PRIVATMEGLEREN
SYD

MIDTUNHAUGEN 284

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegning

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

02.11.2026

Tilstandsrapport av Midtunhaugen 284

Midtunhaugen 284
5224 NESTTUN

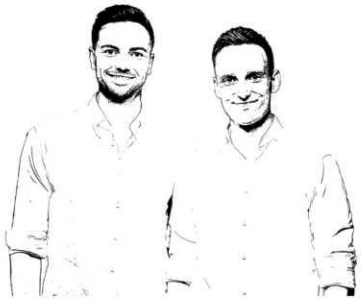
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett her (https://rapportklar.no/dashboard/rapport/delt/9614fff8-1c17-44af-ade4-6a9edc98ef9f)

Utarbeidet for:

Aleksander Hedum

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 10
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 11
Tilstander - Innvendig	Side 13
Tilstander - Utvendig	Side 21
Lovlighet	Side 30
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 31



andreas@rapportklar.no

www.rapportklar.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 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

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 Sivilingeniører

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med vekt på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og gjør prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet Rapportklar, vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, effektiv oppdragshåndtering og samlet dokumentasjon. I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter tilpasset mobil, nettbrett og PC. Rapportene gir en mer oversiktlig og brukervennlig presentasjon av boligen enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk fra NTNU, med flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Han har bred erfaring fra alle byggets faser, blant annet kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Dette gir et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk. Håkon legger vekt på grundige vurderinger og lett forståelig formidling.

Sverre Magnus Haakonsen er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk med PhD fra NTNU. Som rådgivende ingeniør har han opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Han er strukturert, løsningsorientert og opptatt av høy faglig kvalitet. Sverre har utviklet selskapets takstportal og digitale verktøy, og kombinerer byggfaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

http://hakonhaakonsen.no

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Midtunhaugen 284, 5224 NESTTUN

Boligtype: Leilighet - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 43/811

Byggeår: 1990

Bruksareal intern (BRA-i): 107 m^2

Bruksareal ekstern (BRA-e): 3 m^2

Tomteareal: 1020 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Kjøkken

Nytt røropplegg under vasken

2024

Kjøkken

Ny stekeovn montert

Takterrasse

Taket ble fornyet av Tak og Pris, inkludert nye pipehetter og beslag rundt piper og takterrasser.

Yttervegg

Alle yttervegger ble beiset

Yttertak

Det ble lagt nytt tak og det ble montert beslag på pipe. Arbeidet ble utført av Tak og pris AS.

2023

Kjøkken

Frittstående kjøleskap kjøpt inn

Kjøkken

Ny oppvaskmaskin montert

Takterrasse

Takterrasse utbedret og tekket om av Fana Blikk grunnet lekkasje

2021

Generelle oppgraderinger

Loftsetasje ble malt

2019

Ildsteder og skorsteiner inne

Nytt ildsted installert

Generelle oppgraderinger

Stuen ble pusset opp i 2019 med enstavs parkett samt varmefolie og spotter montert av Bergen Elektro og Kjøleservice

2018

Baderom

Baderom ble rehabilitert av tidligere eier

Varme- og sanitærteknisk

Rør i rør installert

2016

Yttervegg

Det ble installert nye vinduer

2015

Yttertak

Pipe ble slemmet og kledd med nytt blikk ifølge tidligere eier. Arbeidet ble utført av Totland blikk.

2013

Varme- og sanitærteknisk

Varmtvannsbereder med lekkasjesikring installert av Gården Rørleggersevice

2012

Kjøkken

Nytt kjøkken montert

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Grunnmur og fundamenter av betong. Etasjeskiller i antatt trebjelkelag. Yttervegg av bindingsverk med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre, utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører i to- og trelags glass med malte trekarmer og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp

Saltak med tresperrer, tekket med sort betongtakstein av typen BMI Zanda Protector. Undertak av Huntonitplater med undertaksduk av typen Würth Wutop Thermo ND+2SK. Taktekking og undertaksduk ble fornyet i 2024, samtidig som råteskadet sutak ble utbedret. Takrenner og nedløp i sort aluminium fra samme år.

Parkering

Boligen disponerer fast plass. Det er ikke fast lader, men eier opplyser om at de har ladet i oppkjørsel til nabo etter muntlig avtale.

Innvendige forhold

Baderom

Helfliset baderom med 60x30-fliser på vegger, 60x60-fliser på gulv og sekskantede fliser i nedsenket dusjsone og på bakvegg. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speilskap med integrert lys, vegghengt toalett med innbygget sisterne og dusjsone med regnfallsdusj. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkken med fronter i høyglans, benkeplate i laminat og vaskekum i kompositt. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn (ute av drift). Det er frittstående kjøle- og fryseskap.

Vindfang

Vindfang med 1-stavs laminat og malte flater.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken med 1-stavs eikeparkett og malte flater. Det er tilkomst til terrasse herfra. Ildsted er lokalisert her.

Soverom 1

Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap. Hovedstoppekran er lokalisert her.

Soverom 3

Soverom på loft med malt tregulv eller lignende og malte overflater.

Trapperom/loftsrom

Trapperom med 3-stavs parkett og malte flater. Det er tilgang til takterrasse herfra.

Soverom 2

Soverom på loft med malt tregulv eller lignende og malte overflater.

Oppvarming
Ildsted og varmepumpe i stue/kjøkken samt varmekabler på bad og i gang, og varmefolie i stue og kjøkken.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra 2018 med fordelerskap montert under trapp mot baderom. Hovedinntak er av kobberrør fra byggeår.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør trolig fra byggeår/med ukjent alder.

Varmtvannsbereder
Bereder fra 2013 tilkoblet stikkontakt.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)
Varmepumpe fra 2022.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	**72**	**3**		
Baderom	7	-	-	-
Soverom 1	12	-	-	-
Stue og kjøkken	48	-	-	-
Vindfang	3	-	-	-
Terrasse ved stue	-	-	-	11
Platting inngangsdør	-	-	-	25
Ekstern bod	-	3	-	-
2. etasje	**35**			
Soverom 2	6	-	-	-
Soverom 3	7	-	-	-
Trapperom/loftsrom	19	-	-	-
Takterrasse	-	-	-	7
Innvendig bod	2	-	-	-
TOTALT	**107**	**3**	**0**	**43**
Sum BRA	110			

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 terrasse- 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.

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 tilstandsgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet at fremlagt dokumentasjon ikke tilfredsstiller kravene til dokumentasjon i NS 3600:2025 (Les mer på side 13)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det ikke er montert lekkasjevarsling (Les mer på side 15)

Soverom 1 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter (Les mer på side 15)

Stue og kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk (Les mer på side 16)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter (Les mer på side 17)

Soverom 3 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter (Les mer på side 17)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 19)

Yttervegg → Kledning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende musebånd/tetting og grunnet ubehandlet endeved (Les mer på side 22)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 25)

Vinduer → Det er 1 vindu vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 21)

Ytterdører → Det er 1 ytterdør vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 21)

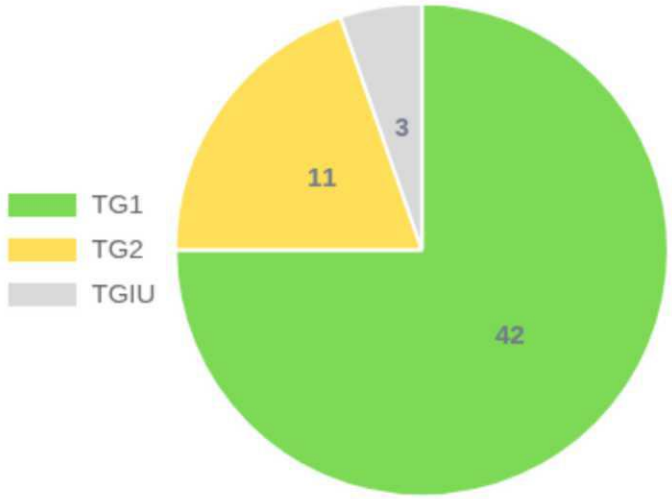
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 14)

Yttertak - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på side 23)

Mur, terreng, stikkledninger - Septiktank/minirense-anlegg/pumpestasjon (Les mer på side 25)



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 - Innvendig

Baderom 7,2 m² | 1. Etasje

Helfliset baderom med 60x30-fliser på vegger, 60x60-fliser på gulv og sekskantede fliser i nedsenket dusjsone og på bakvegg. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speilskap med integrert lys, vegghengt toalett med innbygget sisterne og dusjsone med regnfallsdusj.
Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Det er fremlagt signert rehabiliteringsbevis fra Flesland Flis AS, datert 05.09.2018. Dokumentet bekrefter rehabilitering av badet og oppgradering av sluk, samt identifiserer foretakene som utførte sanitær- og elektroarbeidene. Det er i tillegg fremlagt tilbud/kontrakt samt fakturaer og sluttfakturaspesifikasjon som underbygger at arbeidene ble fakturert og sluttoppgjort. Tilbudet beskriver utskifting av gulv og sluk, membran på vegger og gulv, membranisering av innbygget sisternekasse samt montering av rør-i-rør og Geberit innbyggingssisterne. Det foreligger imidlertid ikke opplysninger om anvendt membransystem, produktdokumentasjon, tetthetsprøving eller bilder av skjulte detaljer. Dokumentasjonen er ikke tilfredsstillende for TG1 i henhold til krav i NS 3600:2025. Tilstandsgrad 2 gis grunnet at fremlagt dokumentasjon ikke tilfredsstiller kravene til dokumentasjon i NS 3600:2025.

Overflater - Vegger og himling

TG1

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

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2018.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Normal bruksslitasje for alderen.
Det er tilfredsstillende fallforhold. Terskelhøyde på minimum 15 mm sikrer nødvendig oppkant ved dørterskelen for å holde tilbake eventuelt lekkasjevann.
Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Toalettsetet er litt løst. Ellers normal bruksslitasje for alderen.
Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet.



Drenering fra sisterne

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

TG1

Tetteløsning fra 2018. Linjesluk i stål med plastsluk er registrert.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.
Det er ikke registrert avvik.



Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Det er mekanisk avtrekk over vaskemaskin og i dusjsone. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst, samt risiko for å treffe rør ved fordelerskapet.
Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst og risiko for å treffe rør/installasjoner i veggen.

Kjøkken | 1. Etasje

Kjøkken med fronter i høyglans, benkeplate i laminat og vaskekum i kompositt. Det er fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn (ute av drift). Det er frittstående kjøle- og fryseskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Tilfredsstillende avtrekk. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Merk at kobberrør er over 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Disse er omtalt under eget vurderingspunkt. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010).
Tilstandsgrad 2 gis grunnet det ikke er montert lekkasjevarsling.

Innredning

TG1

Merk at mikrobølgeovn er opplyst å ikke fungere. Normal bruksslitasje for alderen på innredning.

Soverom 1 12,3 m^2 | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap. Hovedstoppekran er lokalisert her.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalte i eller under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter.

Stue og kjøkken 47,5 m² | 1. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs eikeparkett og malte flater.
Det er tilkomst til terrasse herfra. Ildsted er lokalisert her.

Overflater – vegger og himling

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

Overflater – gulv

TG2 Normal bruksslitasje for alderen. Det gjøres oppmerksom på delvis økt slitasje, som ved kjøleskap.

Det er registrert knirk i større deler av gulvet, noe som gir sjenerende lyd ved bruk. Knirk kan skyldes ujevnheter i undergulvet, skjevheter i bjelkelaget eller bevegelse i innfestinger. Årsaken bør avklares før eventuell oppretting eller forbedring av innfestingen.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Kjøkkenet er utstyrt med tilluftsventil i vinduet, mens øvrige vinduer mangler dette. Tilluften vurderes som minimal, og det bør etableres en tilluftsventil i yttervegg.

Vindfang 2,5 m² | 1. Etasje

Vindfang med 1-stavs laminat 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 Normal bruksslitasje for alderen.

Ildsteder og skorsteiner inne | 1. Etasje

Vedovn 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.

Soverom 2 6,2 m² | 2. Etasje

Soverom på loft med malt tregulv eller lignende og malte overflater.

Overflater – vegger og himling

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

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.
Manglende spalte i eller under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter.

Soverom 3 6,9 m² | 2. Etasje

Soverom på loft med malt tregulv eller lignende og malte overflater.

Overflater – vegger og himling

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

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.
Manglende spalte i eller under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter.

Trapperom/loftsrom 18,8 m^2 | 2. Etasje

Trapperom med 3-stavs parkett og malte flater. Det er tilgang til takterrasse herfra.

Overflater – vegger og himling

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

Overflater – gulv

TG1 Gulvet har normal bruksslitasje ut fra alder. Enkelte åpne skjøter kan gi inntrengning av fukt og smuss. Fukt kan føre til svelling langs skjøtene.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Det er ingen direkte tilluft, kun tilluft fra stue i plan 1 ved åpen trapp.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

Innvendige trapper

TG1 Det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken og baderom, og tilluftsventiler i vinduer.
Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.
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.

Varme- og sanitærteknisk

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

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra 2018 med fordelerskap montert under trapp mot baderom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Lekkasjevann ledes til sluk.
Det er kursoversikt, men det mangler merking på rør.


Fordelerskap

Det er to stoppekraner i boligen, en under kjøkkenbenk og hovedstoppekran på soverom i plan 1. Begge er funksjonstestet og fungerer.

