig i frontruten. All annen parkering på denne plassen er strengt forbudt.

Dersom seksjonseier eller bruker har eller får behov for parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede vil man kunne bytte ut parkeringsplass tildelt seksjonen med en bredere plass etter avtale med styret. Byttet gjelder så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Det er parkering forbudt i hele sameiet utenfor oppmerkede plasser.

Kjøring og stans på veiene mellom husene skal begrenses. Det skal holdes lav fart ved bruk av motorisert kjøretøy på veiene i sameiet.

Seksjonseier har ansvar for at egne gjester kun parkerer på oppmerkede gjesteplasser. Gjesteplasser skal ikke brukes til lengre tids parkering og skal begrenses til kortere tidsrom når seksjonseier eller bruker har besøk. Seksjonseier eller bruker skal heller ikke benytte gjesteplassene istedenfor egen oppstillingsplass. Hensetting av uregistrerte kjøretøy på sameiets eiendom er forbudt og slike kan fjernes uten foregående varsel.

Oppsett av ladestasjon må søkes om og skal godkjennes av styret, ref. pkt. 3-1 (4)
Det tillates ikke annen lading av kjøretøy i sameiet enn ved bruk av felles infrastruktur for lading.

11. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Eierseksjonsloven har forrang fremfor vedtektene dersom disse er i konflikt.

BERGEN KOMMUNE

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

BO Arkitekter AS
Fantoftveien 16 Postb.53 Fantoft
5899 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200403295/25 TEMO	BYG–5210	07.08.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 119 Bnr 666
Tiltakets adresse	:	RÅSTØLEN
Tiltakets art	:	Nybygg Rekkehus
Tiltakshaver	:	Boetablering AS

Ferdigattest gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 23.07.08.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

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

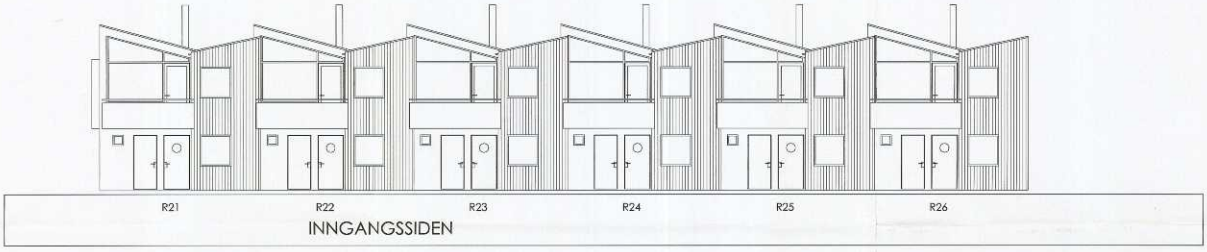
Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200403295.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

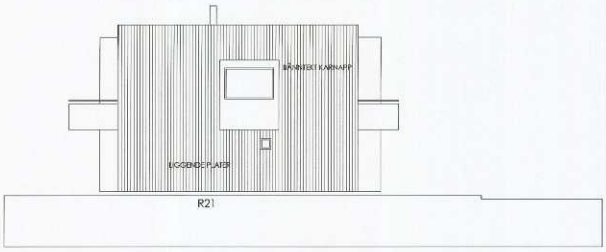
Malvin Klementsen
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

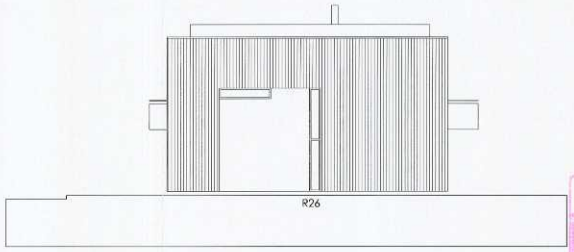
Kopi: Boetablering AS, Storetveitveien 15, 5067 Bergen



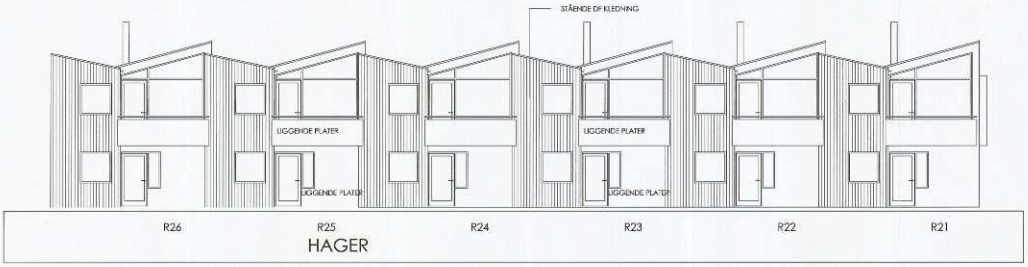
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

