PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SØRÅSHØGDA 351

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra huseierlag

Kommunal informasjon

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Søråshøgda 351, 5235 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 120, bnr. 399

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3444 **Eiendomsverdi ref nr:** RC4648

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

KNUT FARESTVEDT
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

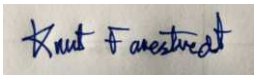
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 2 plan. Bygget i 1996.

U-etasje inneholder: Entre, gang/trapp, 3 stk. soverom, kott under trapp og bad/vaskerom.

1. etasje inneholder: Trapp, stue/kjøkken, soverom, bad og gang. Utgang til altan fra stue, og til hage/terrassedekke fra kjøkken.

Opplyst at bad/vaskerom ble oppusset i 2018.
Det ble samtidig installert ny 200 liters varmtvannstank.
HTH kjøkken innredning fra 2011.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Sportsbod med utvendig adkomst på 5 m².
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Opplyst at det er tilhørende fast utvendig parkeringsplass med el-bil lader på felles biloppstillingsplass.

Ligger i et veletablert boligområde på Søras i Fana.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, branncelle eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

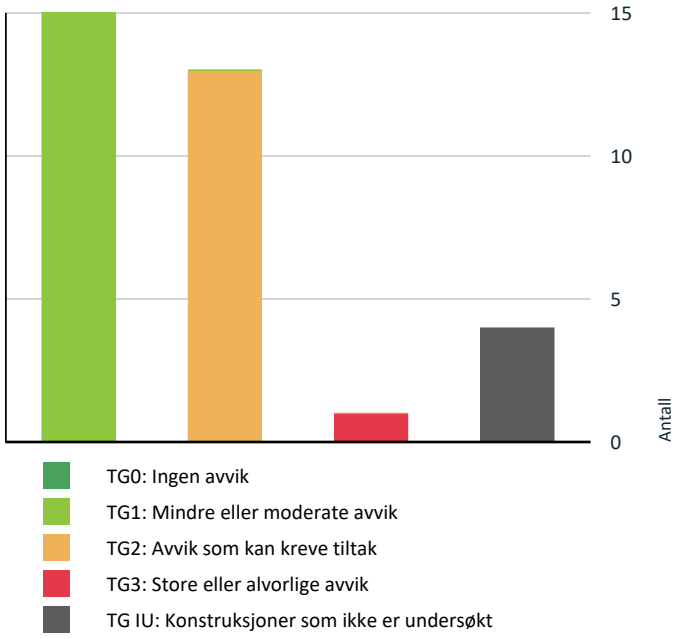
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

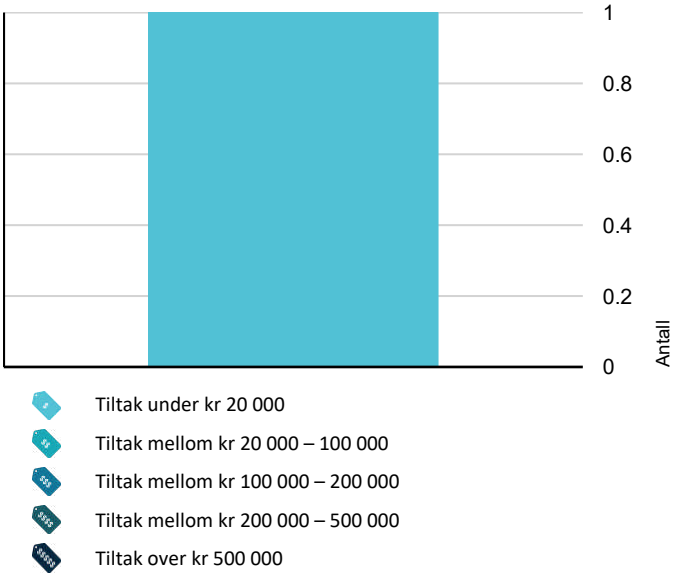
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold:
Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler
Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke-destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > 1 stk. terrassedør** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Skorstein over yttertak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG IU Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset elementpipe over yttertak, kun besiktiget fra bakkenivå grunnet HMS-forhold.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten tilfredsstillende sikring.

Tilstanden kan i dette tilfellet ikke vurderes ut fra bakkenivå, blant annet er ikke beslag/lodd synlig. Sjekkpunktet settes derfor til TGIU.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• Noe værslitasje og værsprekker i front på kledningen.
• Kledning er fra byggeår, med begrenset resterende levetid.

Vedr. kledning: Eldre kledning kan generelt ha begrenset resterende levetid selv om den tilsynelatende ser bra ut, og erfaringsmessig må man påregne punktutskifting av ett og annet bord med visse mellomrom/tidsintervaller. Det kan være store variasjoner på hvor lenge kledning varer, ut fra forhold som kvalitet på trevirke, hvor ofte det har blitt utført vedlikehold, vind/vær retninger mm.

Ved kontroll av utvendig kledning gjøres det oppmerksom på at det er visuell besiktelse, og stikkprøver der man har mulig adkomst uten bruk av stige/stillas. Følgelig er satt tilstandsgrad på eldre kledning med forbehold vedr. overnevnte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for overflate vedlikehold i kommende tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak/ lukket konstruksjon.
Mindre blindloft/ kott over gang. Konstruksjon av tresperrer (er isolert og plastet, dvs også "lukket konstruksjon").
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vinduer fra byggeår med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

Tilstandsrapport

TG 1 1 stk. vindu

Beskrivelse

1 stk. nyere isolerglass vindu i pvc-karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør u-etasje: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør 1. etasje (1 av 2): Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dører fra byggeår med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes, og utskifting kan på sikt bli aktuelt uten at eksakt tidspunkt kan angis.

TG 3 1 stk. terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør 1. etasje (2 av 2): Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dør fra byggeår med slitasje og råte nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Døren står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan av impregnert materiale, malt rekkverk.
Normal bruksslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning. Skråhimling med høyeste punkt på ca. 310 cm.
- Normal brukslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

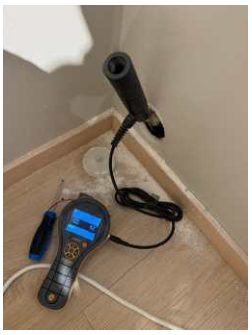
U-etasje.
Gulv: Fliser i entre, laminat på resterende.
Vegger: Malt platekledning, spilepanel i del av entre.
Himling: Malt platekledning.
- Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fuktighet i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



VÅTROM

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje av glass, dobbel servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for oppvaskmaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt (kan være godkjent løsning, men da må gulv i dusjsone være nedsenket 10 mm, noe som ikke er tilfelle på dette badet).
• Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 15 mm over det ferdige gulvet som krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk utenfor dusjsone. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering i fremtiden, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje av glass, dobbel servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for oppvaskmaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

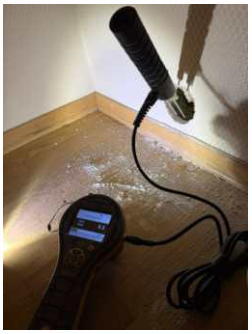
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra veggfelt underside trapp mot dusjsone på badet. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

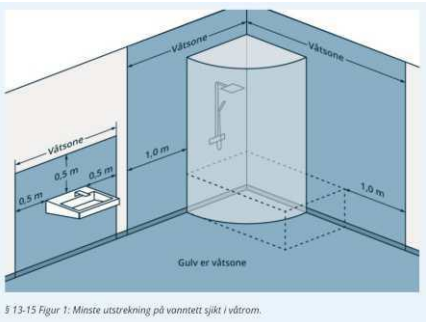
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Vindu er plassert i definert våtsone ved dusj.
- Ufagmessig utførelse av silikonfuger.
- Det er rørutsparing (vannrør og avløpsrør) gjennom vegg under servant, utførelsen er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke uvanlig at en dør el vindu er plassert innenfor definert våtsone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.
- Silikonfuger med ufagmessig utførelse bør skiftes ut/refuges.
- Det bør tettes/silikoneres i overgang avløpsrør/vegg for å sikre at veggfeltet er tett (iom veggfeltet er i definert våtsone)



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fare for at vann ikke går til sluk pga høyde på terskel dusjhjørne.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Justering av terskel for å sikre vannavløp til sluk, eller installasjon av tett dusjkabinett for å hindre vannsprut utenfor dusjsonen, bør vurderes.
- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vannrør og avløpsrør føres gjennom veggen.
- Vurdering av avvik:
- Det er noe usikkert om membran er klemt i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Rørgjennomføringer bør tettes/utbedres.
- Utbedring av sluk/overgang membran (klemring) påregnes.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot yttervegg og mot kjøkken uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH innredning med slette hvite fronter med integrert håndtak. Laminat benkeplate med og stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, kombiovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Normal bruksslitasje.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, være oppmerksom på dette.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i veggluke på bad/vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det mangler spruteplate i vannfordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:
- Montering av spruteplate i vannfordelerskap anbefales.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ja, det ble utført el-kontroll av anlegget i 2019 uten anmerkninger i følge forrige eier.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ukjent.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering. Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Ikke mulig å måle fallforhold pga. terrassedekker, følgelig settes TGIU.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).
Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig risiko forhold:
• Det mangler rekkverk i front på terrassedekke og det mangler rekkverk på trapp i front av bolig i.h.h.t dagens krav.