Vannledninger

TG2

Hovedinntak er av kobberrør fra byggeår.
Kobberørene er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Alder øker risikoen for lekkasjer, som kan være vanskelige å oppdage i skjulte rør. Synlige rør bør kontrolleres jevnlig, og utskifting vurderes ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Soilrør trolig fra byggeår/med ukjent alder. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Det er ikke registrert avvik.

Varmtvannsbereder

TG1

Bereder fra 2013 tilkoblet stikkontakt. Bereder er plassert i utvendig bod på et vanntett kar og med lekkasjestopper.
Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014.



Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TG1

Varmepumpe fra 2022. Det foreligger dokumentert service på anlegget fra 2025 v/Ventibygg AS.
Det er ikke registrert avvik.

Radon

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Det vises til HMS-punkt.

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 insekter

TG1

Eier observerte sølvkre i 2022 i forbindelse med en lekkasje fra takterrassen. Det har ikke vært observert sølvkre etter utbedring av lekkasjen. Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaring.

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

Baderom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer med ukjent alder. Normal bruksslitasje for alderen.

Kjøkken: Vinduer i trelags glass med malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer og balkongdør i trelags glass med malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vinduer i trelags glass med malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 3: Vinduer i trelags glass med malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1989. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Trapperom/loftsrom: Balkongdør i tolags glass opplyst fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG2

TG2

Vindfang: Ytterdør i tre av eldre alder med synlig slitasje. Døren bør holdes under oppsyn og vurderes skiftet ved tegn til økt slitasje. Tilstandsgrad 2 gis grunnet alder og slitasje.

Yttervegg



Yttervegg av bindingsverk med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre, utvendig kledd med trekledning.
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.
Yttervegger er inspisert visuelt fra bakkeplan og fra tilgjengelige terrasser, altaner og balkonger der slike finnes, med de begrensningene dette medfører.

Kledning

TG2

Liggende trekledning med ukjent alder, sist beiset i 2024 ifølge eier.
Det er registrert tilfredsstillende lufting. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen.

Det er registrert manglende musebånd/tetting mot skadedyr i overgang mellom vegg og grunn.
Det er videre ubehandlet endeved på hele eller deler av kledningen. Ved ubehandlet endeved vil regnvann og fukt suges inn i bordene som kan medføre sprekkdannelser, avskalling av maling og råteproblemer.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende musebånd/tetting og grunnet ubehandlet endeved.

Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Noe begrenset avstand mellom karm og vannbord utenfor vindu på soverom 1 og baderom, ellers ikke registrert avvik.
Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen.

Yttertak



Saltak med tresperrer, tekket med sort betongtakstein av typen BMI Zanda Protector. Undertak av Huntonitplater med undertaksduk av typen Würth Wutop Thermo ND+2SK. Taktekking og undertaksduk ble fornyet i 2024, samtidig som råteskadet sutak ble utbedret. Takrenner og nedløp i sort aluminium fra samme år.

Tak er besiktiget fra bakkeplan, takterrasse og innvendig loft og bod, 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 tilgjengelig for visuell kontroll, er vuderingen av dette utelukkende basert på alder. Lekter og øvrige skjulte sjikt er ikke inspisert.

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

TG1

Saltak med tresperrer og betongtakstein. Undertak av trefiberplater med undertaksduk. Taktekking, undertaksduk, takrenner og nedløp i aluminium ble fornyet i 2024.
Det er ikke påvist avvik.

Tak- og loftsskonstruksjon

TGIU

Dette punktet omhandler konstruksjonsoppbyggingen besiktiget fra innvendig loft. Undertak er kledd igjen med gipsplater på kneloft og innvendig bod i plan 2. Punktet får derfor ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan og takterrasse er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som svanker, lufting, tetthet rundt gjennomføringer med mer.

Skorsteiner over tak

TG1

Skorstein rehabilitert i 2015 og kledd med beslag i 2024. Merk at skorstein er besiktiget fra bakkenivå og eventuelle takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert.
Det er ikke registrert avvik.



Utstyr og installasjoner på tak

TG1

Utstyr og installasjoner fornyet og kledd inn i 2024. Det er ikke registrert avvik.

Takterrasse 6,7 m^2 | 2. Etasje

Takterrasse i trekonstruksjoner med terrassebord i tre. Tettesjikt er utført med Sintef-godkjent Protan G1,5 terrassemembran.
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

Eier opplyser om to lekkasjer i 2023. Takterrassen ble utbedret og tekket om av Fana Blikk samme år. Taket ble fornyet av Tak og Pris i 2024, inkludert pipehetter og nye beslag rundt piper og takterrasser. Eier har ikke opplevd lekkasjer etter tiltakene. Det er fremlagt dokumentasjon med bilder på utførelse av tettesjikt og lufting av konstruksjonen.

Det ble ikke registrert avvik på befaring.

Terrasse ved stue 11,0 m^2 | 1. Etasje

Terrasse i trekonstruksjoner.
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.

Platting inngangsdør 25,0 m^2 | 1. Etasje



Platting i trekonstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TG1

Det er ikke påvist avvik.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Utvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik.

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

TG2

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett.

Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Septiktank/minirense-anlegg/pumpestasjon

TGIU

Det er felles kloakkpumpe med naboer som driftes av eget styre og vedlikeholdes årlig. Denne er ikke vurdert i rapporten.

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. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det anbefales å montere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

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 i fyringssesongen 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.
Byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet stilte ikke krav til radonsperre, radonbrønn eller
andre særskilte tiltak mot radon. Det kan derfor ikke forventes at bygningen har radonsikring tilsvarende nyere bygg. Eventuell manglende radonsikring representerer ikke et avvik fra byggeforskriften på oppføringstidspunktet.

Takterrasse

HMS-punkt

Høyde på rekkverk er målt til over 1,0 m.

Terrasse ved stue

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 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. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken

HMS-punkt

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

Mur, terreng, stikkledninger

HMS-punkt

Det mangler rekkverk der dette er påkrevd. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år. Dette medfører at det ikke kan dokumenteres om ildsted, skorstein og fyringsanlegg er kontrollert i nyere tid eller om det er gitt eventuelle pålegg. Det anbefales å innhente tilsynsrapport eller få gjennomført tilsyn dersom dette er aktuelt.

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 vindfang. Skapet inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 15 A, samt 32 A til elbillader.

Spørsmål til eier:

- Foreligger rapport som viser tilsyn siste 5 år fra el-tilsyn/registrert elektrovirksomhet? **Ja**
- Når ble anlegget installert eller sist rehabilitert? **Oppgradert sikringsskap i 2020, med blant annet nye jordfeilautomater.**
- Hvis installert/endret etter 1999: foreligger samsvarserklæring? **Ja**
- Er alle arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
- Løser sikringene ofte ut? **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**
- Finnes kursfortegnelse, og samsvarer den med antall sikringer? **Ja**

Undersøkelser:

- Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? **Nei**
- 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)? **Ja**

  Mindre åpninger rundt kabelgjennomføringer i sikringsskapet.

- Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer? **Nei**

Konklusjon: Det er fremlagt samsvarserklæringer for elbillader og oppgradering av sikringsskap ved Bergen Elektroservice AS i 2020, strømtilførsel til varmepumpe samt stikkontakter og taklampe ved Monsen Elektro AS i 2022, og støpsel til stekeovn ved BGO Elektro AS i 2024. Det er ellers opplyst om spotter, varmekabler og utbedring av stikkontakter ved baderomsrenovering i 2018, varmefolie og spotter i stuen i 2019, fjerning av ledning ved takterrassen i 2022 og utskifting av oppvaskmaskin i 2023 og komfyr i 2024. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll av anlegget omtrent hvert 5. år. Samsvarserklæringene fra de siste 5 årene dekker mindre endringer på anlegget og ikke anlegget i sin helhet. Det bør derfor planlegges for en ny kontroll innen kort tid.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i begge etasjer. Pulverapparat tilgjengelig.

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. 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 tegninger 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.

Branneller

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

Nei

Håndverkertjenester

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

Ja - Se oppgraderinger.

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)

Aleksander Hedum og Angelica Bruntveit (eiere)

Befaringsdato: 02.11.2026

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.

Eventuelle 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.

Branncceller

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 branncceller 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 eksempel rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle 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.

Rapportklar

Fokuser på faget, ikke på papirarbeidet.

Rapportklar er bygget av og for takstmenn. Hold full oversikt over hvert oppdrag og lever profesjonelle rapporter med minimal tid på administrasjon.

→ **Strukturert arbeidsflyt**
Tilpasset norske krav og standarder for tilstandsrapport.

→ **Profesjonelle rapporter**
Lever rapporten du holder i hendene – heldigitalt eller på papir.

→ **Skreddersydd for takstmenn**
Utviklet tett med bransjen med brukervennlighet i fokus.

Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang.

andreas@rapportklar.no www.rapportklar.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Midtunhaugen 284	5224	NESTTUN
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Syd	166260200	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 5 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP6994158.2.1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier renoverte badet i 2018 v/Flesland flis.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rehabiliteringsbevis vedlagt, og kontrakt på arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny våtroms membran lagt ref. vedlagt dokumenter.

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket byttet ref. vedlagt dokumenter.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge kontrakten med Flesland Flis ble elektriker fra Bergen Elektro Automasjon engasjert. Beskrivelse av arbeidet ref. dokumenter er som følger:Downlights LED 6 stkPunkt dimmer for LEDPunkt for Lampe u/utstyrPunkt for bryter/tenningPunkt for vaskemaskin 16APunkt for Tørketrommel 16ABaderomsvifte 230V m/fukt og timerVarmekabel TKXP+jord 840WPunkt termostat u/ sparetemp.Demontere/omtrekkTilkoble lamperDokumentasjon/Sluttkontroll i hht. FEL/NEK 400 (lovpålagt)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved kontrakten her også som viser fordeling av arbeid mellom Flesland Flis, BEA og Hagenes Aut. Rørleggerfirma.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Eiendommen deler kloakkpumpe med de andre boligene innerst i gaten. Det er et eget kloakkpumpestyre som sørger for drift av pumpen.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak 2023. Renovert takterasse 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved ferdigattest på utført arbeid på taket fra Tak og Pris og bekreftelse på utført arbeid på takterasse fra Fana Blikk.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takterassen renovert av Fana Blikk. Se dokumentasjon.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fasaden ble beiset ved egeninnsast 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved bekreftelse på utført arbeid fra Fana Blikk knyttet til renovasjon av takterassen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert elbillader v/Monsen elektro i 2021. Fremlegg for utedel til varmepumpe v/ Monsen elektro i 2022. Nye stikk montert og utskiftning taklampe hovedsoverom v/Monsen elektro i 2022. Montert støpsel på stekeovn v/BGO Elektro.Fra tidligere eiere: B.E.A: Totalrenovering bad 2018. Spotter tak, varmekabler. Bergen elektro og kjøleservice: Lagt varmefolie og spotter i stuen i forbindelse med oppussing stue, 2019. Bergen elektroservice: 2020. Installert elbillader og oppgradert sikringsskap, blandt annet med nye jordfeilautomater. Bergen elteknikk: 2018. Utbedret feil på stikk i bod, montert utestikk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved samsvarserklæring for arbeidet som er gjort på det elektriske anlegget etter vi overtok, og slutterklæring for montering av elbillader.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Tidligere eier opplyser om at BKK hadde kontroll av el-anlegg i 2018 og at det var en brannforebyggende elkontroll i 2020 av B.E.A.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er ikke opplyst om avvik som følge av kontrollen i egenerklæringsskjema fra tidligere eier.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har hatt service på varmepumpe. Det ble avdekket at den manglet gass og denne ble fylt på i 2026 av Ventibygg. Har hatt normal funksjon i etterkant.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved faktura for service og påfylling av gass fra Ventibygg.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Har utført vanlig service som faktura over viser.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, service avdekket liten varmeeffekt og feilsøking viste at det var lavt gassnivå. Ble utbedret ved å fylle på ny gass som faktura over viser.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Oppgi type rapport:

Tidligere eieres egenerklæringsskjema beskriver morten dørkarm til utebod.

Er forholdet utbedret?