UTBYGGING VED
BOETABLERING AS

RÅSTØLEN B14A

LEILIGHETSBYGGET

- ☐ som bygget tegning
- ☐ brannd kumentasjon
- ☐ produksjonstegning
- ☐ anbudstegning
- ■ søknadstegning
- ☐ forprosjekt tegning
- ☐ foreløpig tegning

BO arkitekter as

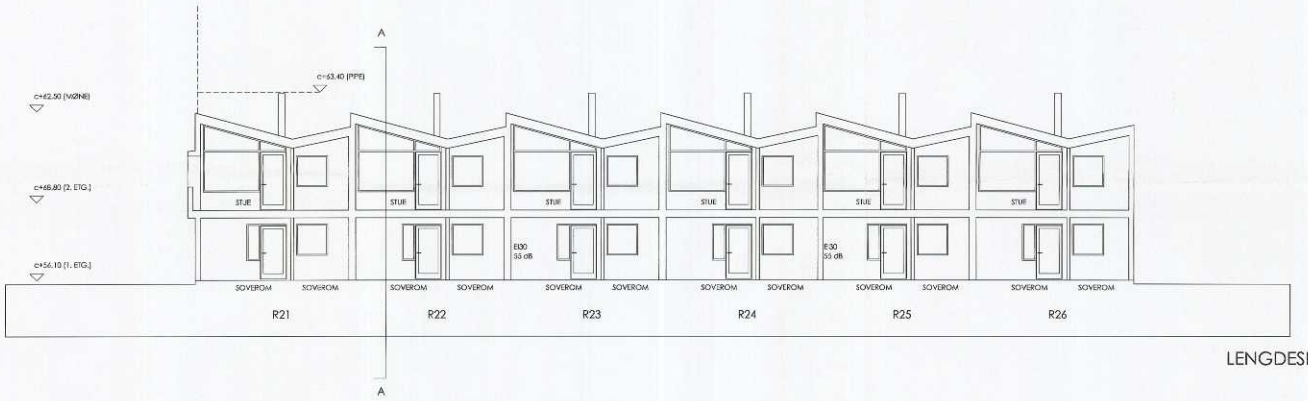
dato	:	06.02.04
målestokk	:	1:100
tegningsformat	:	A1
tegnet av	:	KC
kontrollert av	:	KC
kvalitetskl. dok.	:	0309.1-FF01-SLF

REKKE F
FASADER

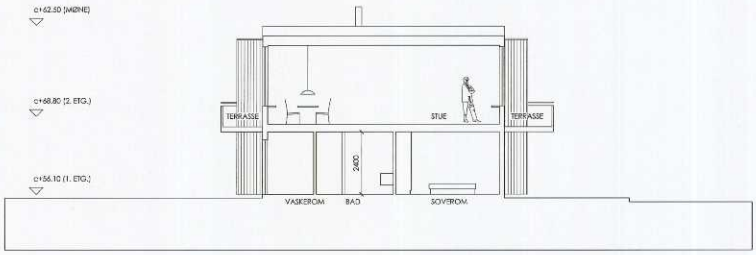
tegn.nr./rev. FF01

firm.

16FEB04*00403295



LENGDESNITT



TVERRSNITT AA

16FEB04*00403295

UTBYGGING VED
BOETABLERING AS

RÅSTØLEN B14A

LEILIGHETSBYGGG1

- ☐ som bygget tegning
- ☐ brannsdokumentasjon
- ☐ produksjonstegning
- ☐ anbudstegning
- ■ søknadstegning
- ☐ foprosjekt tegning
- ☐ foreløpig tegning