Altan:
• Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Innvendig trapp:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.

Innvendig miljø (dagslysflate):
• 1 stk. soverom i u-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Konsekvens/tiltak

Utvendig risiko forhold.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har risiko iht. fall ulykker.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav bør det monteres sikring/rekkverk i.h.t dagens regelverk. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Innvendig trapp.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav. Lav ganghøyde er upraktisk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Dagslysflate.
• Ingen vesentlige, men forholdet kan medføre begrensninger i rommets bruk.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod med utvendig adkomst



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Sportsbod med utvendig adkomst på 5 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

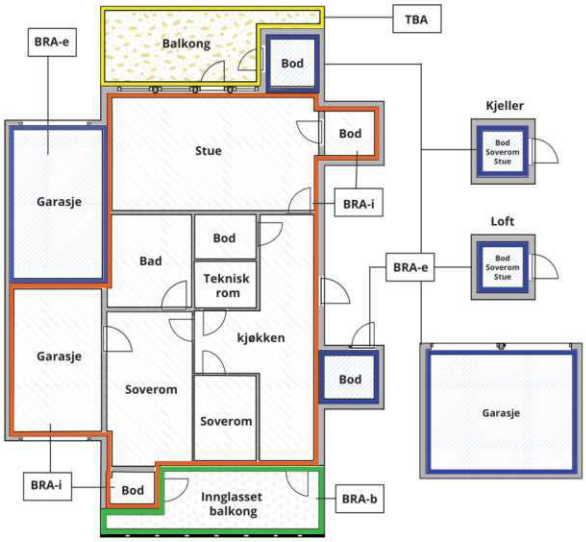
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	70			70	
1. etasje	74			74	5
SUM	**144**				**5**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Entré, gang/trapp, 3 stk. soverom, bad/vaskerom, kott under trapp (ikke målbart areal)		
1. etasje	Trapp, stue, kjøkken, soverom, bad, gang, utgang til altan fra stue, og til hage/terrassedekke fra kjøkken		

Kommentar

Arealer pr rom:

1. etasje.
- Entre 3,60 m²
- Gang/trapp 14,90 m²
- Soverom 8,70 m²
- Soverom 14,40 m²
- Soverom 14,40 m²
- Bad/vaskerom 12,00 m²
- Kott under trapp 0,00 m² (*)

2. etasje.
- Trapp 3,50 m²
- Stue/kjøkken 51,70 m²
- Soverom 9,80 m²
- Bad 4,00 m²
- Gang 3,00 m²

- Altan 4,50 m²

(*) Ikke målbart areal.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Sportsbod med utvendig adkomst

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Sportsbod med utvendig adkomst	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.6.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Even Eriksen og Mari Kvalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	120	399		0	159.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søråshøgda 351

Hjemmelshaver
Eriksen Even, Kvalheim Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Søråsi Fana, i et veletablert og barnevennlig boligområde.
Kort gangavstand til barnehager, skoler, Lagunen Storsenter med et bredt servicetilbud, samt bybane og bussterminal.
I nærområdet finnes flere fritids- og aktivitetstilbud, blant annet Fana Stadion, Fana Golfklubb og Bjarghallen.
Det er også gode turmuligheter ved Smøråsen, Stendafjellet, Hordnesskogen og Siljustølen.

Om tomten

Hagen er opparbeidet med terrassedekke ved inngangsparti og på boligens bakside.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Tomten og opparbeidelse av denne
- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere rapport	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	
2	22.06.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RC4648

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260343
Addresse	Søråshøgda 351		
Postnr.	5235	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Mari Kvalheim		
Selgers navn	Even Eriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år, 2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

00025085087

Våtrom

Initialer selger:
M K
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Forrige eier renoverte bad i 1. etasje i 2018. Utført av entreprenør Byggmester Almeland AS, murmester Roy Stenehjem AS, Laksevåg elektro og Berntsen VVS. Tidligere eier renoverte bad i 2. etasje i 2003, har ikke dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bad i 1. etasje: Samsvarserklæring, FDV, beskrivelse og bilder fra Laksevåg elektro, faktura fra Berntsen VVS (rørlegger). Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad i 1. etasje: Berntsen VVS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad i 1. etasje: Berntsen VVS

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Bad i 1. etasje: Laksevåg elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad i 1. etasje: Samsvarserklæring, FDV, beskrivelse og bilder fra Laksevåg elektro. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Initialer selger:
M K
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Bad som tidligere beskrevet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på bad i 1. etasje ligger i Boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huseierlaget drifter felles kloakkpumpe til offentlig avløp.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Nye vatersløyser i 2007 og 2012 i følge forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Blikkenslager Østensen AS i følge forrige eier.

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?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Titlestad Anlegg AS bygget ny terrasse på baksiden og satt inn vindu i rom under terreng i 2019 i følge forrige eier.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse på fremsiden ble bygget av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Titlestad Anlegg AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Satt inn vindu av forrige eier på soverom under terreng i 2019. Usikker på hva rommet er opprinnelig benevnt som fra byggeår.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

2011: Elektroarbeid ifm nytt kjøkken, 2018: Varmekabler bad 1. etasje, 2019: Stikk ved innsett av vindu, 2021: Varmekabler yttergang, varmefolie i resten av 1. etasje, nye stikk samt tilkobling nye lamper, 2025: Nye led-lys under kjøkkenskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2011: Samsvarserklæring Fana Elektro, 2018: Samsvarserklæring, garantiskjema, beskrivelse, bilder Laksevåg Elektro, 2019: Samsvarserklæring Fusa Elektro, 2021: Samsvarserklæring, garantiskjema, beskrivelse, bilder, Knut Knutsen AS, 2025: Faktura HTH

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK utførte el-kontroll i 2019 i følge tidligere eier, vet ikke nøyaktig dato.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

I/A

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Proventa Innemiljø AS utførte kontroll av ventilasjonsanlegget i 2023. Anlegget ble renset.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
M K
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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 ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse

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?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☑ 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.)?