Nei.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest fra Bergen kommune datert 07.01.1997.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt en muntlig avtale med nabo om å få stå i oppkjørsel for lading av elbil.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ja, hver enhet har blant annet vedlikeholdsplikt over de uteområder som naturlig tilfaller sin enhet, vedlikeholdsansvar for egen enhet slik at skader på fellesområder og andre bruksenheter forebygges , og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Boligen har definert vedlikeholdsplikt for egen regning utvendige vegger som omslutter bruksenhet, utvendige vinduer og dører tilhørende eierseksjonen, utvendig terrasse og innfelt balkong tilhørende eierseksjon, takrenner som omslutter bruksenheten og inngangsparti. Se ellers sameiets vedtekter for mer informasjon om boligens vedlikeholdsplikt.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- [x] Nei
- [ ] Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det har vært snakk om å etablere elbillader på felles parkeringsplass, men usikker på om det har blitt fulgt opp. Vi har montert elbillader ved vår enhet og har hatt en muntlig avtale med nabo om å få lov til å stå å lade i oppkjørselen.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Øvrige kommentarer:

Avtalen går ut 31.12.2026

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

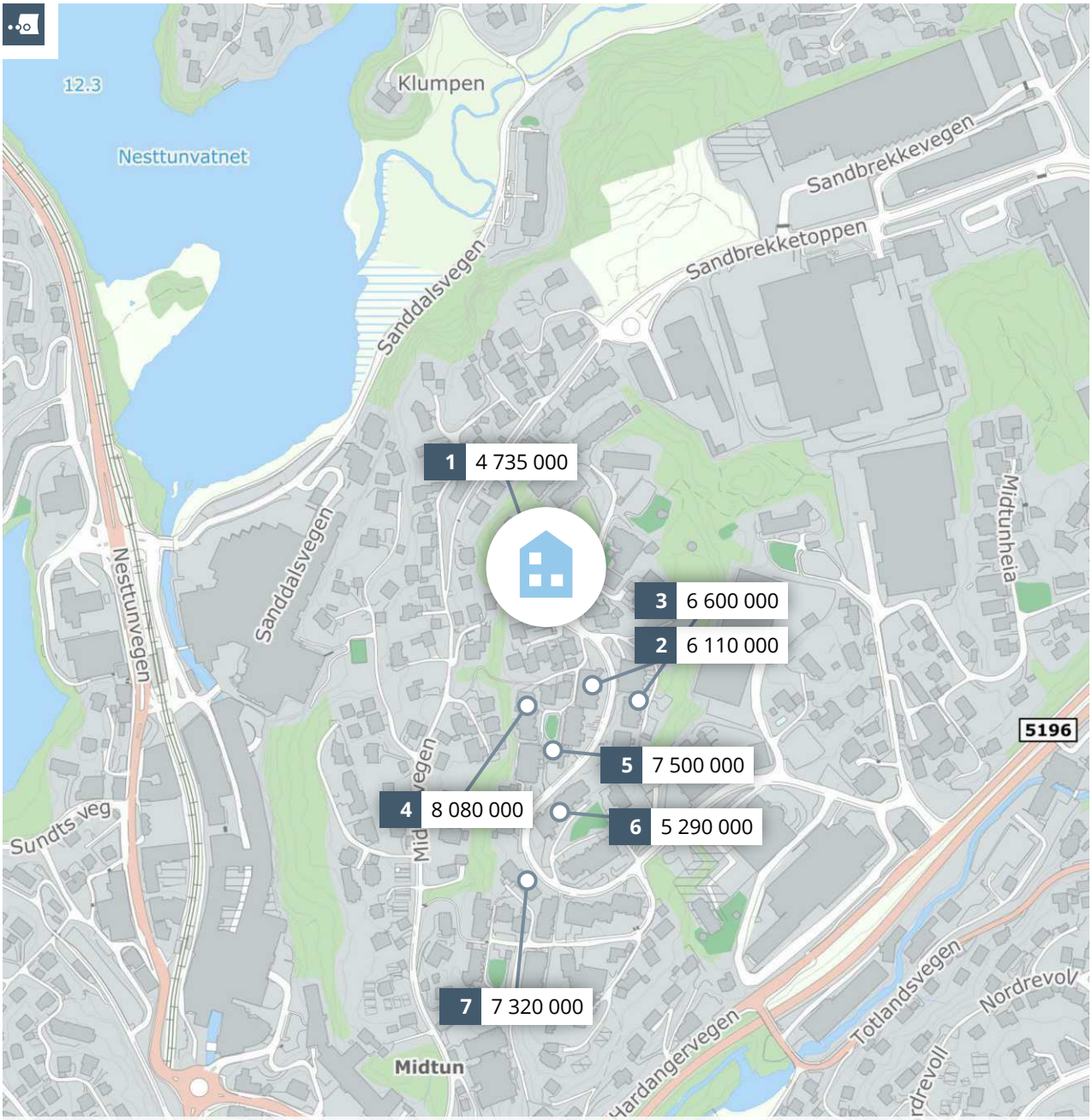
Dato

06.11.2026

Signert av

Aleksander Hedum

Angelica Bruntveit



Meglers verdivurdering

MIDTUNHAUGEN 284

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 06.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Midtunhaugen 284, 5224 NESTTUN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 43 BNR 811 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS MIDTUN

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	60 748
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	3 m²	- m²	43 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	702
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midtunhaugen 288									
	86 m²	1990	1. etg	2 sov	23.04.2026	3 990 000	**4 735 000**	0	4 735 000	**55 058**
2	Midtunhaugen 204									
	146 m²	1989	2. etg	3 sov	22.01.2026	5 700 000	**6 110 000**	0	6 110 000	**41 849**
3	Midtunhaugen 149									
	136 m²	1991	2. etg	3 sov	22.06.2026	6 350 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**48 529**
4	Midtunhaugen 180									
	169 m²	1989	2. etg	4 sov	27.08.2026	7 490 000	**8 080 000**	0	8 080 000	**47 811**
5	Midtunhaugen 170									
	152 m²	1994	240 m²	4 sov	14.04.2026	6 790 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**49 342**
6	Midtunhaugen 73									
	96 m²	1992	1 812 m²	3 sov	18.02.2026	5 290 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**55 104**
7	Midtunhaugen 94 D									
	123 m²	1993	1 225 m²	3 sov	15.09.2026	6 200 000	**7 320 000**	0	7 320 000	**59 512**

Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Av større oppgraderinger ble det i juni 2024 skiftet tak og gjort utbredelser på takterrasse.

Lokal beliggenhet er å anse som meget god. Her bor man i byggets 2 øverste etasjer og har vidstrakt utsikt. Det er gode solforhold på alle uteområdene.

Normalverdi er kr. 6.500.000,-

Megler har ikke kontrollert byggesak for eiendommen og kan ikke garantere at alle rom, hybler, leiligheter o.l. er godkjent for dagens bruk.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2021	07.06.2021	12.07.2021	4 490 000	5 000 000	0	5 000 000	
27.06.2012	18.09.2012	21.11.2012	3 390 000	3 430 000	0	3 430 000	
13.02.2000	17.03.2000	17.07.2000	1 450 000	1 480 000	-	1 480 000	
21.03.1991		21.03.1991	-	810 600	-	810 600	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MIDTUN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

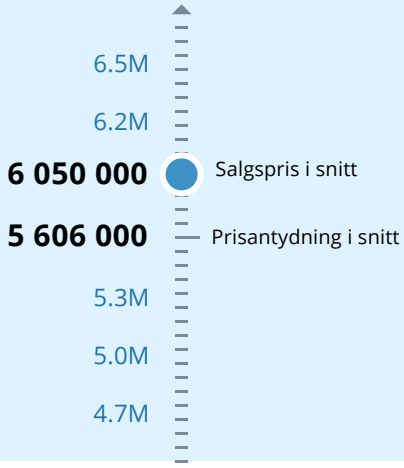


Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

Leiligheter solgt i MIDTUN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

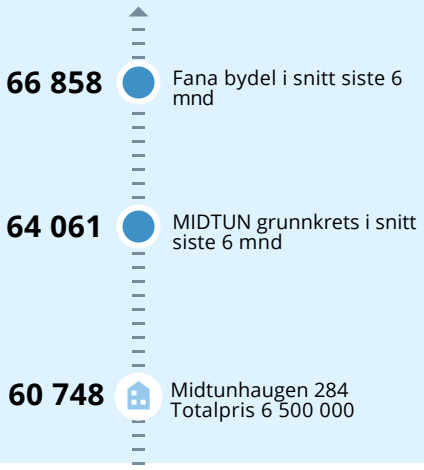


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 7.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

NYDAL-BYGG A/S
OSVEIEN 142
5050 NESTTUN

Deres söknad av 04.10.89 Vår ref. Arkiv 5210 Snr 897435 Bergen, 7.1.1997

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:MIDTUN PARS. K7, K8. Eiendom: 0-0043-0695

Byggherre :NYDAL-BYGG A/S Adr.: OSVEGEN 142

Ansvarsh. :NYDAL ÖYVIN Adr.: OSVEGEN 142

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

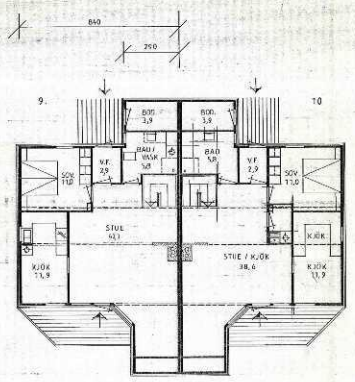
Söknaden om byggetillatelse mottatt: 06.10.89
Byggetillatelse gitt.....: 06.12.89

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

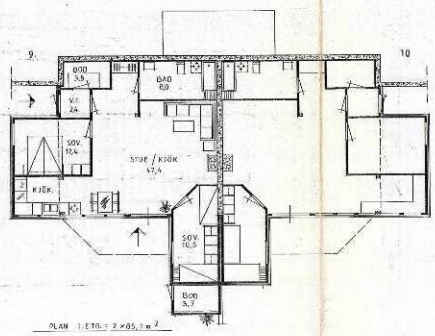
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes för bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

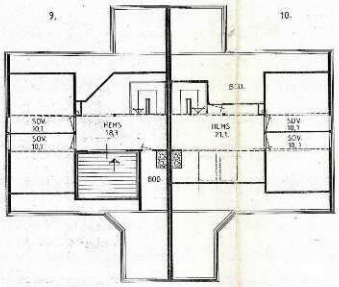
Hans Frugård
overingeniör



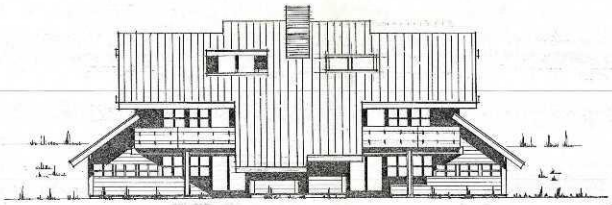
PLAN 2.ETG.: 2 × 38,6 m²



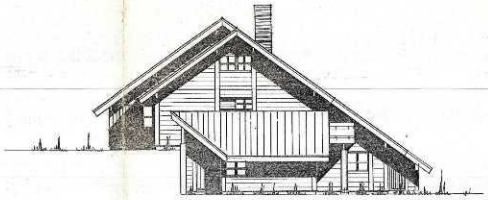
PLAN 1.ETG.: 2 × 65,3 m²

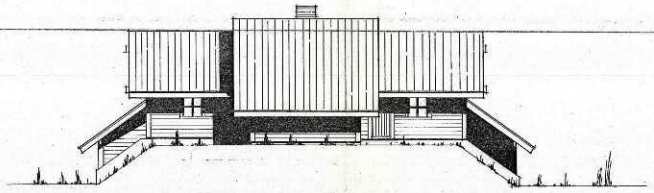


PLAN HEMS ETG.

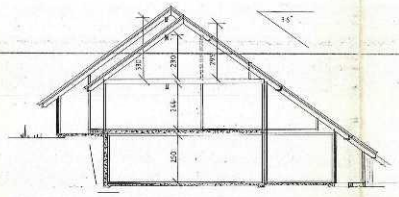


FASADE MOT SYD/VEST





FASADE MOT NORD/ØST



SNITT 1:100

NR.	REVISJON:	DAT.	SIGN.
1	Innlagt leil. K9-rode	14/4	TB

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN.

Byggtech A.S.

ØSVEGEN 142-
5050 NESTTUN.

TLF. NR. 10 1700.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 1 FEB. 1991
Bnr.: 897435

TEGN.

ARK.

G.NR.	B.NR.	FARSELL
43		K9, K10.

TEKST:	MÅL:
PLANER	1:100
FASADER	1:100
SNITT	1:100

TEGN. NR.: 700— K9, K10 — 1

ANT.:

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
11703 05 APR. 1990
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggm. Øyvin Nydal	Osvegen 142	10 17 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	43	811		Bergen

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Annelise Skulstad og Lars Martin Ravneberg	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

Doknr: 11703 Tinglyst: 05.04.1990 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	4	284	21				41			
2	B	4	286	22				42			
3	B	3	282	23				43			
4	B	3	288	24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		14		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Midttunhaugen