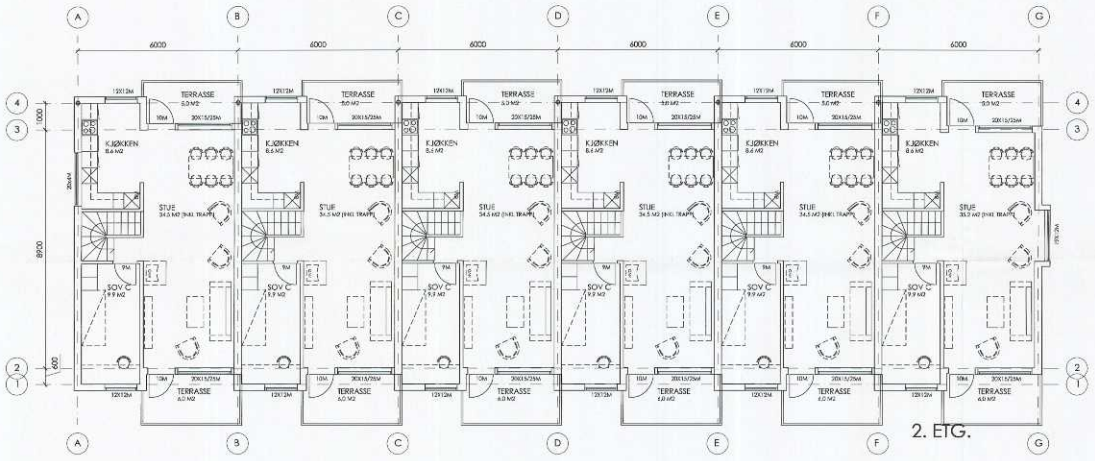
BO arkitekter as

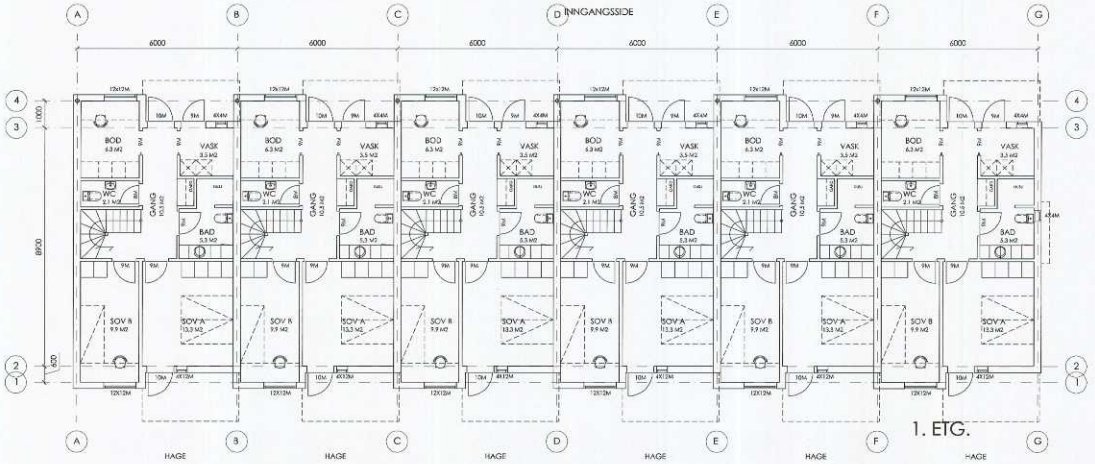
dato	: 03.12.03
målestokk	: 1:100
tegningsformat	: A1
tegnet av	: KC
kontrollert av	: KC
kvalitetsiir. dok.	: 0309.1-SF01-SUF

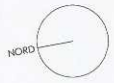
REKKE F
SNITT

tegn.nr./rev SF01

tiltr.







16.FEB04*00403295

UTBYGGING VED
BOETABLERING AS

RÅSTØLEN B14A

REKKEHUS

- ☐ som bygget tegning
- ☐ brannkonseptdokumentasjon
- ☐ produksjonstegning
- ☐ anbudstegning
- ■ søknadstegning
- ☐ forprosjekt tegning
- ☐ foreløpig tegning

BO arkitekter as

dato	: 06.02.04
målestokk	: 1:100
tegningsformat	: A2
tegnet av	: IKC
kontrollert av	: IKC
kvalitetsfile, dok.	: 0309_I-PF01-SL.*

REKKE F
PLAN 1. + 2. ETG.

tegn.nr./rev PF01



RÅSTØLEN B14A - AREALPLAN VEST AS

BERGEN KOMMUNE Byarkivet
Arkiv
Dok.nr.
Kontorstedsh.
Byggesaksavdelingen
16.FEB04*00403295

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/666/0/0
Utlistet 17. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260172889	Grunneiendom	0	Ja	12 103,7 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
15760007	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 666, RÅSTØLEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.07.2005	200506233	99,7 %
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	200004039	0,3 %
15760002	31	YTREBYGDA. DEL AV GNR 119 BNR 668, RÅSTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.2004	200304077	< 0,1 % (34,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15760007	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	36,3 %
15760007	750 - Felles lekeareal	26,2 %
15760007	710 - Felles avkjørsel	12,9 %
15760007	720 - Felles gangareal	11,3 %
15760007	113 - Blokkbebyggelse	11,0 %
15760007	199 - Annet byggeområde	2,0 %
15760000	710 - Felles avkjørsel	0,1 %
15760000	110 - Boliger	0,1 %
15760000	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (4,7 m²)
15760000	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (4,1 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15760007	640 - Frisiktsone	0,2 %