☑ 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 ☐ Ja

Initialer selger:
M K
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.06.2026

Signert av *Mari Kvalheim*

Signert av *Even Eriksen*

Initialer selger:
M K
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Søråshøgda 351

Nabolaget Holten - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	6 min 0.4 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	14 min
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	9 min 0.8 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Søråshøgda snuplass Linje 67	5 min 0.4 km
Lagunen terminal Linje 1	10 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.2 km
Bergen Flesland	13 min

BARNEHAGER

Eventus Tiriltoppen barnehage (1-6... 100 barn	3 min 0.3 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	11 min 0.9 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (0-... 109 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sørås	10 min
Rema 1000 Lagunen	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kilden Senter	14 min
Apotek 1 Lagunetoppen	12 min
Lagunen Vinmonopol	16 min

SPORT

Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg)	3 min
Barkadalen ballbane	10 min
EVO Nordås	14 min
SATS Lagunen	16 min

«Bedre sted å bo på finner du ikke, gode naboer og fint område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

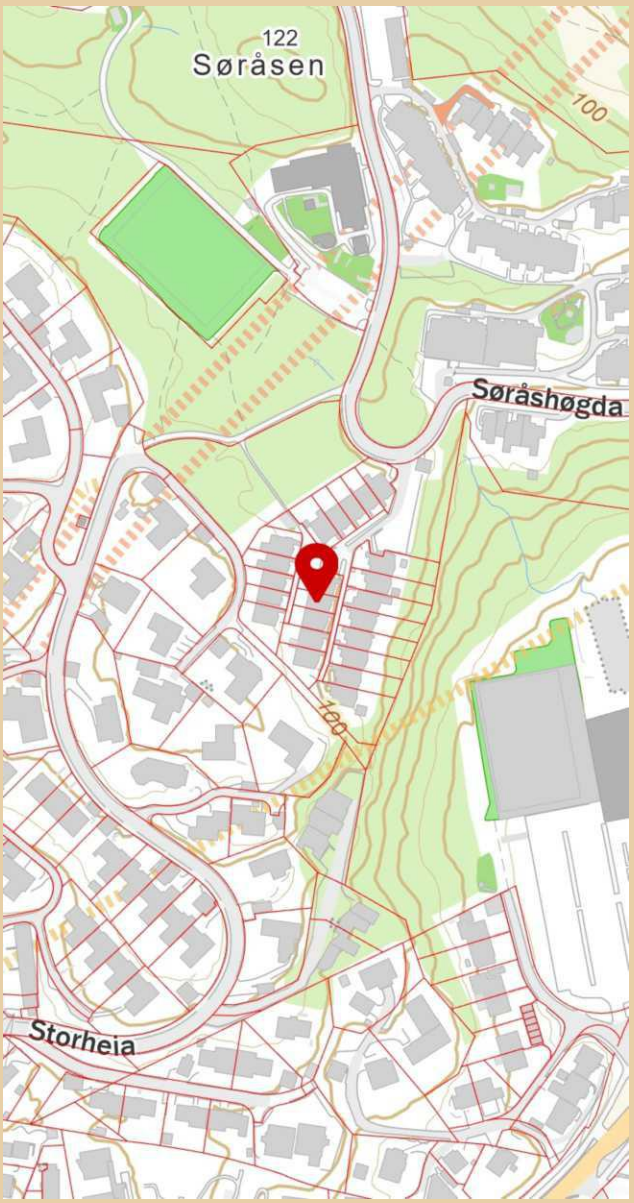
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

VEDTEKTER FOR STORHEIA NORD HUSEIERLAG SA

§1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Storheia Nord Huseierlag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Bergen kommune.

§3. Virksomhet

Foretaket skal forestå opparbeidelse og drift av eiendommen gnr 120 bnr 388 i Bergen kommune som er fellesareal for foretaket.

Fellesarealet eies av gnr 120 bnr 391 til 120 bnr 413 i Bergen kommune, heretter kalt medlemmene.

§4. Fordelingsbrøk i foretaket

Medlemmene har rett og plikt til medlemskap i foretaket.

Fordelingsbrøken i foretaket:
Medlemmer som eier enheter med 3 etasjer har fordelingsbrøk 3/54.
Medlemmer som eier enheter med 2 etasjer har fordelingsbrøk 2/54.
Medlemmer som eier enheter med 1 etasje har fordelingsbrøk 1/54.

§5. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Det skal ikke betales innskudd til Storheia Nord Huseierlag SA.

Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av foretakets oppgaver.

Kontingenten for bolig over
1 plan er satt til kr 483 pr mnd
2 plan er satt til kr 557 pr mnd
3 plan er satt til kr 907 pr mnd

Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Årsmøtet kan ved vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp – begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr år som skal dekke kostnader ved foretakets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikring, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av foretaket etterhvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte medlemmers felles forpliktelser.

Årsmøtet kan med ¾ flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av foretakets eiendom, samt pålegge medlemmene økonomiske forpliktelser utover det beløp som er nevnt ovenfor. Ekstraordinære kostnader skal også dekkes i samme forholdstall som kontingenten.

§6. Medlemmenes forpliktelser

Medlemmene er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold av garasjer og boder som den enkelte disponerer. Uten samtykke fra samtlige medlemmer kan det enkelte medlem ikke overdra garasjer til utenforstående. Medlemmene vedtar således at garasjene, lager og bodrom i prinsippet hører sammen med de respektive boliger, og at overdragelse, utleie skal skje under ett.

Alle bruker sine angitte parkeringsplasser. Med det menes at man kun skal ha anledning til å kjøre til inngangsdøren for å lesse av varer etc. og at kjøring blir mest mulig begrenset.

§7. Medlemmers mislighold

Dersom et medlem, eller den som disponerer boligen, misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige medlemmene plikter denne å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige medlemmene påføres, herunder også morarenter av evt beløp som ikke betales ved forfall.

Foretaket forbeholder seg panterett i hver enkelt bolig for et beløp på kr 10.000 til sikkerhet for medlemmenes økonomiske forpliktelser overfor foretaket. I den anledning tinglyses et skadesløsebrev på hver bolig.

Skyldig beløp kan foretaket også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§8. Dugnadsplikt

Styremedlemmer er fritatt for dugnadsplikt, og mottar således heller ikke penger for dugnad.

Øvrige medlemmer plikter å stille på en – 1 – fellesdugnad pr år om en ikke kan eller ønsker belastes boligen med kr 500 pr dugnad pr år.

§9. Endringer av vedtekter

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på årsmøte og krever 2/3 flertall.

§10. Anvendelse av årsoverskudd

Eventuelt årsoverskudd går inn i foretakets felleskap, og skal ikke deles ut.

§11. Styre og daglig leder

Foretaket skal ha et styre med minst 3 og høyst 5 medlemmer som velges av og blant medlemmene, eller av medlemmenes husstandsmedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for 2 år om gangen. Medlemmene er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede.

Styret leder foretakets virksomhet og representerer foretaket utad.

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

§12. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Innkalling kan skje elektronisk pr mail til de medlemmene som i forkant har godkjent det, og ellers skriftlig til de medlemmene som har kjent adresse. Innkalling sendes senest 14 dager før årsmøtet avholdes.

Medlemmene kan fritt ta opp saker på årsmøtet. Årsmøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 3 medlemmer forlanger det. Det innkalles på samme måte som det ordinære årsmøtet – men med 8 dagers varsel.

I det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd
2. valg av styre
3. valg av kvalifisert person til å revidere foretakets regnskap
4. andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen
5. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

§13. Stemmerett på årsmøtet

På årsmøtet har hvert medlem pr husstand en stemme.

Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem.

Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med 1 - en – fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall – med unntak av de som fremgår av vedtektene eller samvirkeloven.

Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Dersom en eller flere stemmeberettigete forlanger det skal votering skje skriftlig.

§14. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Gjenværende midler ved oppløsning av foretaket skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet.

Fordeling av midlene skal skje etter samme fordelingsnøkkel som kontingenten er innbetalt, se §4.

oOo

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder Lov om samvirkeforetak (samvirkelova) av 2008 med forskrifter og evt. senere endringer.

GENERALFORSAMLING - STORHEIA NORD HUSEIERLAG SA

TIDSPUNKT: Torsdag 23. APRIL 2026 KL 19.00

STED: TIRILTOPPEN BARNEHAGE

Frist for å melde inn saker var satt til 1.april 2026. Innkomne saker behandles under punkt 2026-09.

Saksliste:

2026-01: Åpning av møtet ved styreleder, inkl. opptelling av stemmeberettigede og fullmakter

2026-02: Valg av møteleder.

2026-03: Valg av referent.

2026-04: Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2026-05: Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for 2025.

2026-06: Budsjett 2026 v/Marte

2026-07: Valg av styre.

- Styret frem til årsmøte består av styreleder Britt Evy Hornnes (353), Ingvild Tangstad Voster (367A), Caroline Opheim (369B), Leiv Båtbukt (331) og Anita Ersland (355)
- Britt Evy Hornnes (353), Ingvild Tangstad Voster (367A) og Caroline Opheim (369B) har sittet i to år og går ut av styret.
- Det må velges tre nye styremedlemmer for en periode på to år.
- Ved mangel på frivillige til styret, foreslår styret at nye styremedlemmer trekkes ut blant de husstander som ikke har vært representert i styret eller innehatt andre verv de siste 2 år ref. vedtektenes §11 *«Foretaket skal ha et styre med minst 3 og høyst 5 medlemmer som velges av og blant medlemmene, eller av medlemmenes husstandsmedlemmer. Styret velges av årsmøtet for 2 år om gangen. Medlemmene er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret»*.