7. Supplerende tekst

Dato

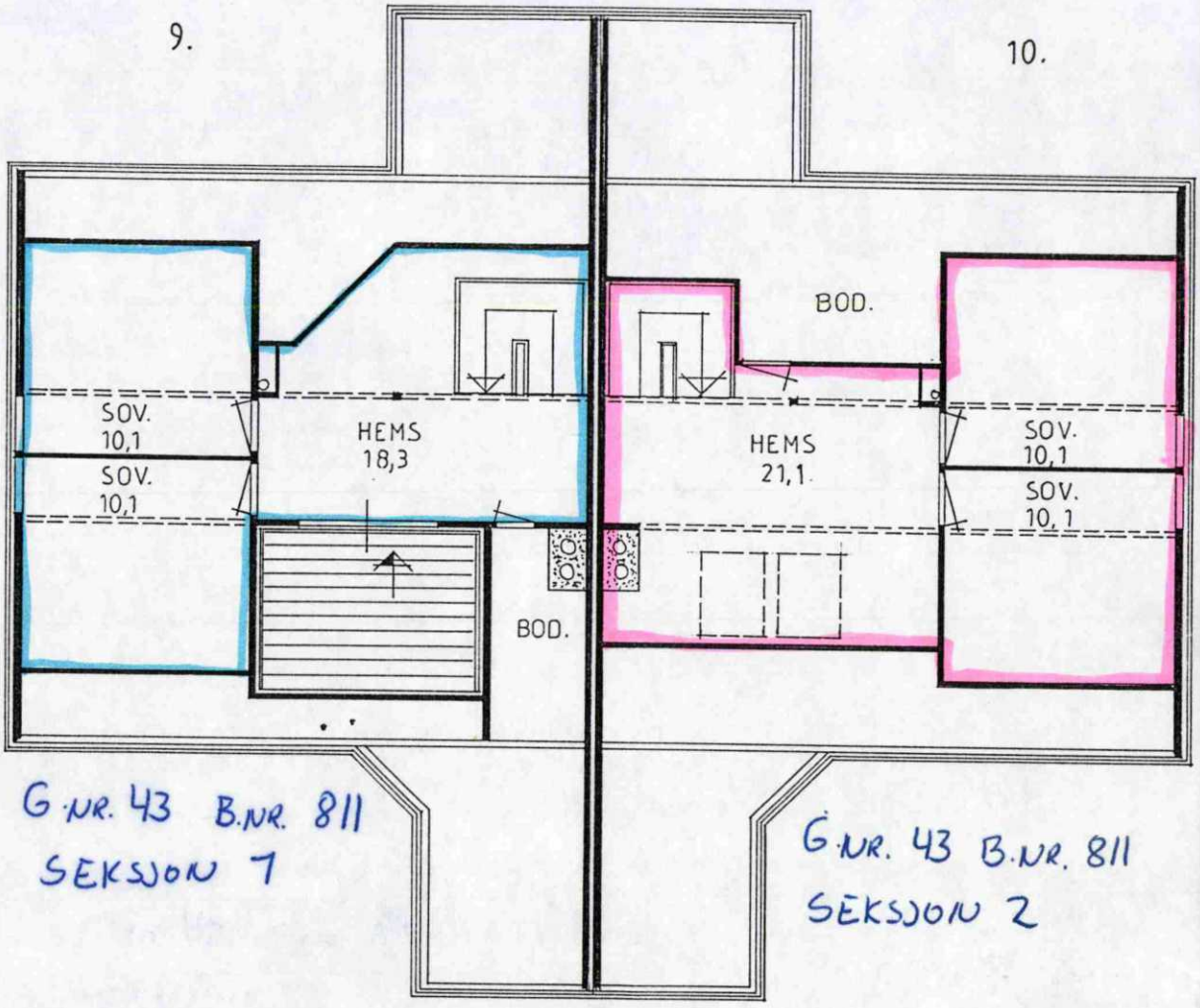
Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

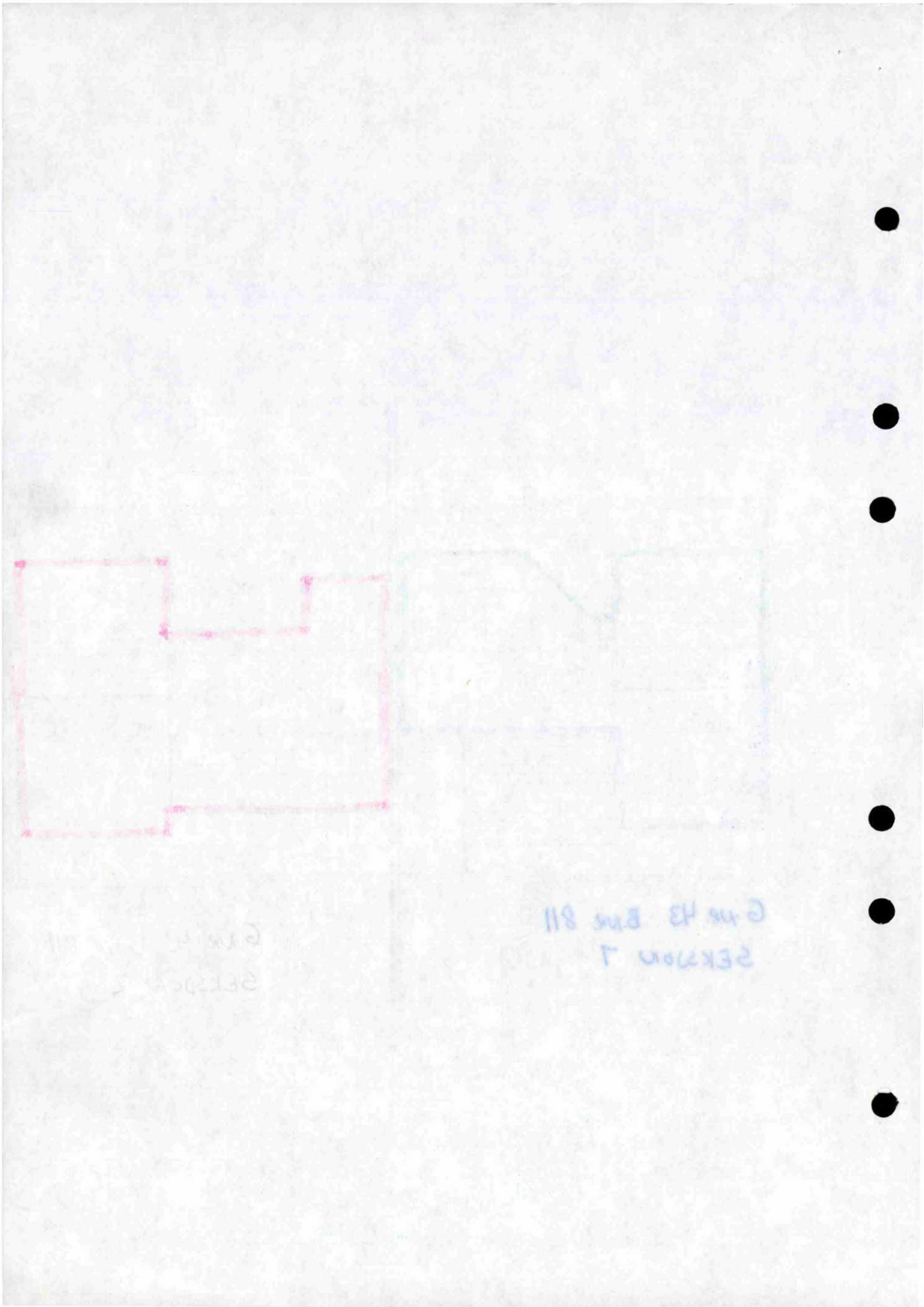
Jan Midthun

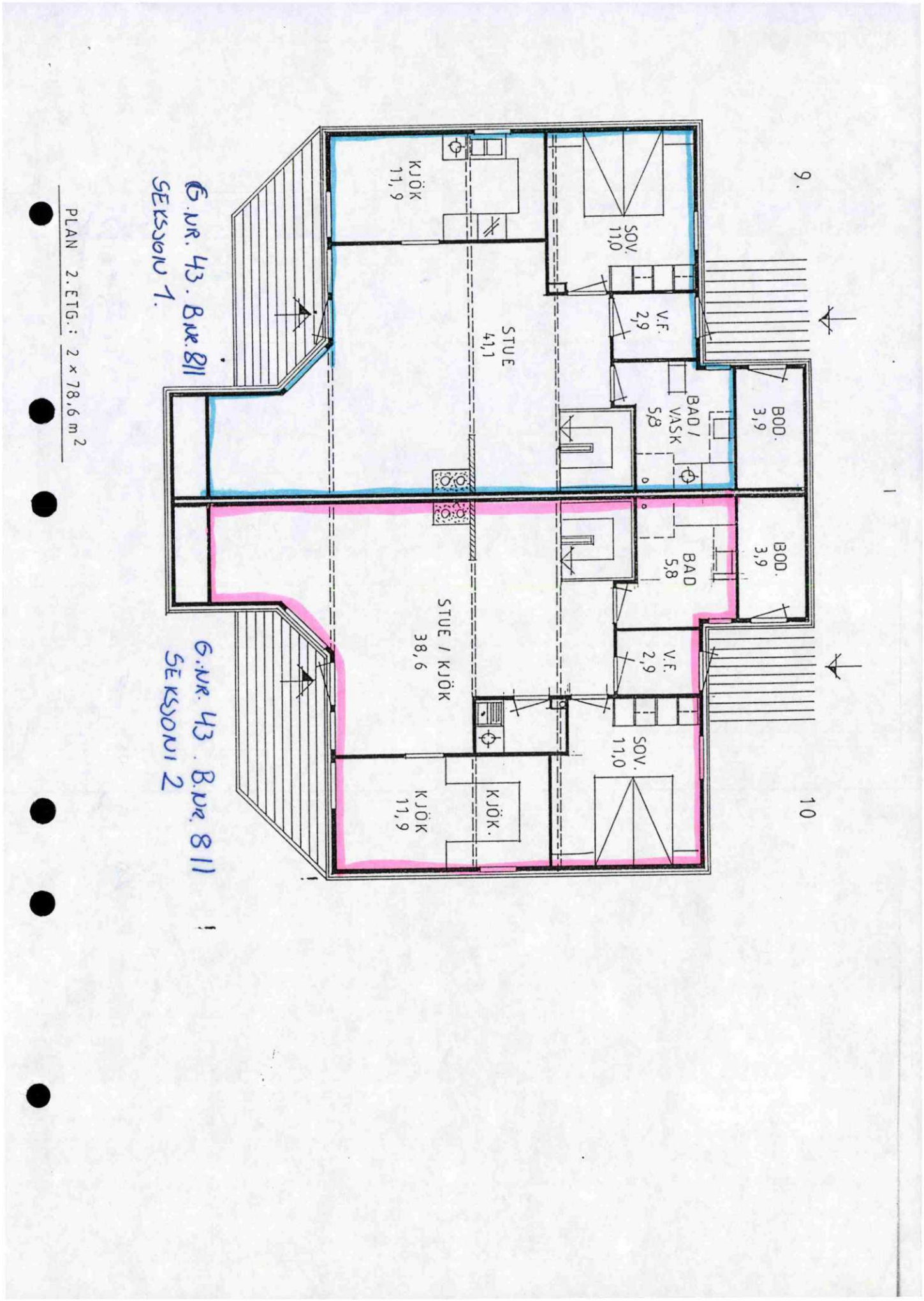
Annelise Skulstad og Lars Martin Ravneberg
v/Jan Midthun iflg. fullmakt