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 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15760061	31	YTREBYGDA. GNR 39 DEL AV BNR 14, RÅSTØLEN BOFELLESSKAP, FELT B 9, PLAN FOR UTBYGGING	3	200301156
15760004	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 667, RÅSTØLEN BOLIGOMRÅDE FELT B14-B	3	200406403
15760005	31	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN BOLIGOMRÅDE	3	200407656
64100000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM	3	201416760
61720000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, GRØNSTØLEN BOLIGOMRÅDE	3	200816037
15760010	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 472 MFL., KVERNSLÅTTEN BARNEHAGE	3	201112194

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/414	301578470	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.03.2026	202518228
119/414	301578434	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.03.2026	202518228
119/414	301578397	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.03.2026	202518228
119/414	301578342	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	20.03.2026	202518228
119/747	300720712	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.12.2018	201824414
119/719	300748154	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.06.2019	201905865
120/472	25598202-2	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	10.09.2024	202414405
119/44	139558251-2	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.10.2025	202513512

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/666
Dato: 17.04.2026 Adresse: Harald Sæveruds veg 94 m.fl.

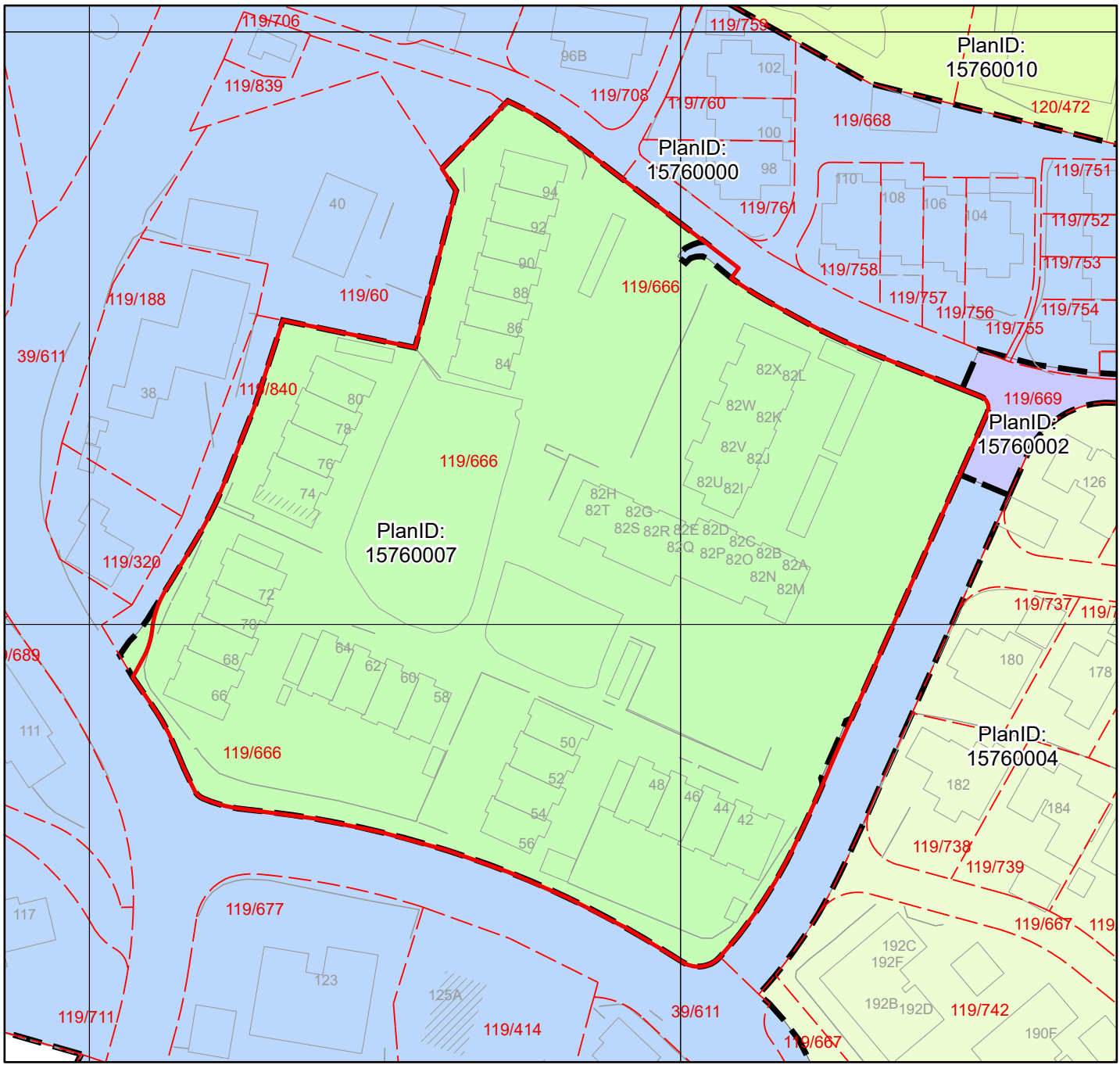
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15760007, 15760002, 15760000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