2026-08: Diverse valg.

- Revisor - Arvid Nielsen (333) har sagt ja til rollen som revisor.
- Dugnadsleder - Terje Aanes (341), Anders Mohn Lunde (339)
- Kontaktperson pumpestasjonen - Arvid Nielsen (333). Atle Ingebrigsten (365) er kontakt person nr 2

- Festkomite??

2026-9: Innkomne saker:

- Ingen saker

	Storhela Nord Huseierlag						
	Resultatregnskap 2025						
Driftsinntekter		**2025**	**2024**	**Budsjett 2025**	**Kommentar 2025**	**Budsjett 2026**	**Kommentar 2026**
3121	Felleskostnader 1etg	41 839	40 593	41 839			
3122	Felleskostnader 2 etg	151 690	147 114	151 690			
3123	Felleskostnader 3 etg	11 227	10 887	11 227			
3125	Felleskostnader m/garasje 3 etg	14 265	10 800	14 265		254 450	Blir fordelt på kontoene når budsjett er godkjent på årsmøtet
3128	Ekstraord kostnad pumpe 2024	31 104	0	31 104			
3200	Salgsinntekt varer, unntatt for mva	0	106 516				
3900	Annen driftsrelatert inntekt (Altibox)	190 944	188 356	191 983		192 000	
Sum driftsinntekter		**441 069**	**504 266**	**442 108**		**446 450**	
Driftskostnader		**2 025**	**2 024**	**Budsjett 2025**		**Budsjett 2026**	
4300	Varer for videresalg (Altibox)	[illegible]	[illegible]	[illegible]		192 000	
4315	Utfaktuert kostnad (pumpe 2024)	0	0	[illegible]		na	
4330	Varer for videresalg, (Pumpe 2024)	[illegible]	0	0		na	
6310	Brøyting	[illegible]	[illegible]	[illegible]		65 000	
6342	Strøm garasje	[illegible]	[illegible]			na	
6360	Renhold av Kontainer / Boss	[illegible]	[illegible]	[illegible]		25 500	
6610	Drift og vedlikehold garasje	[illegible]	[illegible]	[illegible]		2 000	
6622	Drift og vedlikehold pumpe	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Nytt styreskap i mars -25 og ny pumpe i juni -25.	60 000	Inkl 4 x service, reparasjon av utvendig alarm og tømming av tank en gang i året.

			2025			B 2026	
6693	Fellesområde diverse				Bravida tok feilsøking av utelys + innkjøp av utelampe, ca 17 000kr.	31 000	Askeland Trefelling, klipping av hekk på parkeringsplass
6697	Festkomite	0				2 000	
6795	Fiken Regnskap					3 000	
6798	Dugnad	0				2 500	
6890	Annen kontorkostnad Leie BH					2 000	
7430	Gave, uten skattefradrag		0	0		0	
7500	Forsikringskostnad					5 300	Bosshus og dugnadforsikring.
7505	Forsikring garasje					5 500	
7740	Øreavrunding			0		0	
7770	Bank- og kortgebyr					650	
Sum driftskostnader						**396 450**	
Driftsresultat		**2 025**	**2 024**	**Budsjett 2025**		**Budsjett 2026**	
Sum driftsresultat			**20 394**	**10 004**		**50 000**	
Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		**2 025**	**2 024**	**Budsjett 2025**		**Budsjett 2026**	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld		0	0		0	
8156	Renter Ladeklar (BKK Energi AS)	0				0	
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poste				**0**		**0**	
Resultat		**2 025**	**2 024**	**Budsjett 2025**		**Budsjett 2026**	
Sum resultat			**15 646**	**10 004**		**50 000**	

	Balanseerapport 2025				
Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2025	Endring	Utgående 31.12.2025	Kommentar
1120	Bygningsmessige anlegg	191 900	0	191 900	
1500	Kundefordringer	0	3 556	3 556	Er purret i januar
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	31 141	[illegible]	0	
19201	Storheia Nord Huseierlag SA (15038571	288 792	[illegible]	274 469	
1	Eiendeler	511 833	[illegible]	469 925	
2050	Annen egenkapital	[illegible]	0	[illegible]	
2400	Leverandørgjeld	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Betalt Januar
2	Egenkapital og gjeld	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	Udisponert resultat	0	43 508	43 508	

15/2-26 Styreleder Britt Evy Hommes

styremedlem Linda Eidsvoll

— " — Luv Båtbukt

Ingvild T. Undr

Revisor Arnt Nilsen

Årsberetning 2025

Innledende om styret

Styret består i dag av styreleder Britt Evy Hornnes (353), Ingvild Tangstad Voster (367A), Caroline Opheim (369B, Leiv Båtbukt (331) og Anita Ersland (355)
Det vil bli behov for valg av nye styremedlemmer ved neste generalforsamling/årsmøte.

Styrets beretning

Etter generalforsamlingen april 2025 og frem til i dag har det blitt holdt 4 styremøter.

I mai ble det gjennomført dugnad med forberedelser til 17. mai. Fellesarealer ble da kostet og spylt, det ble plantet sommerblomster i bedene og utført div. malearbeid av gjerdet ved parkeringsplass, rundt postkassestativ og på fasaden til bosshus.

Marte Solheim (331) som har hatt rollen som økonomiansvarlig i mange år i sameiet, takket for seg etter generalforsamling. Hun har gjort ein fantastisk jobb som økonomiansvarlig og fikk en liten påskjønnelse som takk for innsatsen. Frode Oksnes (357) sa seg villig til å ta over og Marte har bidratt med opplæring/støttefunksjon.

Styret har gått igjennom mange gamle permer med dokumenter og har sørget for makulering av utgåtte dokument.

I juni ble det montert ny pumpe nr 1 da den forrige ble ødelagt. Den nye avløpspumpa har fungert fint og vi har per i dag to velfungerende pumper. I januar var Pumper og Miljø på tilsyn sammen med Vitek. Kloakktank ble sugd tom og alt, inkludert pumper ble spylt rent. Det var en del fett som fløt på toppen, samt en del fett og annet nede i bunnen rundt pumpene som IKKE hører hjemme i toalettene. Styret ser det som nødvendig å bruke Vitek minst en gang i året for å suge tomt, da vi tror dette kan virke positivt på levetiden på pumpene.

På høsten hadde vi tilsyn av PSG som gikk igjennom utelys/elektrisk anlegg i fellesareal og kjøpte inn ny utelampe.

Det ble besluttet å gå for norgespris på fellesareal da vi trolig vil komme positivt ut av dette kostnadsmessig.

Vi har reforhandlet avtalen med Bergen fiber/altibox. Beboere fikk spørsmål om de ønsker å fortsette denne avtalen. En beboer ønsket å gå ut av avtalen og fikk innfridd dette.

Gjesteparkeringen vår har siste året blitt fylt opp og brukt av VGS-elever. Styret har tatt kontakt med Nordahl Grieg og bedt skolen gi beskjed til sine elever om at man ikke skal parkere på privat område. I tillegg er det hengt opp nytt skilt om "privat parkering" på bosshus og man har forsøkt å snakke til de elevene som står feilparkert. Styret opplever at problemet med fulle gjesteparkeringer på dagtid har bedret seg.

Før jul ble det kjøpt inn lyslenke til fellesterasse og postkassestativ for å pynte opp i mørketida. I tillegg ble det kjøpt inn en bålpanne med trekk som skal stå oppe til fri disposisjon for beboere.

Styret har signert brøyteavtale med Bergen Vinterdrift AS. Vilkåra er de samme som avtalen som ble signert i 2018 med Bergen Brøyting. Kontaktpersonen vår Kenneth Villanger var medeier i Bergen Brøyting og da han sluttet der delte de kundene i to og vi ble med over i Bergen Vinterdrift AS. For ordens skyld signerte vi en ny avtale.