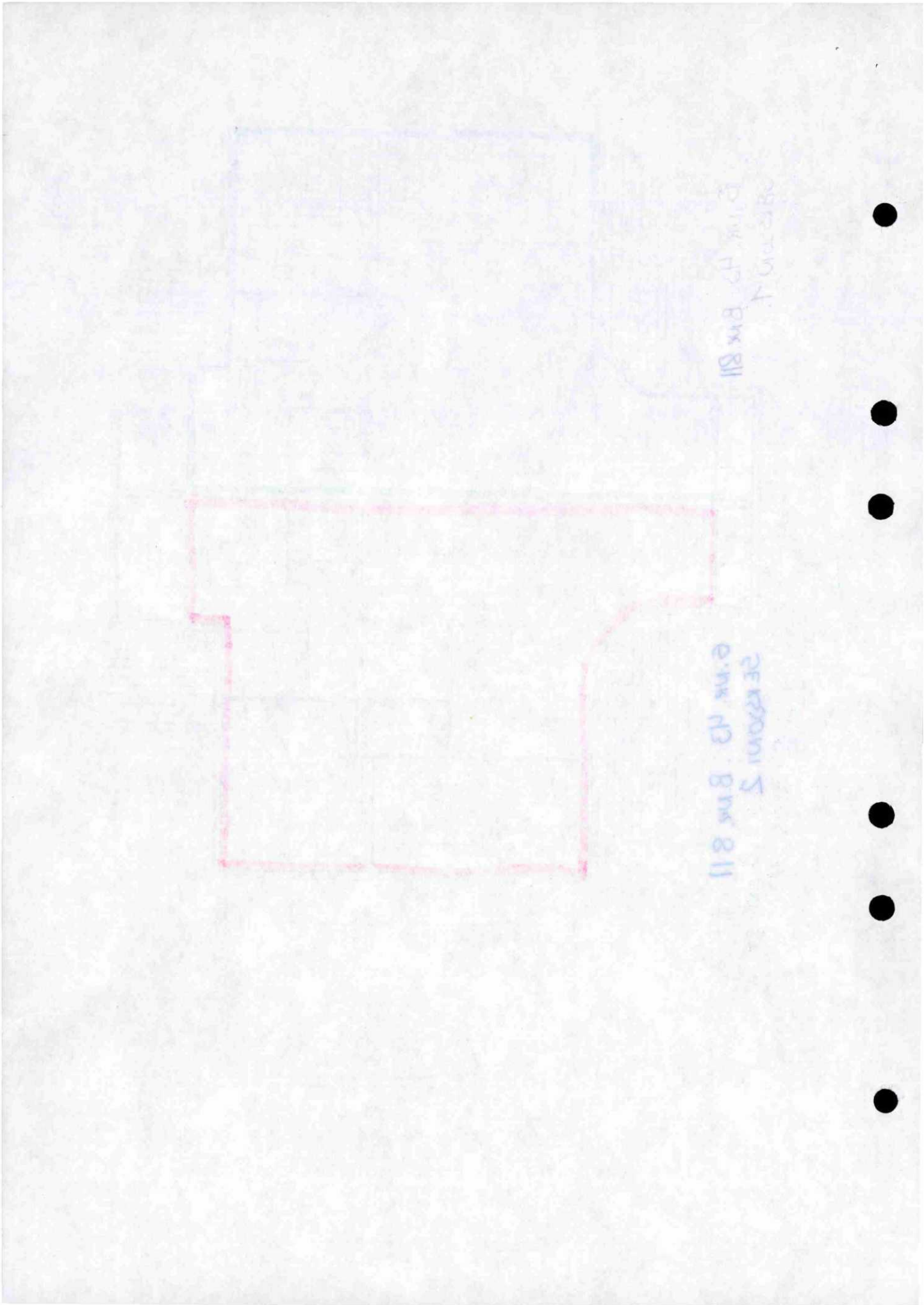
Tinglysingsstempel

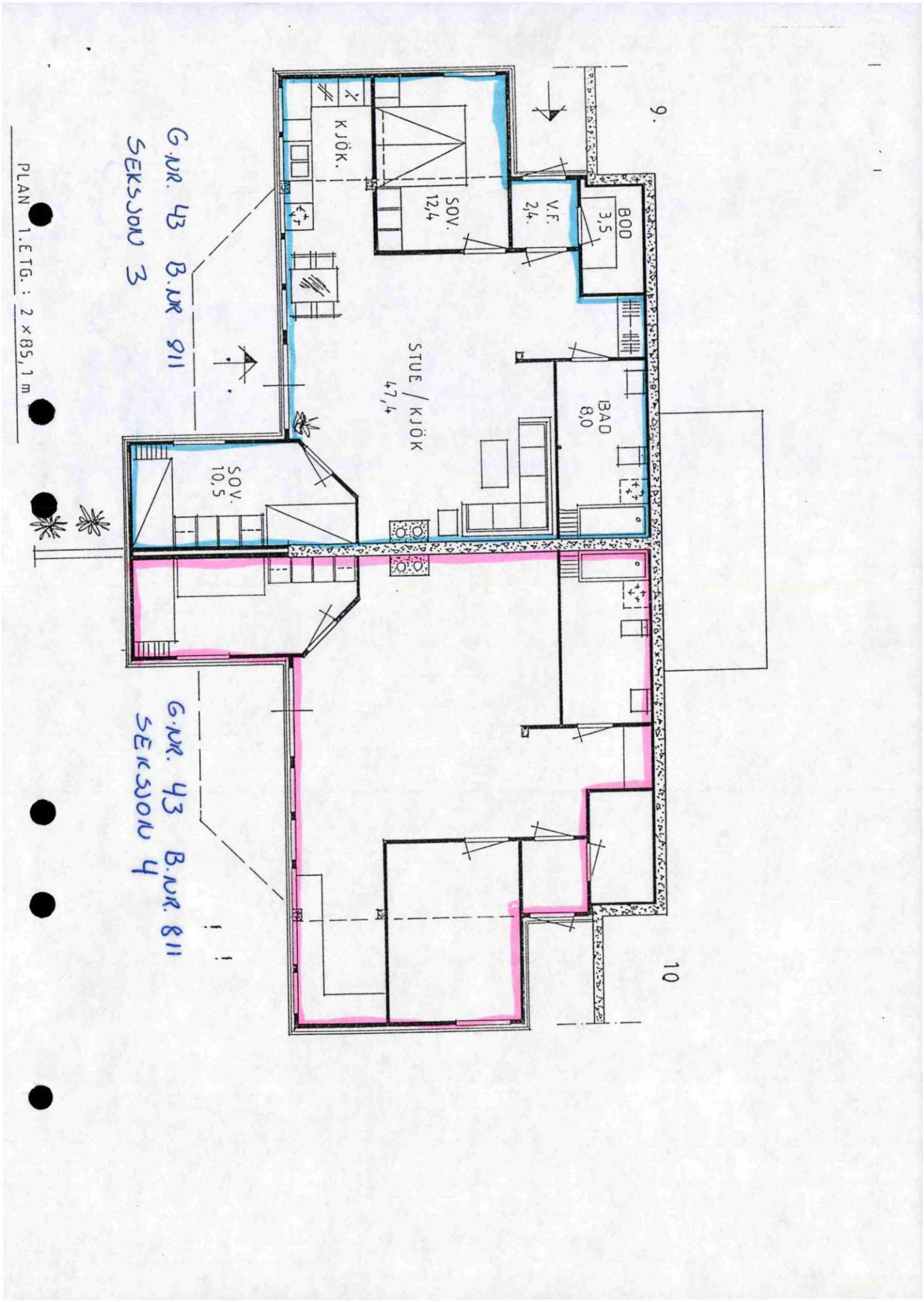


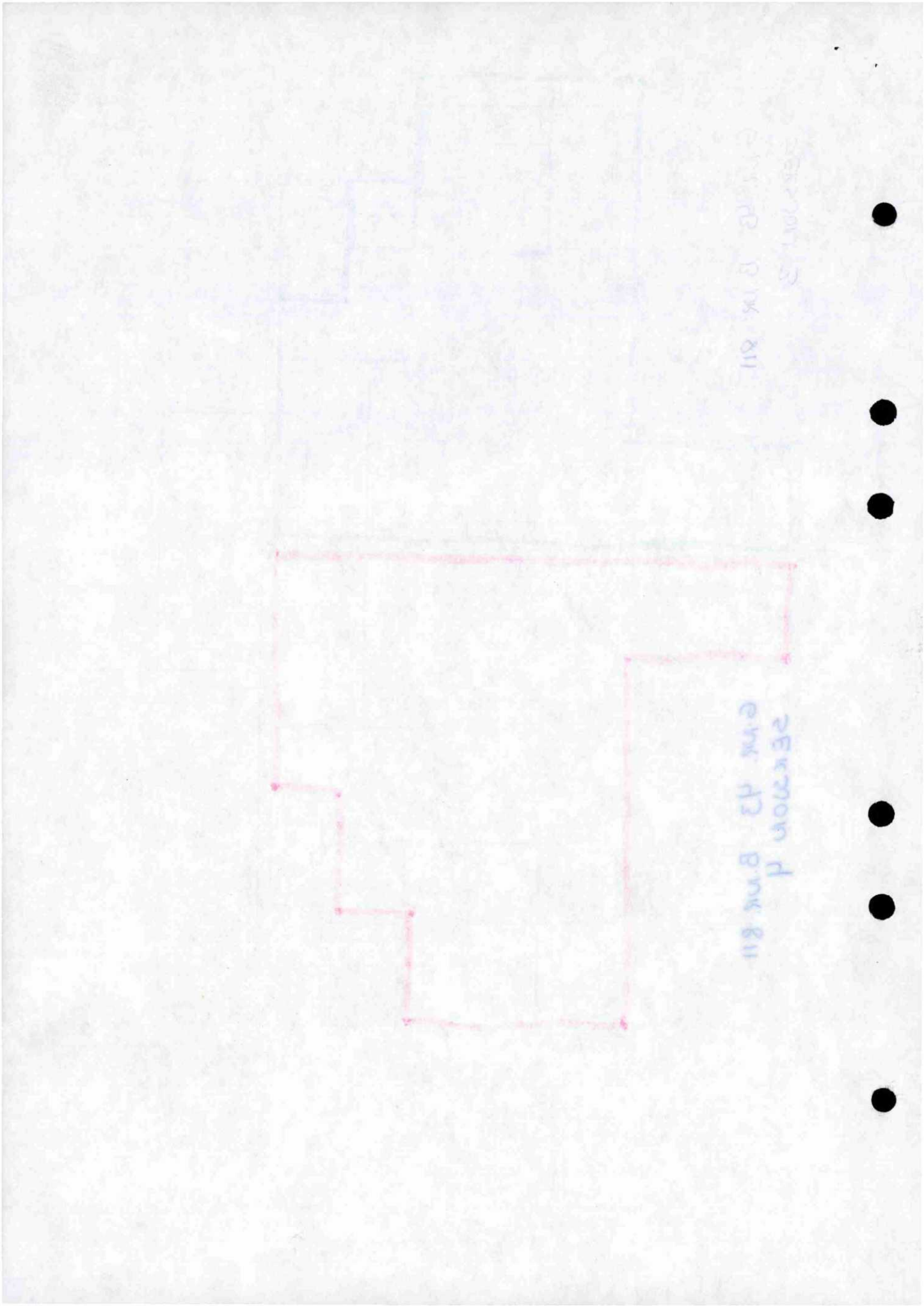
PLAN HEMS ETG.

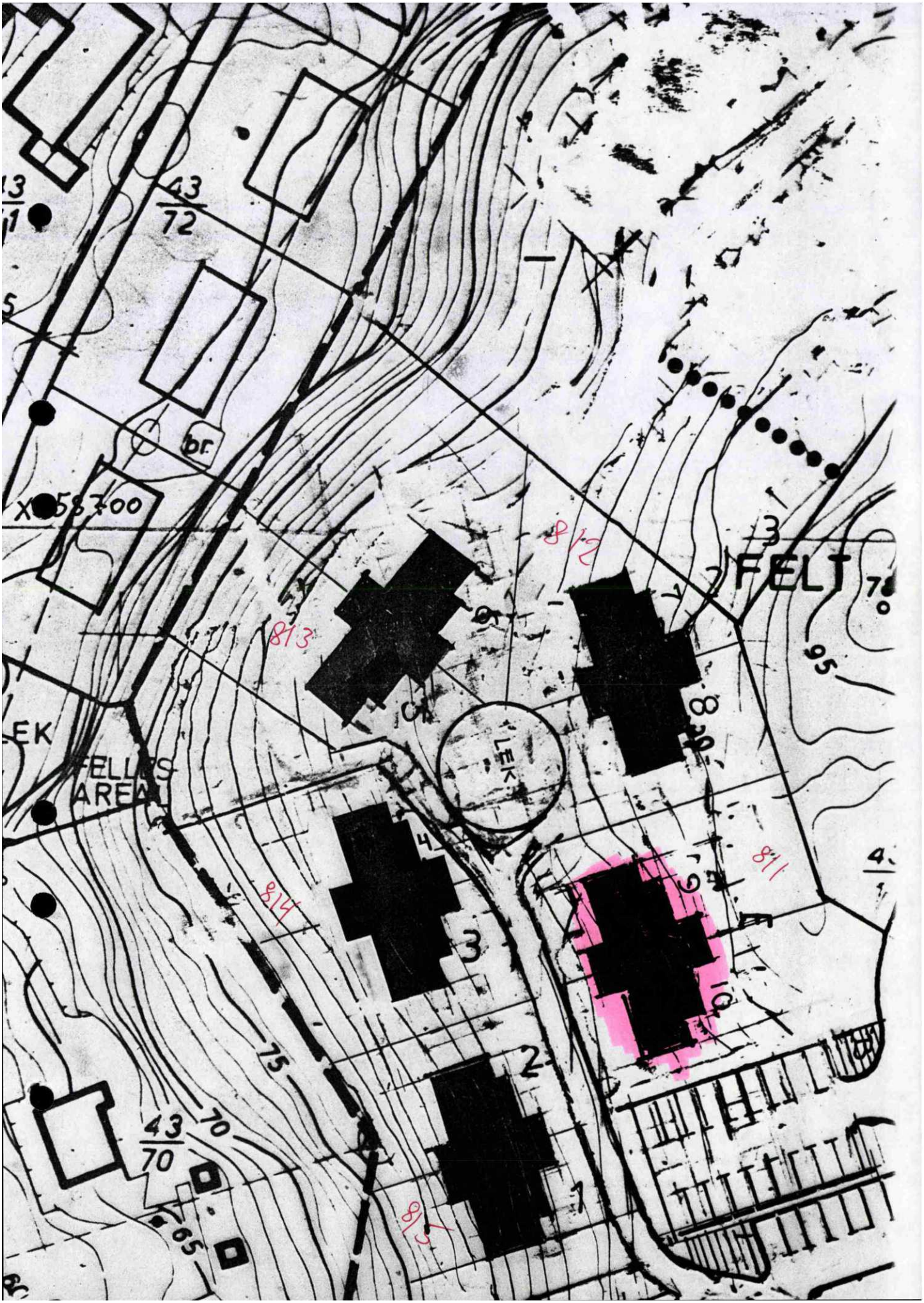



G.NR. 43 . B.NR. 811
SEKSJON 1.
PLAN 2.ETG.: 2 × 78,6 m²
KJÖK 11,9
SOV. 11,0
V.F. 2,9
STUE 41,1
BAD / VASK 5,3
BOD. 3,9
BOD. 3,9
BAD 5,8
V.F. 2,9
STUE / KJÖK 38,6
SOV. 11,0
KJÖK.
KJÖK 11,9
G.NR. 43 . B.NR. 811
SEKSJON 2
9.
10




PLAN 1. ETG.: 2 × 85,1 m
G.NR. 43 B.NR 811
SEKSJON 3
KJÖK.
SOV. 12,4
V.F. 2,4.
BOD 3,5
STUE / KJÖK 47,4
BAD 8,0
SOV. 10,5
G.NR. 43 B.NR. 811
SEKSJON 4
9.
10




br.
FELT
LEK
812
813
814
811
815
43/72
43/70
75
70
65
95

Huseierne

VEDTEKTER
FOR Midtunhaugen 282-288

Vedtatt i årsmøte
den ~~[DATO]~~ 16.03.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Midtunhaugen 282-288, og har gårdsnummer 43 og bruksnummer 811 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet: 284 (4/14), 286 (4/14), 282 (3/14), 288 (3/14).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Følgende regler om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder: Enhetene har enerett og vedlikeholdsplikt til de uteområder som naturlig tilfaller den enkelte enhet.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, og alle seksjonseiere i årsmøte uttrykkelig sier seg enige, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Godkjente felleskostnader skal betales etterskuddsvis, i forkant av forfall, for å dekke faktura mottatt.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal for egen regning 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 bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

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, inkludert eventuelle takvinduer, takterrasse og takdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Deler av bygningskroppen hvorav hver enkelt bruksenhet har definert vedlikeholdsplikt for egen regning:

Seksjon 1 (Midtunhaugen 284):
Utvendige vegger som omslutter bruksenhet.
Utvendige vinduer og dører tilhørende eierseksjon.
Utvendig terrasse og innfelt balkong tilhørende eierseksjon.
Takrenner som omslutter bruksenheten.
Inngangsparti.