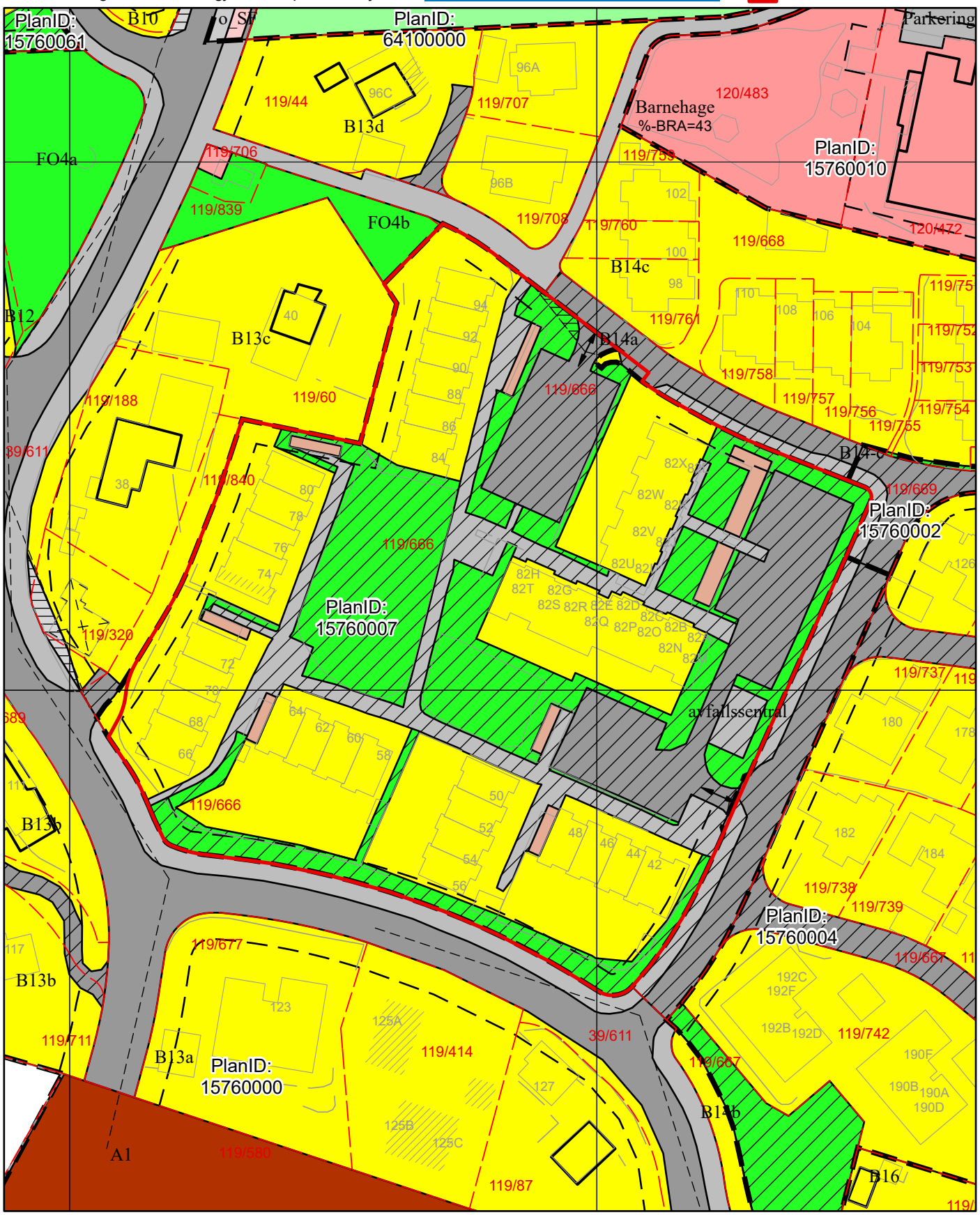
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/666
Dato: 17.04.2026 Adresse: Harald Sæveruds veg 94 m.fl.