Det er observert skadedyr i huseierlaget. Det er ved flere tilfeller sett mus/rotter. Vi i styret har fått råd fra to skadedyrfirma om at man ikke bør mate fugler, da skadedyr tiltrekkes av fuglemat. Av den grunn er det blitt sendt ut oppfordring til beboere om å ikke mate småfugler.

Hekk på nedsiden av parkeringsplassen ble klippet i mars av Askeland trefelling. Dette ble gjort for å få hekken ned slik at det blir enklere å holde den fin.

Styret, Storheia Nord Huseierlag SA

April 2026

Rev 1
54.

Generalforsamling Storheia Nord 23.04.2026

Saksliste:
2026-01: Åpning av møtet v/styreleder, inkl. opptelling av stemmeberettigede og fullmakter.

Møtet åpnet ved styreleder. Stemmeberettigede: 11.
Fullmakter: 0
Tilstede:
Britt-Evy Hornnes, Leiv Båtbukt, Anita Ersland, Terje Aanes, Martin Lundekvam, Synne Elstad, Scott Elstad, Vera Østerbøe, Maren Kjetså, Salmir Berbic, Frøydis Mosaker Davik.

2026-02: Valg av møteleder
Styreleder – ingen innvendinger

2026-03: Valg av referent
Anita Ersland – ingen innvendinger

2026-04: Godkjenning av innkalling og dagsorden
Godkjent uten kommentarer

2026-05: Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for 2025
Årsregnskap godkjent.

2026-06 Budsjett 2026 v/Marte
Jevnt over en økning fra i fjor på alle poster.
Felleskonto penger blir ikke brukt til å reparasjon av pumpestasjon. Det må synliggjøres for alle beboere at havari i pumpestasjonen er en konsekvens av hva som blir kastet i toalettene i husstandene.

2026-07: Valg av styre
Britt-Evy Hornnes (353), Styreleder, Ingvild Tangstad Voster (367A) og Caroline Opheim (369B) går ut av styret.
Leiv Båtbukt (331) har meldt seg som styreleder, Anita Ersland (355) fortsetter 1 år til. Are Paulsen (369A), Maren Kjetså (365) meldte seg som styremedlem. Martin Fogh Lundekvam (361A) ble trukket inn i styret.

2026-08: Diverse valg
Revisor: Arvid Nielsen (333)

Dugnadsledere: Terje Aanes (341), Anders Lunde (339).
Kontaktperson pumpestasjonen: Arvid Nielsen (333). Atle Ingebrigtsen (365) kontaktperson 2.
Festkomite: Ingen valgt. De som ønsker å stelle i stand noe på f. eks. 17. mai, snakke sammen og gjennomfører om ønskelig.

2026-09: Innkomne saker
Ny regnskapsfører i sameiet: v/Marthe

2026-10 Eventuelt:
*Forslag om å lage en liste over hva som må gjøres på dugnad, slik at forefallende arbeid kan forefallende arbeid som f .eks maling kan gjøres når været tillater det.
*Rulleringssystem på styremedlemmer istedenfor loddtrekning.
*Det må rengjøres oftere på plass for matavfall.

Styret tar opp sakene på neste styremøte.

52. Rev4.

Møteleder: Britt-Evy Hornnes: Britt Evy Hornnes

Referent: Anita Ersland: Anita Ersland

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/399/0/0
Utlistet 15. juni 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
260201380	Grunneiendom	0	Ja	159,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5635200	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, SØRÅS, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.05.1995	190431079	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5635200	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5635000	32	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3140000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS	3	-
4705101	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8	3	-
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/240	301570326	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.01.2026	202600097

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. juni 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: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 120/399
Dato: 15.06.2026 Adresse: Søråshøgda 351