Seksjon 2 (Midtunhaugen 286):
Utvendige vegger som omslutter bruksenhet.
Utvendige vinduer og dører tilhørende eierseksjon. Også innbefattet takvinduer.
Utvendig terrasse tilhørende eierseksjon.
Takrenner som omslutter bruksenheten.
Inngangsparti.

Seksjon 3 (Midtunhaugen 282):
Utvendige vegger som omslutter bruksenhet.
Utvendige vinduer og dører tilhørende eierseksjon.
Utvendig terrasse tilhørende eierseksjon.
Takrenner tilhørende nordvendt, utvendig skråtak, og renner som omslutter bruksenheten.
Inngangsparti, med tilhørende parkeringsplass.

Seksjon 4 (Midtunhaugen 288):
Utvendige vegger som omslutter bruksenhet.
Utvendige vinduer og dører tilhørende eierseksjon.
Utvendig terrasse tilhørende eierseksjon.
Takrenner tilhørende sørvendt, utvendig skråtak, og renner som omslutter bruksenheten.
Inngangsparti.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd..

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Planlagte bygningmessige arbeider som kan være til sjenanse skal meldes til resten av sameiet så raskt som mulig.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet og andre møter i løpet av året skal gjennomføres.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
e)samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
g) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealer.

b) oppløsning av sameiet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Dersom bruksenhet overdras blir ny eier av bruksenheten oppnevnt til styremedlem fra overdragelsesdato. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret er representert ved minst én representant fra hver enhet.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

For Midtunhaugen 282

Greta Kvammen

FOR MIDTUNHAUGEN 288

JØRGEN S. ROTTER

For Midtunhaugen 284

Aleksander Hedum

For Midtunhaugen 286

Tore Antonsen

Protokoll fra årsmøte i sameiet Midtunhaugen 282-288

Dato: 10.09.2026 **Tid:** 20.00 **Sted:** Midtunhaugen 284

Tilstede:

- Greta Kvammen
- Tore Henry Antonsen
- Aleksander Hedum
- Eldbjørg Njøs
- Angelica Bruntveit

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder og referent.
3. Valg av styremedlem.
4. Innspilte saker
    1. Montering av el-bil lader (på egen tomt) og evt skifte av parkeringsplass for å få til dette.

       Montering av elbillader på egen tomt er ok. 286 og 288 blir enige seg i mellom angående ev. bytte av parkeringsplass.

    2. Merking av parkeringsplasser.

       Merking av parkeringsplasser er gjort på egen regning.

    3. Vedlikehold av rekkverk på parkeringsplass.

       Skjer i regi av velforeningen.

    4. Rens av takrenne over terrassen.

       Hver enhet skal vedlikeholde takrenner som naturlig tilfaller seg, i tråd med sameiets vedtekter.

    5. Oppdatering av vannlekkasje fra varmtvannsbereder i 288.

       288 orienterer og styret tar informasjonen til etterretning.

    6. Felling av trær på eiendommen.

       Siden noen av trærne ser ut til å være på Velforeningen sitt område, tar 288 kontakt med styreleder om tillatelse til fjerning.
5. Eventuelt
    1. Forslag om en felles konto og regnskap til forsikringsbetaling.

Protokoll:

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden:** Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.
2. **Valg av møteleder og referent:** Aleksander Hedum ble valgt som møteleder, og Angelica Bruntveit ble valgt som referent.
3. **Valg av styremedlem:** Eldbjørg Njøs ble valgt som nytt styremedlem fra seksjon 288, jf. enhetsregisterloven § 8, og erstatter tidligere styremedlem Øyvind Opsahl.
4. **Innspilte saker:**
    1. Montering av el-bil lader (på egen tomt) og evt skifte av parkeringsplass for å få til dette.

       Montering av elbillader på egen tomt er ok. 286 og 288 blir enige seg i mellom angående ev. bytte av parkeringsplass.
    2. Merking av parkeringsplasser.

       Merking av parkeringsplasser er gjort på egen regning.
    3. Vedlikehold av rekkverk på parkeringsplass.

       Skjer i regi av velforeningen.
    4. Rens av takrenne over terrassen.

       Hver enhet skal vedlikeholde takrenner som naturlig tilfaller seg, i tråd med sameiets vedtekter.
    5. Oppdatering av vannlekkasje fra varmtvannsbereder i 288.

       288 orienterer og styret tar informasjonen til etterretning.
    6. Felling av trær på eiendommen.

       Siden noen av trærne ser ut til å være på Velforeningen sitt område, tar 288 kontakt med styreleder om tillatelse til fjerning.
5. **Eventuelt:**
    1. Forslag om en felles konto og regnskap til forsikringsbetaling.
       Vi vurderer at dette ikke er nødvendig på gjeldende tidspunkt.

Signaturer:

Greta Kvammen (282): _____

Tore Henry Antonsen (286): _____

Aleksander Hedum (284): _____

Eldbjørg Njøs (288): _____

INNKALLING
EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026
FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

Mandag
5. januar 2026 klokken 18.00-19.00

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dagsorden:

1. **Åpning av møtet med valg av referent og ordstyrer**
2. **Godkjenning av innkalling.**
3. **Vedtekstendring**

Alle aktuelle dokumenter (utfyllende informasjon om innkomne saker, regnskap, budsjett osv.) vil bli publisert på www.midtunhaugen.no.

Styret gjør oppmerksom på at et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med én (1) fullmakt. Se skjema på baksiden.

Vi gjør oppmerksom på at det vil være et begrenset antall sakslister tilgjengelig på årsmøtet, og ber om at medlemmene selv tar med utskrifter til dette.

Det er en viktig sak som skal besluttes, og vi ønsker at så mange som mulig deltar.

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling!
Hilsen Styret

Fremlegging av skriftlig fullmakt

Midtunhaugen Velforening

&6
Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Klipp av – leveres på årsmøte

Ekstraordinær generalforsamling, i Midtunhaugen Velforening

Navn: _____hus nr/seksjon nr: _____

seksjonseier

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på ekstraordinær generalforsamling. Jeg gir derfor min fullmakt på vegne av meg, til å avgi min stemme:

☐
☐

For sak nr

_____

Navn med blokk bokstaver: _____husnr/ seksjon nr:: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

Vedlegg:

Saker til ekstraordinær generalforsamling 2026, innmeldt fra styret.

1. Valg av ordstyrer og valg av referent

Styret foreslår styrets leder Siv Vikestrand Asphaug til å lede møtet, og Emilie Hetleøen som referent.

2. Godkjenning av innkalling

Styret foreslår at innkalling og dagsorden godkjennes.

3. Andre saker (styrets saker/innkomne saker)

3.1.Vedtektsendring paragraf 1

§ 1 Eier av bolig/boligseksjon har plikt til å være medlem iht. paragraf 6 i kjøpekontrakt. «Kjøper får bruksrett til det private felles vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet, og skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.» Med eier i disse vedtektene menes gårds- og bruksnummer. Ved salg av bolig er selger pliktig til skriftlig å informere styret og forretningsfører om eierskiftet.

Forslag til endring paragraf 1:

§ 1 Eier av bolig/boligseksjon har plikt til å være medlem iht. paragraf 6 i kjøpskontrakt. ~~Kjøper får bruksrett til privat felles vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet, og skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.~~ Med eier i disse vedtektene menes gårds- og bruksnummer. Ved salg av bolig er selger pliktig til skriftlig å informere styret og forretningsfører om eierskiftet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at paragraf 1 endres i henhold til forslag fra styret.

3.2 Vedtektsendring paragraf 2

§ 2 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem (5) medlemmer: leder, nestleder, kasserer og minst to styremedlemmer. Representantene velges for en periode på to år. Det skal tilstrebes at en del av styret er på valg hvert år, slik at tre av styremedlemmene velges det ene året, og de to resterende er på valg påfølgende år. Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når denne sitter i styret. Styret mottar etterskuddsvis honorar for sitt arbeid. Styremedlemmer fordeler innbyrdes honoraret og leder skal som utgangspunkt, få tildelt et beløp som ligger høyere enn øvrige medlemmer i styret for sitt ekstra arbeid. Størrelsen på honoraret fastsettes av Årsmøtet.

Forslag til endring paragraf 2:

§ 2 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst 3 og høyst 5 medlemmer: leder, nestleder og styremedlemmer. Representantene velges for en periode på to år. Det skal tilstrebes at en del av styret er på valg hvert år, slik at tre av styremedlemmene velges det ene året, og de to resterende er på valg påfølgende år. Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når denne sitter i styret. Styret mottar etterskuddsvis styrehonorar for sitt arbeid. Styremedlemmer fordeler honoraret innbyrdes og leder skal som utgangspunkt få tildelt et beløp som ligger høyere enn øvrige medlemmer i styret for sitt ekstra arbeid. Størrelsen på honoraret fastsettes av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at paragraf 2 endres i henhold til forslag fra styret.

3.3 Vedtektsendring paragraf 3

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold.

Forslag til endring paragraf 3:

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper og rørstrekk i tilknytning til kloakk og vann, som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold av fellesareal. Med vedlikehold av vei menes å holde privat vei i forsvarlig stand jmf. vegloven paragraf 54, uavhengig av hvem som er grunneier.. Budsjettet styrer hva velforeningen har av midler, og det skal etterstrebes å ha en vedlikeholdsplan til enhver tid.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at paragraf 3 endres i henhold til forslag fra styret.

3.4 Vedtekstendring paragraf 8

§ 8 På årsmøtet skal behandles;

- **Revidert regnskap**
- **Anvendelse av overskudd**
- **Meddelelse av ansvarsfrihet for styret**
- **Budsjettforslag fastsettelse av medlemskontingent og styrehonorar.**
- **Valg til styret, jfr. §§ 2 og 6**
- **Andre eventuelle saker som fremgår av innkallingen**

Forslag til endring paragraf 8:

§ 8 På årsmøtet skal behandles;

- Revidert regnskap
- Anvendelse av overskudd
- Vedlikeholdsplan
- Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
- Budsjettforslag, fastsettelse av medlemskontingent og styrehonorar.
- Valg til styret, jfr. §§ 2 og 6
- Andre eventuelle saker som fremgår av innkallingen

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at paragraf 8 endres i henhold til forslag fra styret.

Protokoll fra ordinært årsmøte i

Midtunhaugen Velforening

2026

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dato: **9. juni 2026 klokken 18.00 -19.00**

Møtet ble åpnet av: Siv Vikestrand Asphaug

Til stede fra styret: Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen, Ole Sverre Myklebust, Øistein Jahn, Leif Arthur Eriksen og Siv Vikestrand Asphaug

1. Åpning av møte med valg av referent og ordstyrer

a) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Siv Vikestrand Asphaug

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

b) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

c) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	7
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	7

2. Godkjenning av årsmøteinnkalling

d) Godkjenning av innkalling til årsmøtet

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

e) **Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

3. Årsberetning 2025

Årsberetning fra styret for 2025, men ble forespurt om det var noen som hadde kommentarer. En rapport som gir et innblikk på aktivitet styret har jobbet med i året som har gått, finnes tilgjengelig for medlemmene på velforeningens hjemmeside.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

4. Godkjenning av regnskap 2025 - meddelelse av ansvarsfrihet for styret

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026, med meddelelse av ansvarsfrihet for styret. Henvist til at hele budsjetter er tilgjengelig på nettsiden til Midtunhaugen velforeningen. Gjennomgått årsregnskapet, med hvilke poster som har vært store og hvorfor.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

5. Budsjett for 2026

Fortalt om årets budsjett, påbegynte prosjekter og negativt budsjett på 200 000 kr.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

6. Fastsettelse av medlemskontigent

Forslag: Kr. 2.800
Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

7. Fastsettelse av styrehonorar

Forslag: Kr 30.000
Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

8. Valg av styre

Forslag til kandidater:
Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen, Siv Vikestrand Asphaug, Leiv Arthur Eriksen og Øistein Jahn

Ole Sverre Myklebust trer ut av styret

Vedtak: **Enstemmig vedtått**

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlemer)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Siv Vikestrand Asphaug	2024-2026
Styremedlem	Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen	2024-2026
Styremedlem	Leif Arthur Eriksen	2025-2027
Styremedlem	Øistein Jahn	2025-2027

Underskrifter:

Møteleder

Siv Vikestrand Asphaug

Protokollunderskriver

Siv Vikestrand Asphaug

Ole Sverre Myklebust

Protokollunderskriver

Ole Sverre Myklebust

Vedtekter for Midtunhaugen Velforening

Oppdatert 06.06.2023

§ 1 Eier av bolig/boligseksjon har plikt til å være medlem iht. paragraf 6 i kjøpekontrakt. «Kjøper får bruksrett til det private felles vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet, og skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.» Med eier i disse vedtektene menes gårds- og bruksnummer. Ved salg av bolig er selger pliktig til skriftlig å informere styret og forretningsfører om eierskiftet.