N

PlanID(er): 15760007, 15760002, 15760000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Annet byggeområde

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.04.2026

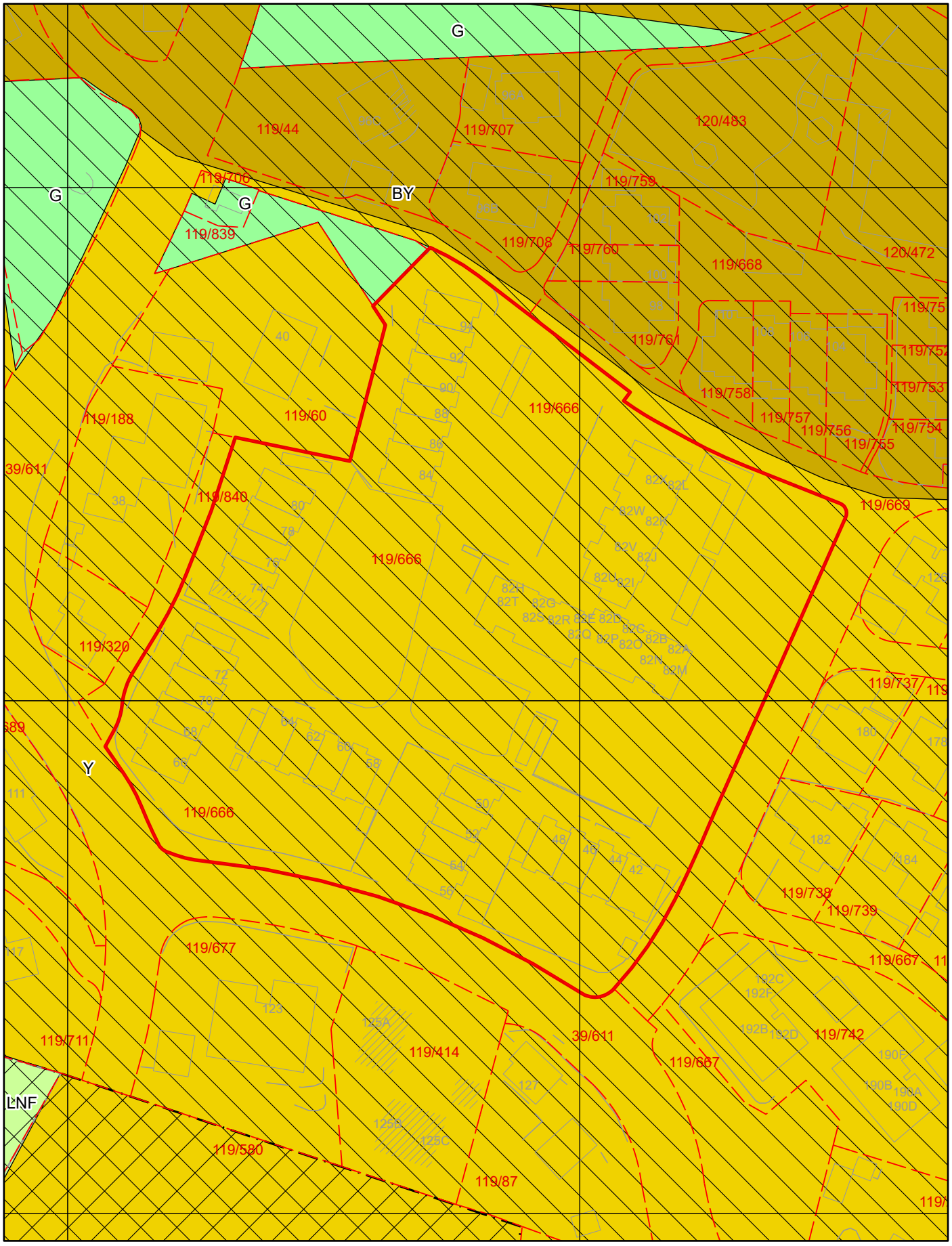
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/666
Adresse: Harald Sæveruds veg 94 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Harald Sæveruds veg 94

Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	7 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordahl Grieg VGS - Vestland fylkes...	14 min
Recharge St1 Laguneparken	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Råstølen Linje 22	6 min 0.5 km
Råstølen Linje 1	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.9 km
Bergen Flesland	14 min

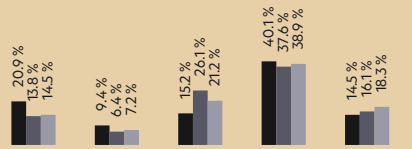
BARNEHAGER

Eventus Kvernslåtten barnehage (0-5... 113 barn	3 min 0.3 km
Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0... 85 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Råstølen	8 min
Kiwi Sørås	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Siljustøl	2 482	1 005
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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
- Buss

SPORT

Steinsviken BRL Ballbinge	10 min
Fana stadion	12 min
Yogaloftet Fana	12 min
SATS Lagunen	21 min