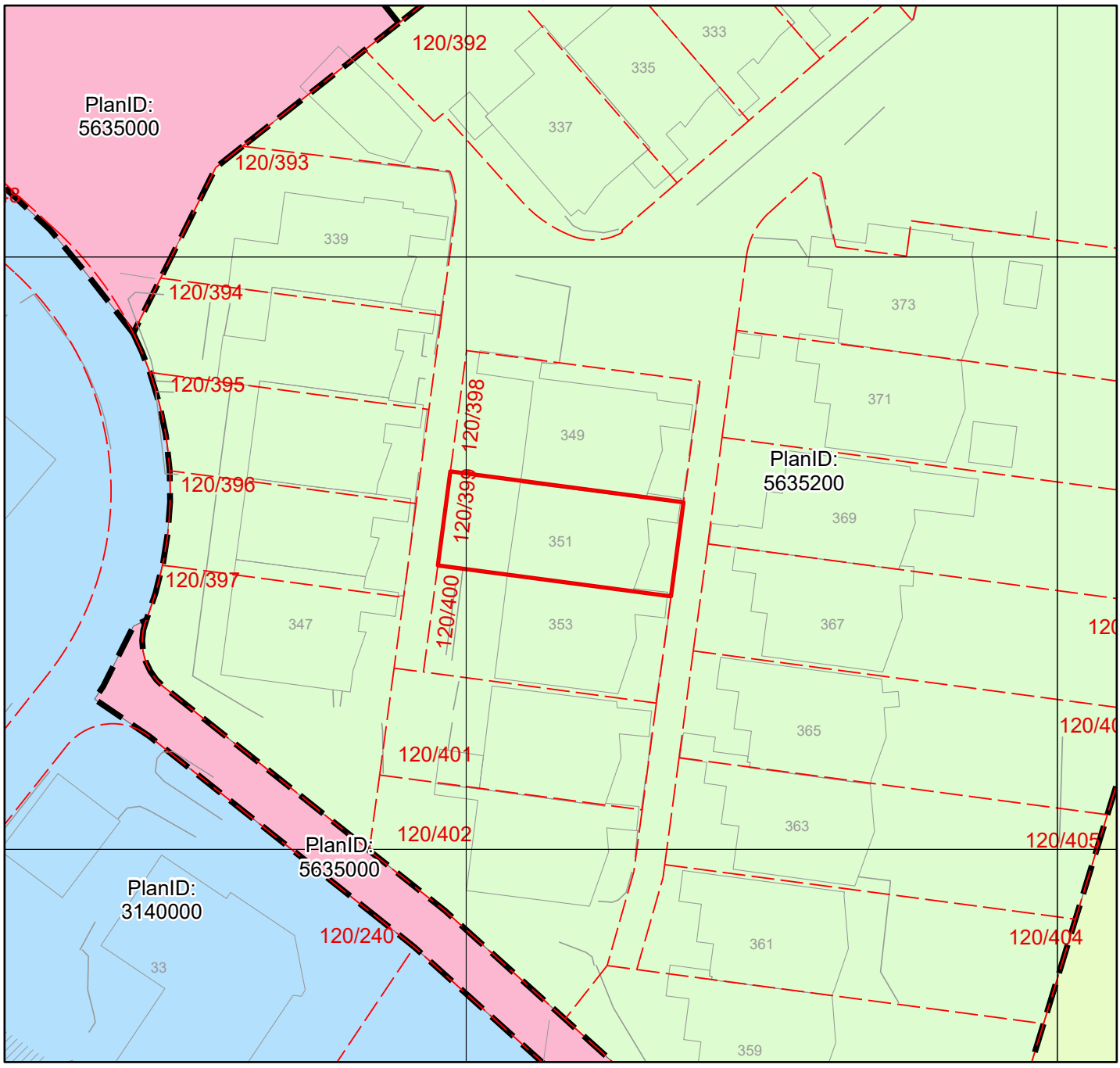
N

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): 5635200

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

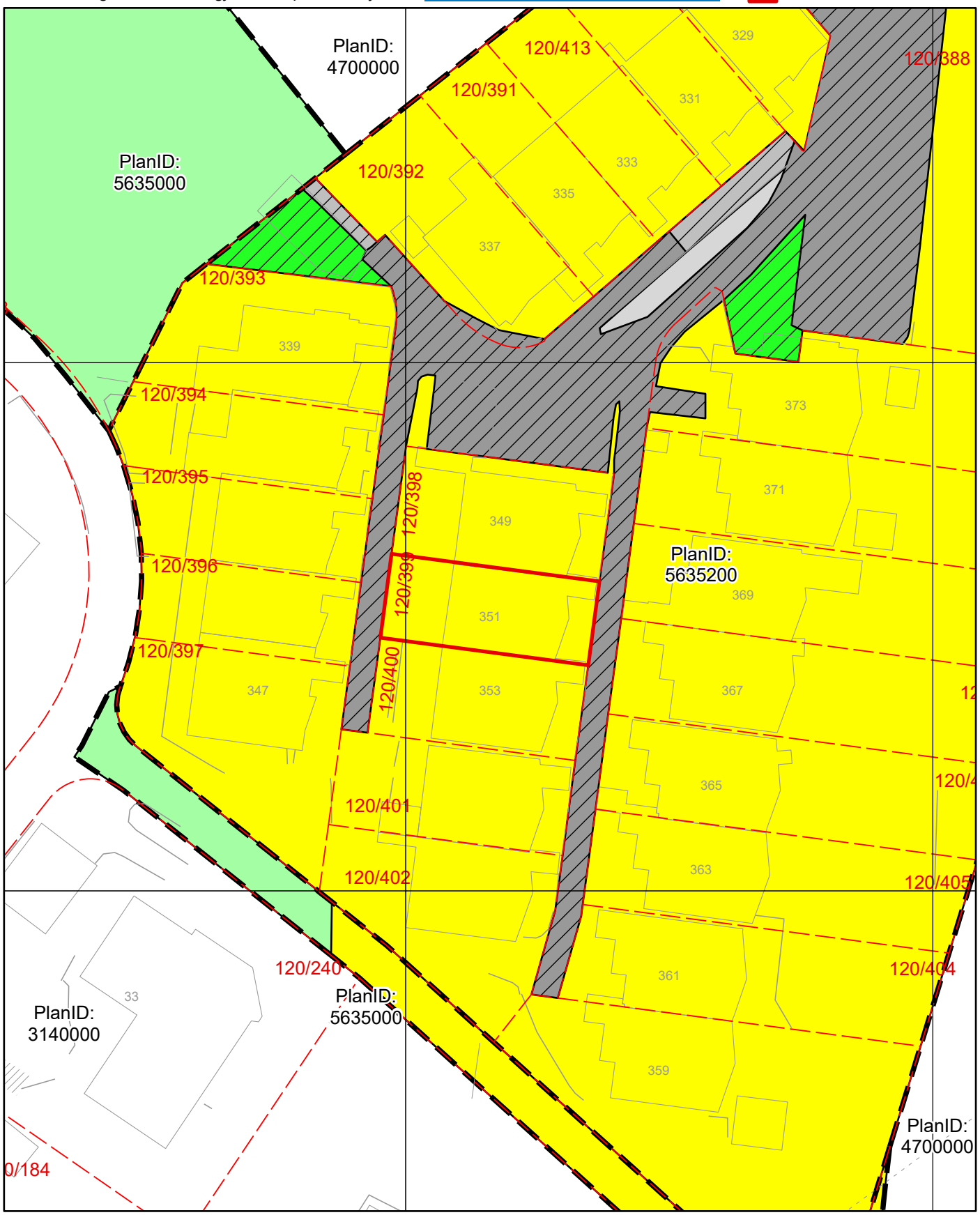
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 120/399
Dato: 15.06.2026 Adresse: Søråshøgda 351

PlanID(er): 5635200

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Annen veggrunn

Park


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles lekeareal for barn

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

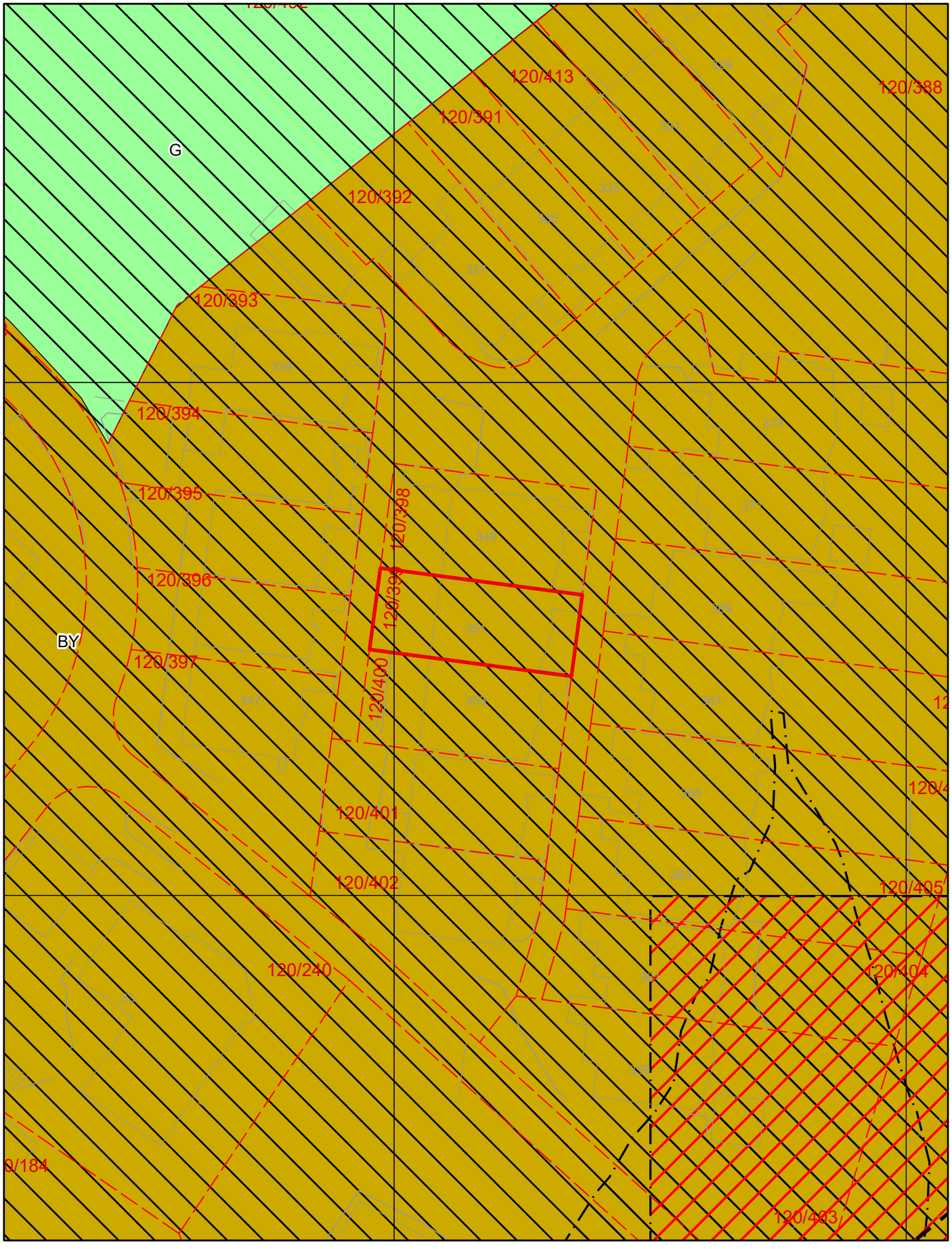
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 15.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 120/399
Adresse: Søråshøgda 351