§ 2 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem (5) medlemmer: leder, nestleder, kasserer og minst to styremedlemmer. Representantene velges for en periode på to år. Det skal tilstrebes at en del av styret er på valg hvert år, slik at tre av styremedlemmene velges det ene året, og de to resterende er på valg påfølgende år. Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når denne sitter i styret. Styret mottar etterskuddsvis honorar for sitt arbeid. Styremedlemmer fordeler innbyrdes honoraret og leder skal som utgangspunkt, få tildelt et beløp som ligger høyere enn øvrige
medlemmer i styret for sitt ekstra arbeid. Størrelsen på honoraret fastsettes av Årsmøtet.

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold.

§ 4 Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene til driften av velforeningen, innenfor det ansvarsområde vedtektene beskriver. Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøtet, og fastsetting av kontingenten er gjeldende fra 1. januar påfølgende år. Den som står som juridisk eier av boligen 1. januar er juridisk eier av fakturaen.

§ 5 Styret avholder møter etter innkalling fra leder. Det skal som minimum avholdes ett møte i kvartalet. Styret utfører sine gjøremål iht. fullmakter fra fellesmøter/årsmøtet. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett og prokura. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter til dekning av velforeningens primære gjøremål, jfr. §3.

Styret gjennomfører årsmøtet innen utgangen av juni. Styret kan innkalle til fellesmøter når de finner dette nødvendig eller når minst 20% av medlemmene krever det. Ved avstemminger i styret har hver styrerepresentant en stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styremedlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet, danner en valgkomité i forkant av årsmøtet. Valgkomitéen sitt arbeid er å forsøke å rekruttere ett tilsvarende antall medlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet.

§6 Varsel om årsmøte eller fellesmøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet må rettes skriftlig til leder innen en dato som fastsettes av styret.

Saker som skal behandles på årsmøtet må gjøres tilgjengelig senest ti (10) dager før årsmøtet. Melding om denne fristen skal sendes skriftlig til medlemmene minst 14 dager på forhånd.

Årsmøtet/fellesmøtet er beslutningsdyktig med de medlemmene som er til stede. Ved valg og eventuelle avstemminger har hver eier boligenhet en (1) stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Avgjørelser som endrer bruken av fellesareal, skal treffes av årsmøtet/fellesmøtet. Forslag til endringer skal være utstedt sammen med innkalling.

Alle beslutninger skjer med alminnelig flertall. Vedtektsendringer kan imidlertid vare vedtas på årsmøtet og krever minst 2# flertall. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det. Bare medlemmer som har innbetalt den fastsatte kontingent har stemmerett på årsmøtet/fellesmøtet.

§7 Henvendelser rettes skriftlig til lederen.

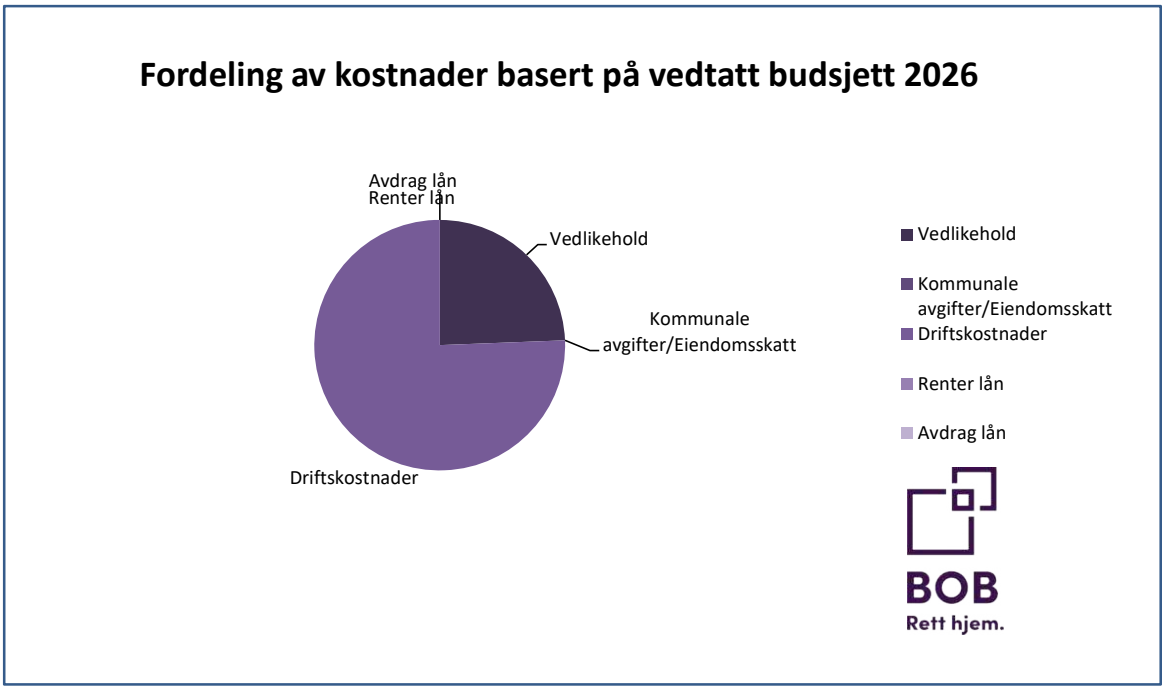
§ 8 På årsmøtet skal behandles;

- Revidert regnskap
- Anvendelse av overskudd
- Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
- Budsjettforslag, fastsettelse av medlemskontingent og styrehonorar.
- Valg til styret, jfr. §§ 2 og 6
- Andre eventuelle saker som fremgår av innkallingen

Boligselskapets navn	319	MIDTUNHAUGEN VELFORENING (0319)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	137 000	37 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	425 500	116 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-196 300	-54 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	366 200	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 43/811/0/0
Utlistet 20. oktober 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
259477643	Grunneiendom	0	Ja	1 019,7 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
5730000	30	FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1984	190870157	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5730010	31	FANA. GNR 43 BNR 113, MIDTUN	190870168	30.11.1989
5730002	31	FANA. GNR 43 BNR 144, MIDTUN	190870157	08.06.1989
5730003	31	FANA. GNR 43 BNR 2, 209 MFL., MIDTUN	199614719	20.04.1993

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5730100	30	FANA. GNR 43 BNR 267, 695 OG 818, MIDTUN	3	200102354
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
5735100	31	FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUNHAUGEN	3	190870195

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
43/749	9501339-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.12.2022	202218163
43/749	9501339-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.12.2022	202105214
43/1052	23606453-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	03.10.2022	202224289
43/1051	23654881-1	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	17.07.2020	202015683

Skrevet ut 20. oktober 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

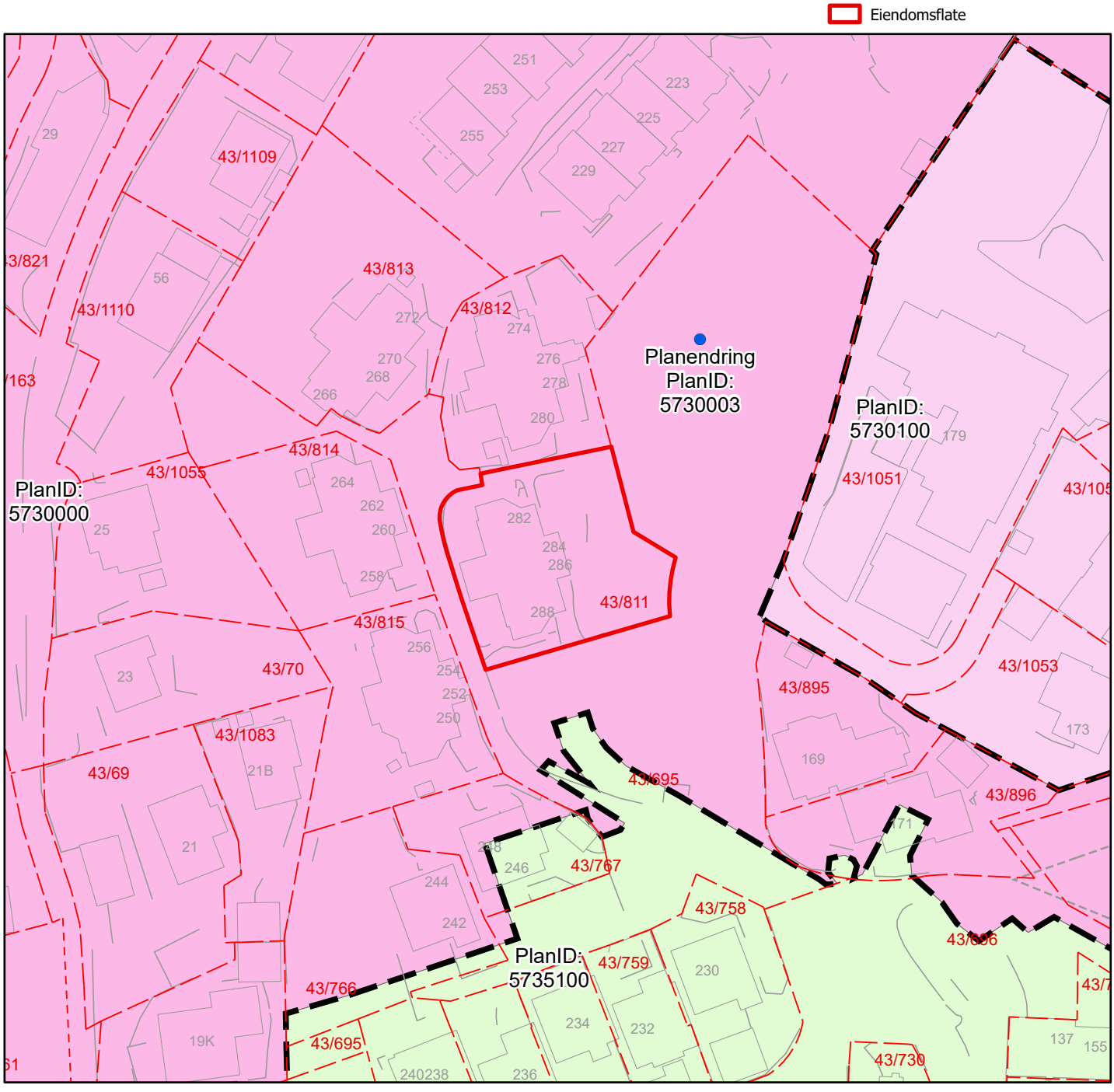
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/811/0/0
Dato: 20.10.2026 Adresse: Midtunhaugen 284

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): 5730000



Reguleringsplan på grunnen

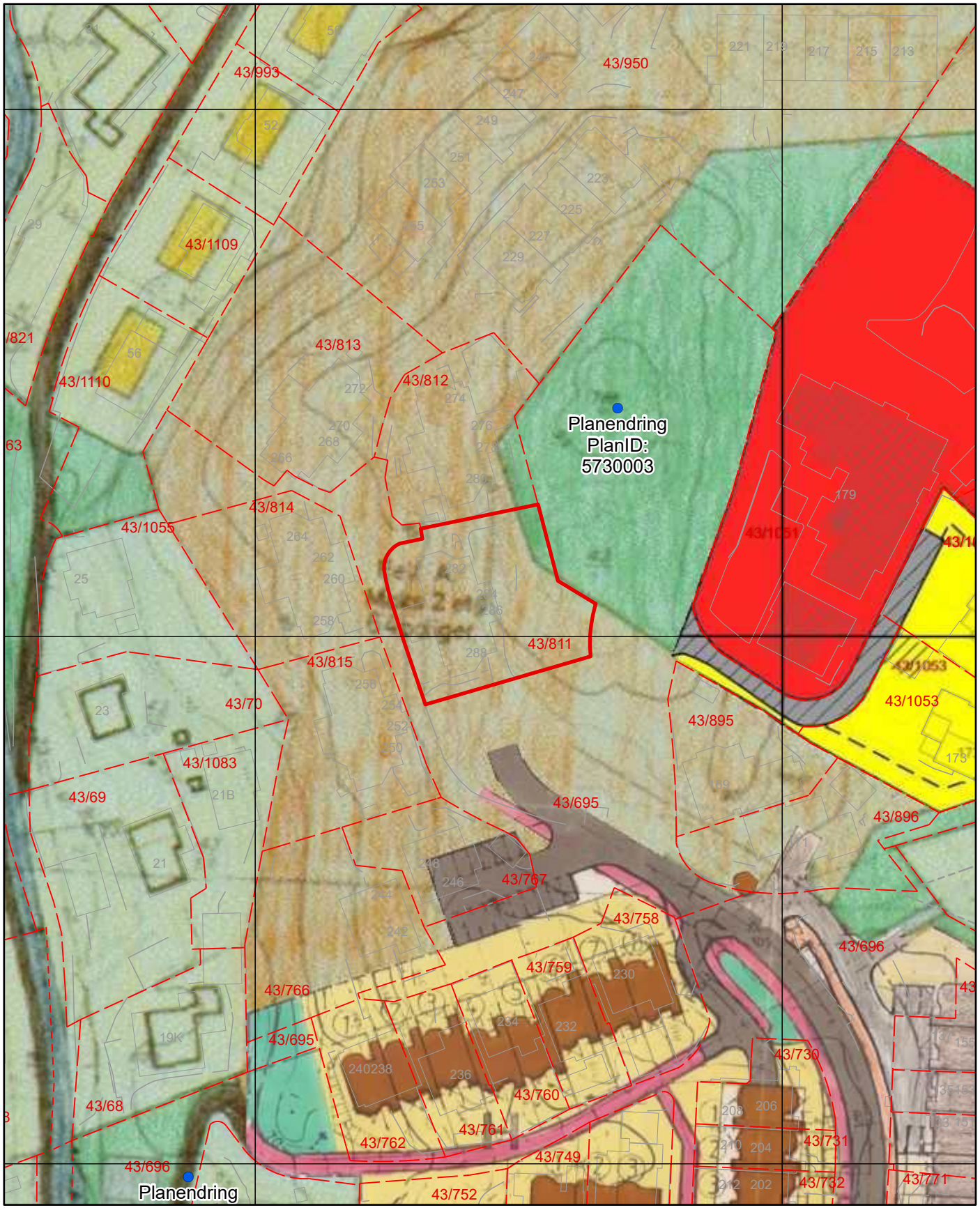
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/811/0/0
Dato: 20.10.2026 Adresse: Midtunhaugen 284