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

— Sitat fra en lokalkjent

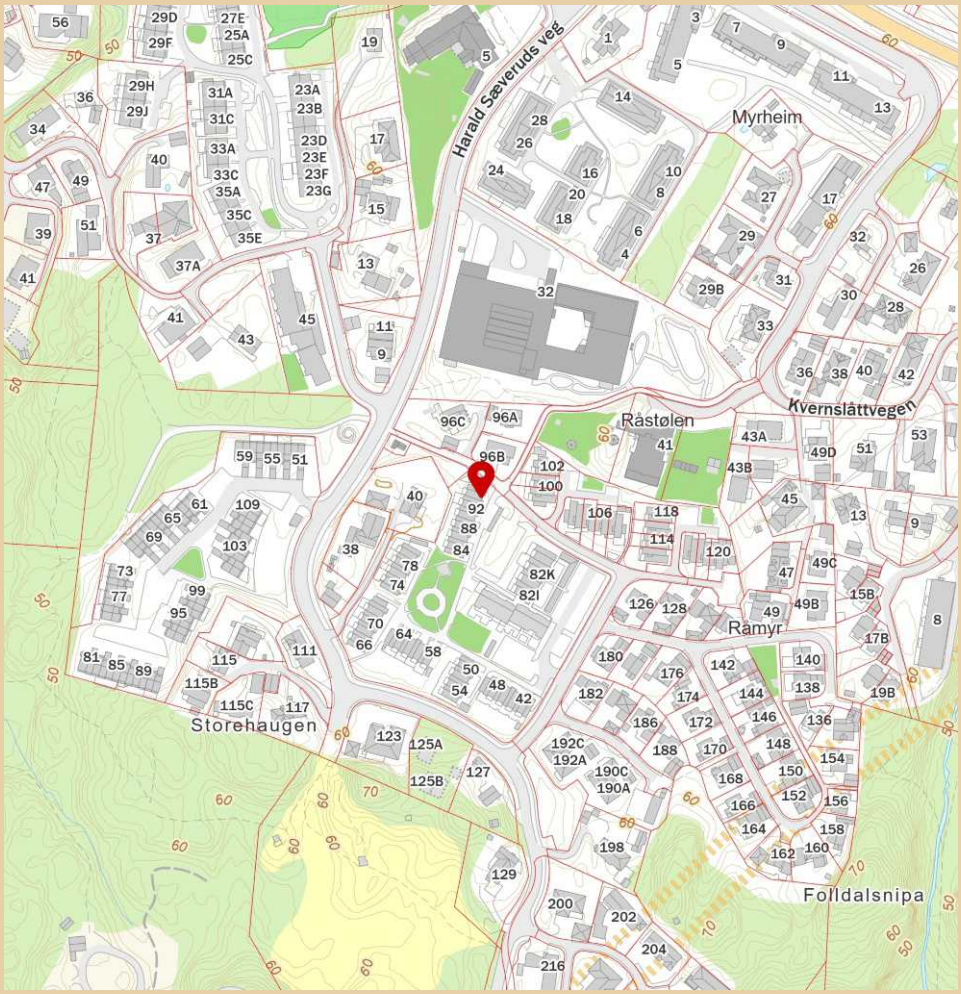
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Harald Sæveruds veg 94

Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	7 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Råstølen Linje 22	6 min 0.5 km
Råstølen Linje 1	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.9 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Eventus Kvernslåtten barnehage (0-... 113 barn	3 min 0.3 km
Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (... 85 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Råstølen	8 min
Kiwi Sørås	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

Lagunen Storsenter	21 min
Apotek 1 Lagunetoppen	15 min
Lagunen Vinmonopol	21 min

SPORT

Steinsviken BRL Ballbinge	10 min
Fana stadion	12 min
Yogaloftet Fana	12 min
SATS Lagunen	21 min