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei - tunnel


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

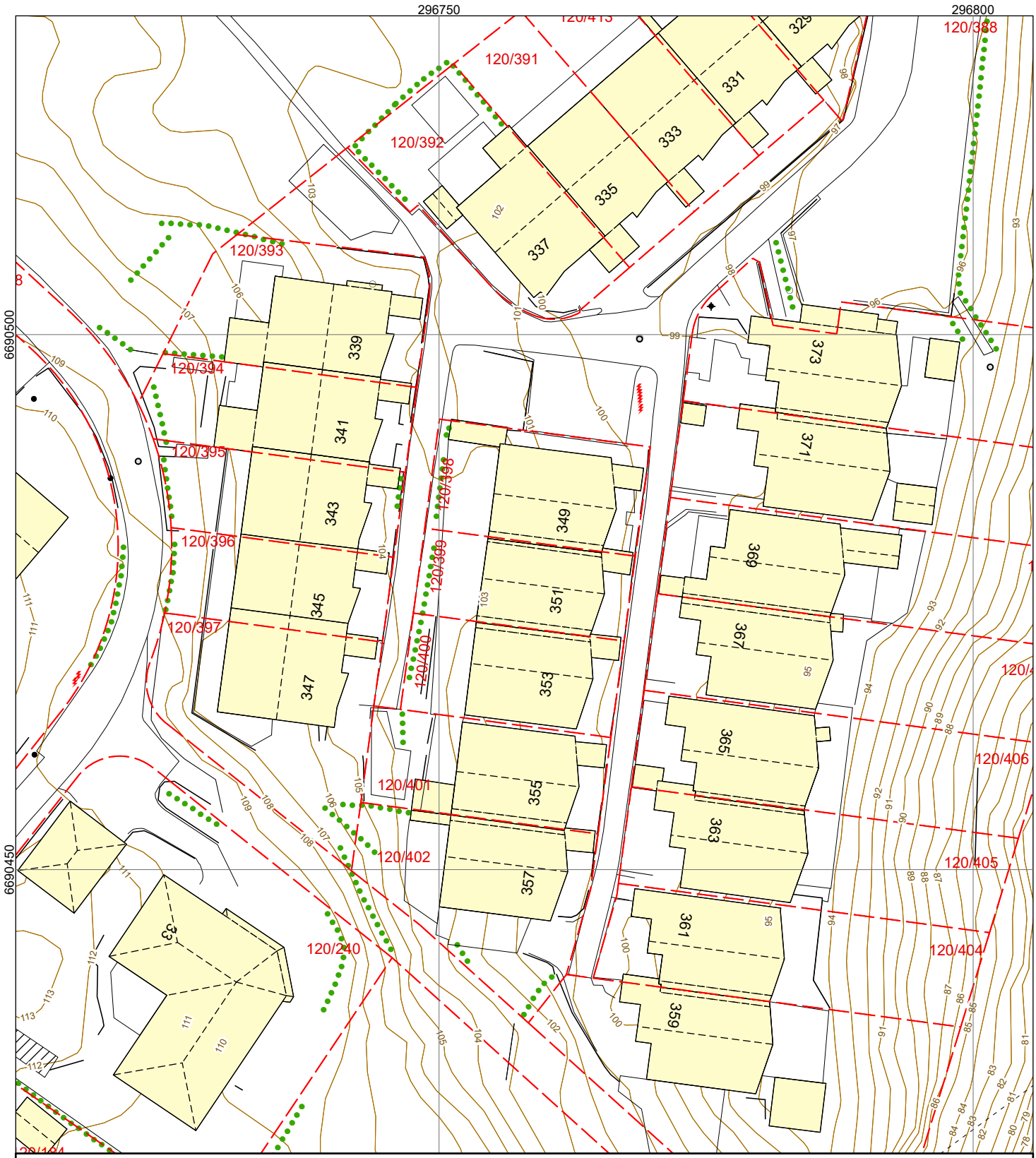
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 15.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/399/0/0
Adresse: Søråshøgda 351

BERGEN KOMMUNE

N



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

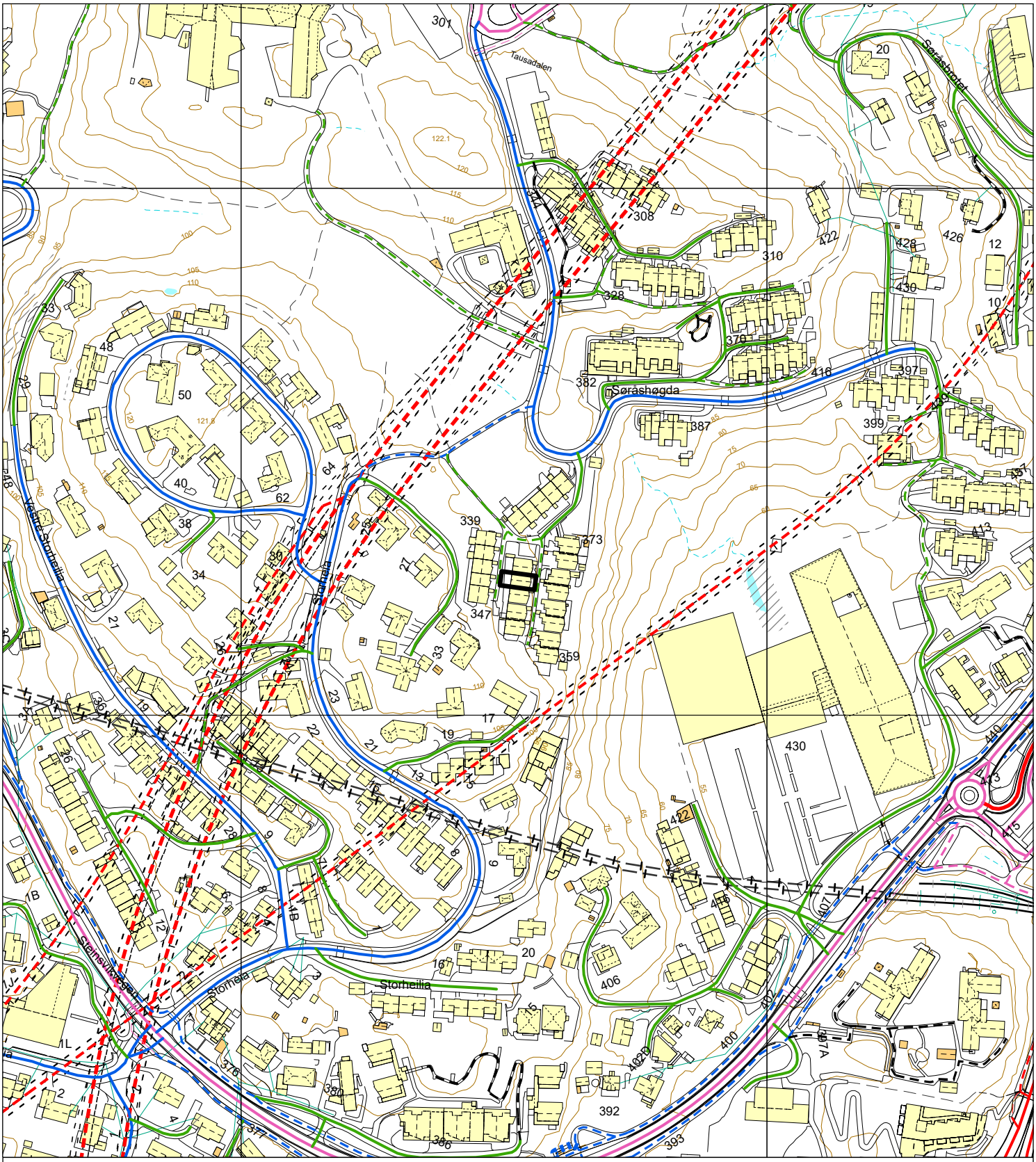
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 15.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/399/0/0
Adresse: Søråshøgda 351

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

Byutvikling

Vestbo Eiendomsforvaltning
Postboks 1947 Nordnes
5024 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 18.05.95 Vår ref. Snr 955383 Bergen, 15.7.1996

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SØRÅSHØGDA C.3-5 Eiendom: 0-0120-0388

Byggherre : N.STORHEIA HUSEIERLAG Adr.: STRANDGATEN 196

Ansvarsh. : TURØY JENS GUNNAR Adr.: 5353 STRAUME

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 19.05.95
Byggetillatelse gitt.....: 25.09.95

Arbeid som gjenstår :

- Merknad fra ferdigbefaring som fremkommer i brev av 11.07.96 må etterkommes.

- Eventuelle krav fra VA-avdelingen må etterkommes.

- Ovennevnte boliger skal til enhver tid sikres forsvarlig adkomst og parkeringsplass.