PlanID(er): 5730000

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

Eiendomsflate



R. 3. 573

Byggeområder
- Enebolliger
- Rekkehus
- Erverv
- Industri
- Offentlig bygning
- Allmennyttige formål

Trafikkområder
- Off. kjøreveg
- Off. gangveg
- Off. gangsti

Andre bestemmelser
- Kjøreveg, felles
- Parkering, felles
- Gangveg, felles
- Fellesareal, lekeplass, ballplass

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Omriss av planlagte bygg
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Eksisterende bygg som ikke inngår i planen

0 10 20 30 40 50 m

N

FANA MIDTTUN Deler av gr nr 43
Forslag til reguleringsplan

B 8
jbr

25.3.1982

1:1000

22.11.83

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

R 3 573.00.00 01
P 42-43, Q 42-43

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 13.1.1984.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.10.2026

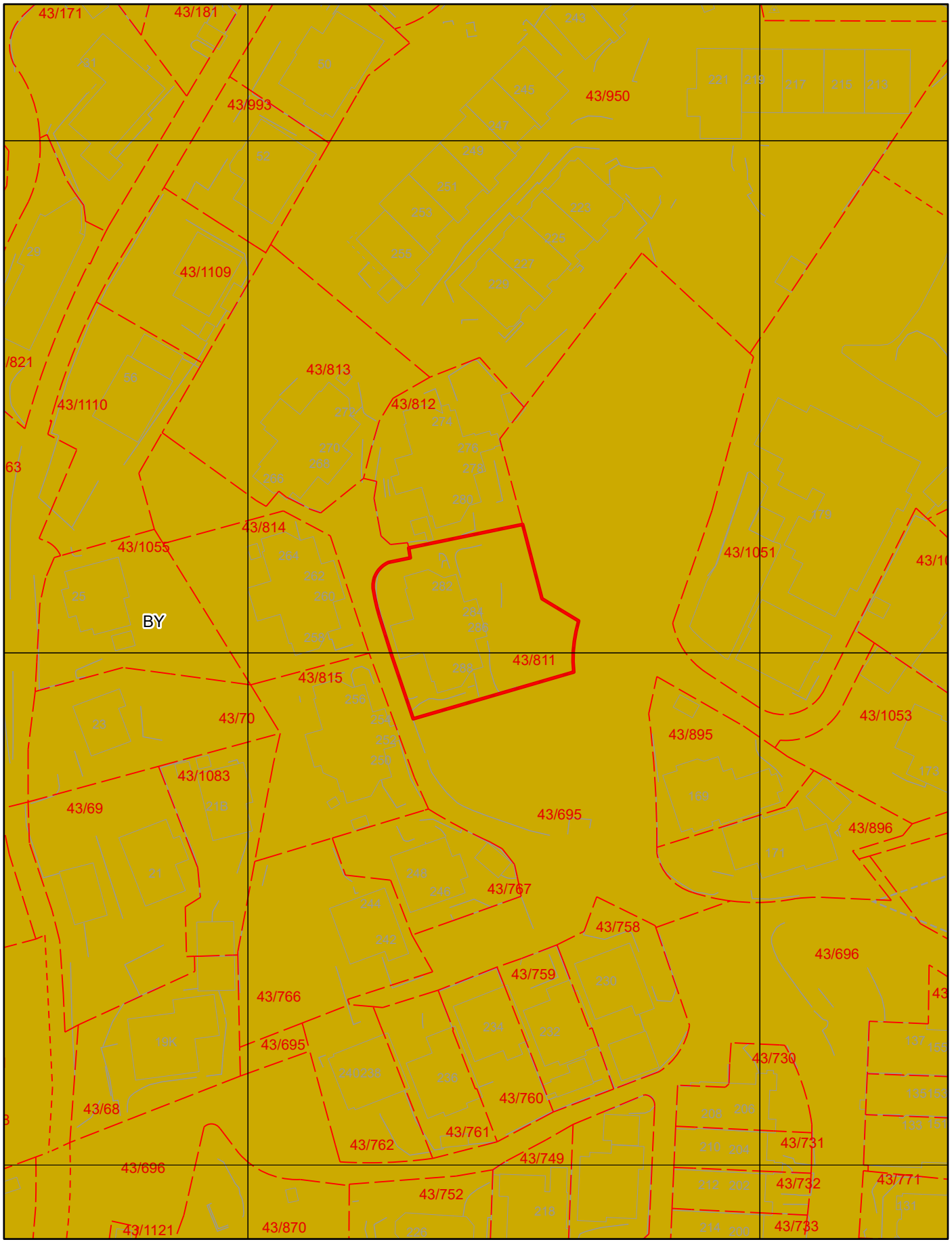
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 43/811/0/0
Adresse: Midtunhaugen 284

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

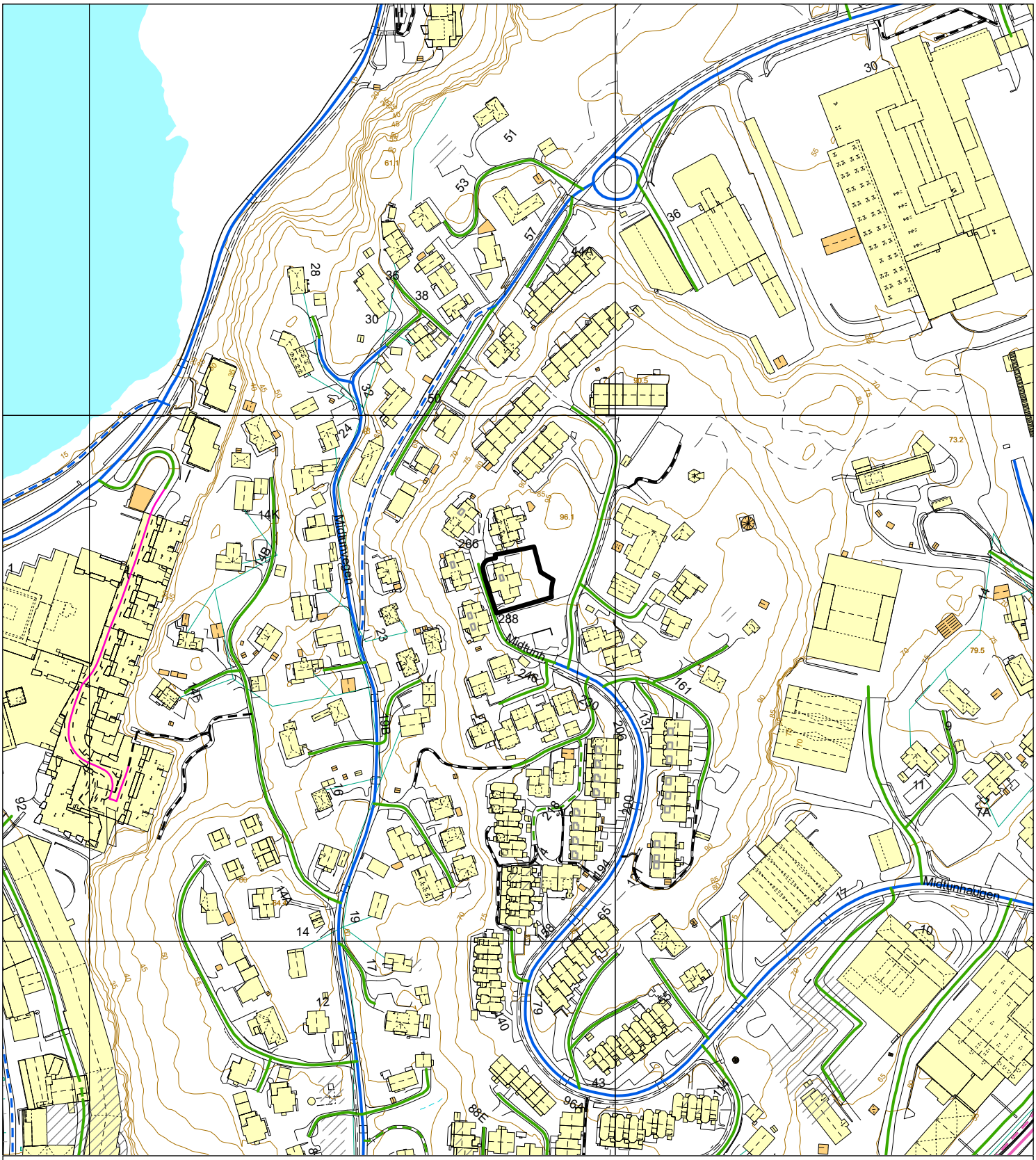
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/811/0/0
Adresse: Midtunhaugen 284

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

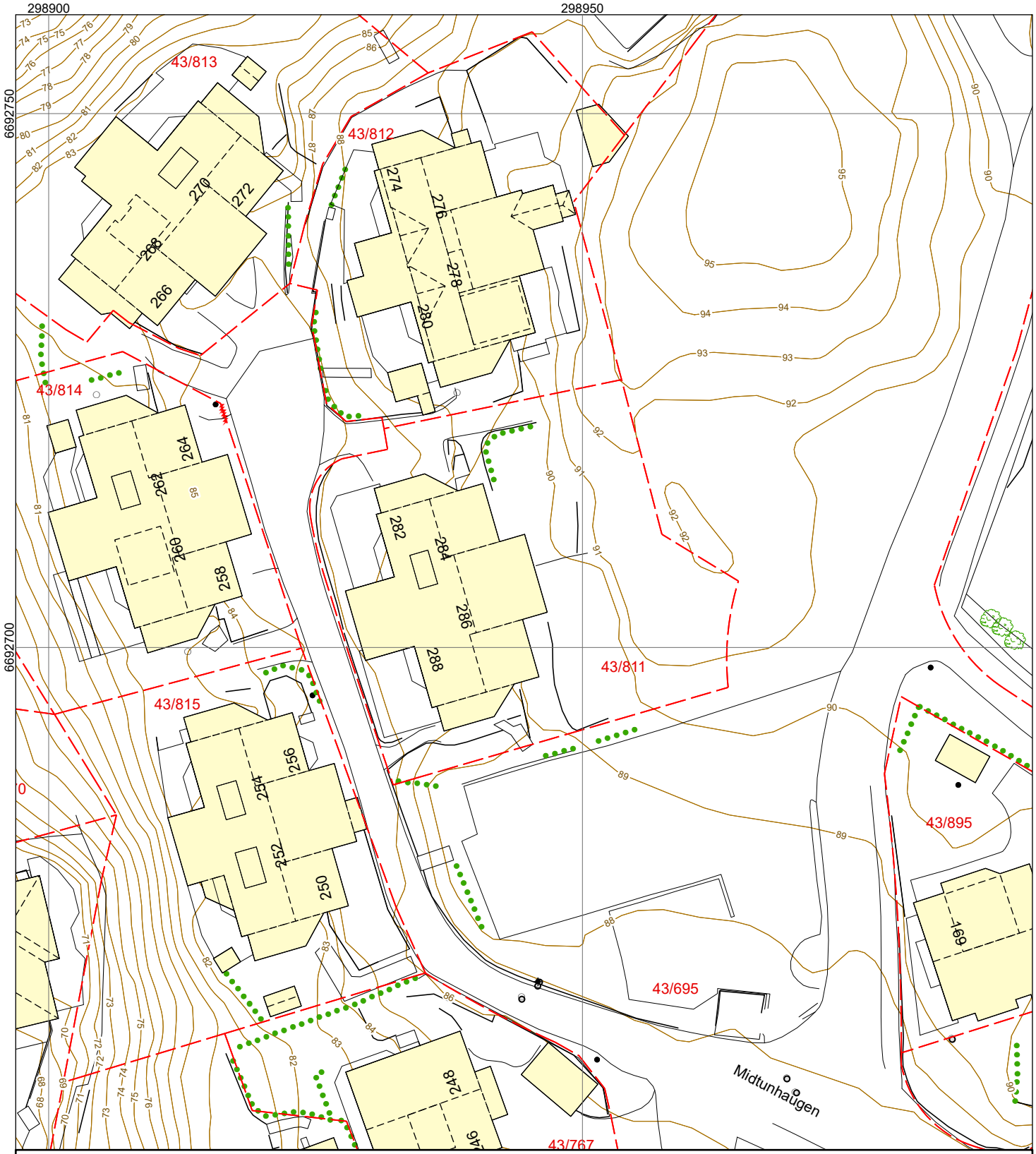
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/811/0/0
Adresse: Midtunhaugen 284

N



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

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:
Midtunhaugen 284, 5224 Nesttun
Gnr. 43, Bnr. 811, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260200

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Lotte Eklund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 970 00 082

E-post: lotte.eklund@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.