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

— Sitat fra en lokalkjent

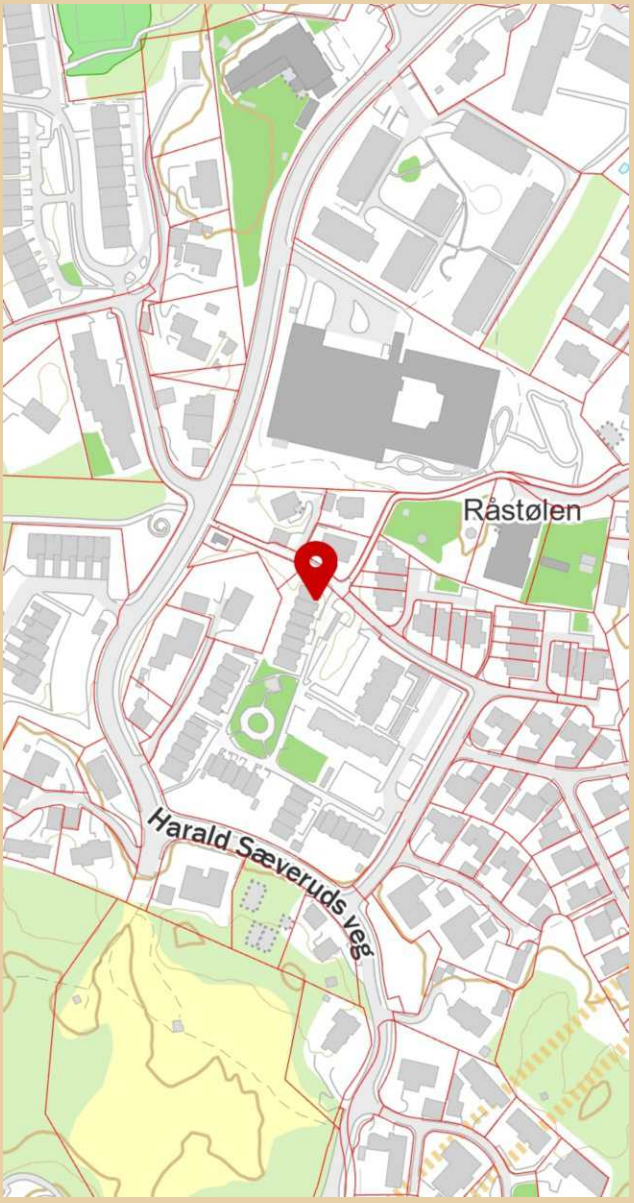
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Harald Sæveruds veg 94

Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	7 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Råstølen Linje 22	6 min 0.5 km
Råstølen Linje 1	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.9 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Eventus Kvernslåtten barnehage (0-... 113 barn	3 min 0.3 km
Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (... 85 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Råstølen	8 min
Kiwi Sørås	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

Lagunen Storsenter	21 min
Apotek 1 Lagunetoppen	15 min
Lagunen Vinmonopol	21 min

SPORT

Steinsviken BRL Ballbinge	10 min
Fana stadion	12 min
Yogaloftet Fana	12 min
SATS Lagunen	21 min

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

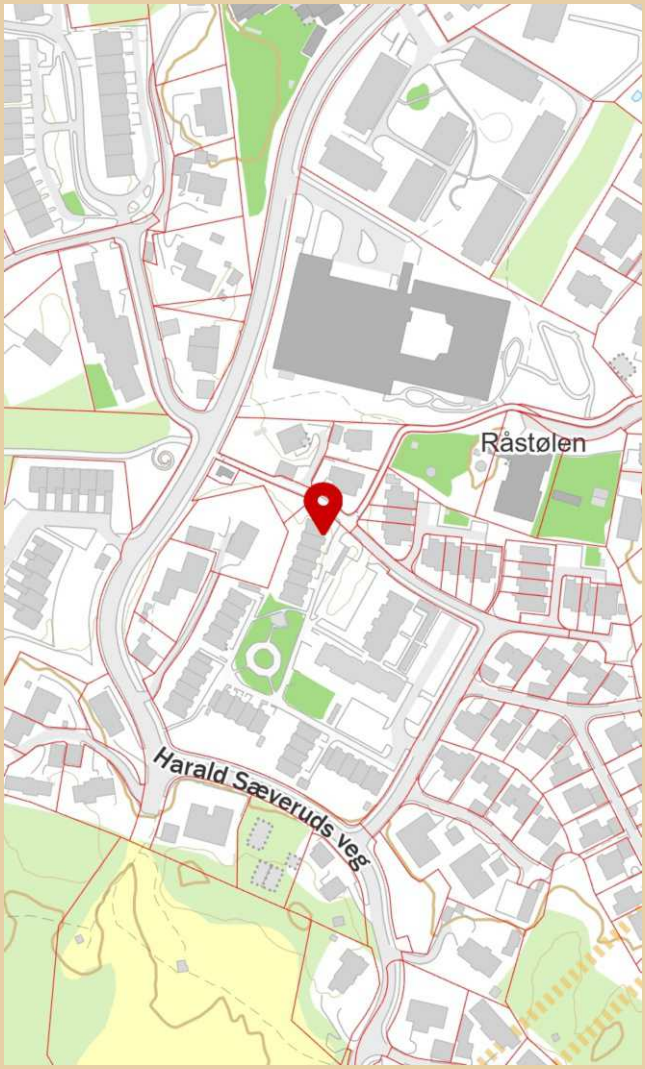
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Harald Sæveruds veg 94, 5237 Rådal
Gnr. 119, Bnr. 666, Snr. 26, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260064

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.