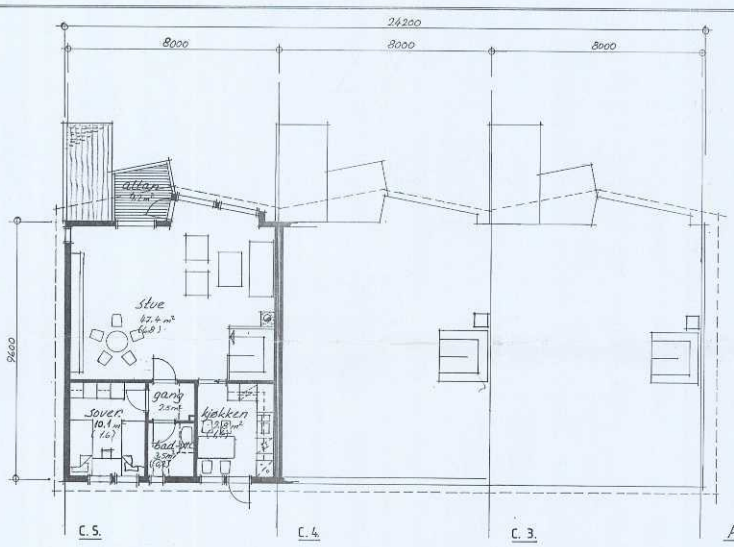
- Nødvendig sikring av tilførselsvei til nevnte boliger skal til enhver tid foretaes.
  Det vises forøvrig til brev herfra av 22.05.96 vedr. sikring.

- Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 15.09.96
  Ansvarshavende må varsle bygningskontrollen om ferdigbesiktigelse.

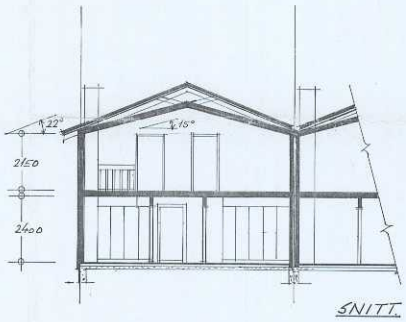
Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
bygn.inspektør



PLAN 1. ETASJE.



SNITT.



PLAN U. ETASJE.

BYGGESØKNAD Sydvalling
Mottatt: 19 MAI 1995
955333

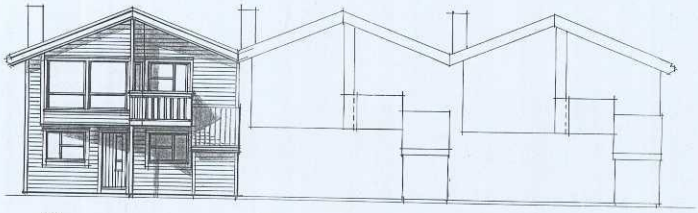
LAG NR:	TEGN.NR.	MÅLESTOKK	INDEKS
543	C-003	1:100	

VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS

NORDRE STORHEIA H.L.
REKKE C3-C4-C5.
PLANER & SNITT.

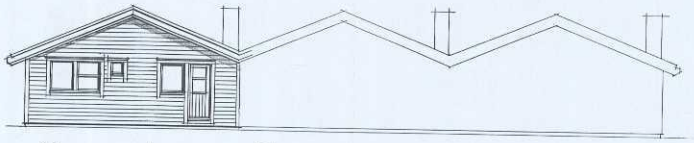
KONSTR./TEGN. | DATO 25.08.94

VESTBO
For bedre boområder
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 196 - Tlf. (05) 32 66 00



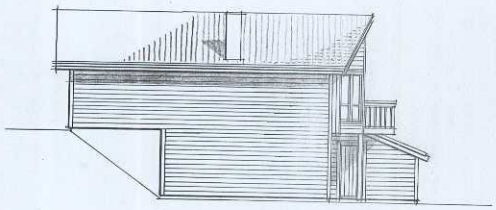
C.3. C.4. C.5.

MOT ØST.



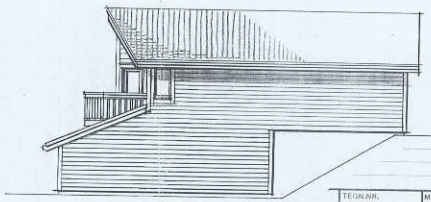
C.5. C.4. C.3.

MOT VEST.



C.3.

MOT SYD.



C.5.

MOT NORD.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Mottatt 19. MAI 1995
Saksnr. 955383

TEGN.NR.	MÅLESTOKK	INDEKS
543 C.- 004	1: 100	

VESTBO EIENDOMSFORVALTNING A/S
NORDRE STORHEIA H.L.
REKKE C.3.- C.4.- C.5.
FASADER

KONSTR./TEGN. DATO 25.08.94

VESTBO
for både bomiljø
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 196 - Tlf. (05) 32 68 00

STIKNINGSPLOTT

Hūsstikning - rekke C - på gn. 120, bn. 398 - 402

Stukket etter byggetillatelse datert 25.09.1995, kart stemplet Byggesaksavdelingen den 19.05.1995.

Koordinater:

Punkt	Merke	X	Y	Høyde
A	pel	56288,02	59629,49	
B	stift	56300.04	59617.80	
C	stift	56361.52	59635,93	
D	pel	56297.93	59641.86	
Høydep.	vifjell	56293.06	59633,50	100,26

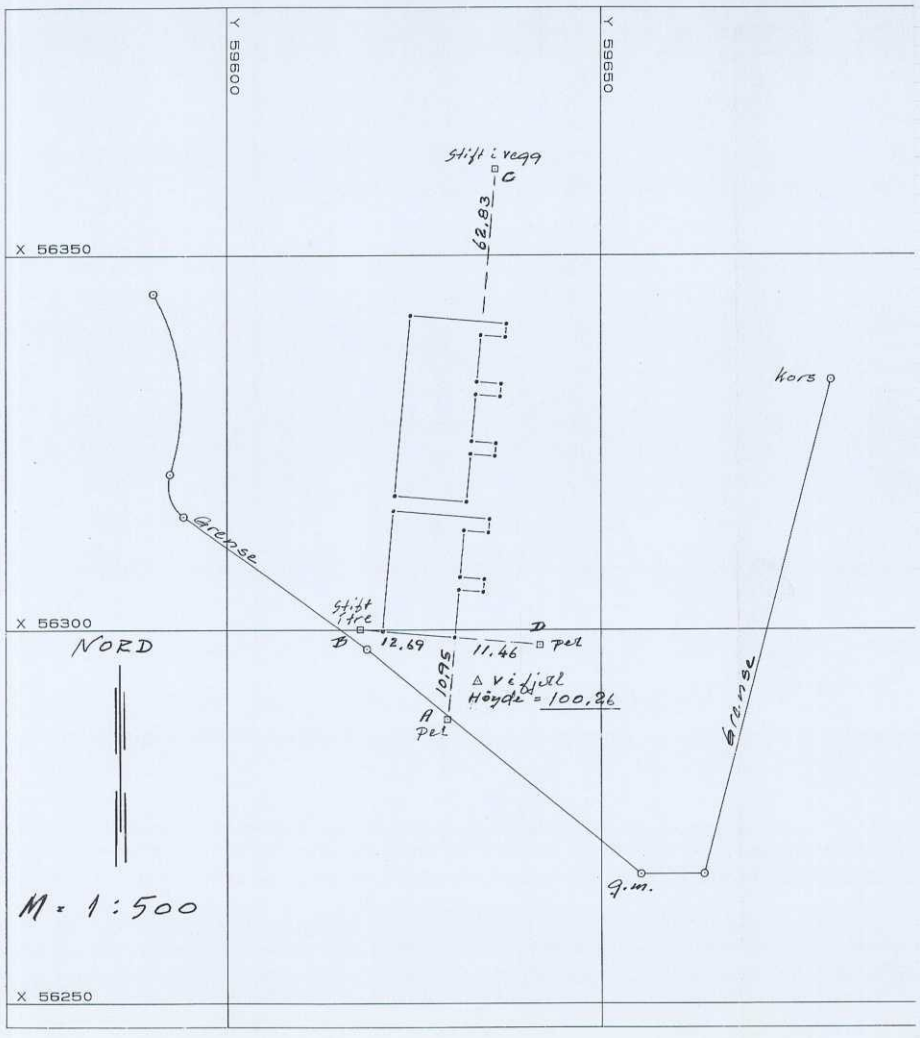
Målingen på diskett 7973

Kartplate - N46.

Oppmålingsseksjonen

18.01.1996

Agnar Rønnestad



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:
Søråshøgda 351, 5235 Rådal
Gnr. 120, Bnr. 399, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260343

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 922 08 844

E-post: olav.fretland@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.
