PRIVATMEGLEREN
SYD

GRUNNANE 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet H0102

Grunnane 33, 5251 SØREIDGREND

BERGEN kommune

gnr. 37, bnr. 294, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1358 **Eiendomsverdi ref nr:** XO1532

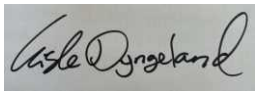
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående standard i henhold til byggeår med normalt bruksslitasje på enkelte
bygningsdeler som følge av alder.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H0102 - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra 2003.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium fra 2020
Utvendig boddør i tre fra 2003

Terrasse:
Terrasse på støpt dekke med utgang fra stue/ kjøkken.
Bjelker av tre på tekket dekke av betong.
Toppdekke av terrassebord av tre.
Terrassebord er overflatebehandlet i 2026.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av 3-stavs parkett
Bod:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av 3-stavs parkett
Stue/ Kjøkken:
-Gulv av 3-stavs parkett

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig grunnet alder som ikke er et avvik.

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Gang:
-Vegger av malte slette plater og malt betong
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Bod:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malt betong
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Stue/ kjøkken:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater. Innfelt downlights ved kjøkken

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radom- aktsomhet.

Innvendige dører
Dør type:
Malte fyllingsdører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt.
Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Beskrivelse av eiendommen

Himling:
Malt innvendig slett tak med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 15mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon:
Avtrekk via mekanisk skapvifte på kjøkken
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst ved inspeksjonsluke på soverom tilliggende våtrom bad/ vaskerom.

Måleresultat:
0.00 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp fra 2025
- Stekeovn
- Vannstoppsystem

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk:
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger

Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat på bad/ vaskerom.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert innvendig i kjøkkenskap.

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.

Sikringsskap henger i innvendig bod.
-Kurser:
10 amper: 1stk.
16 amper: 6stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det er mer enn 5år siden siste el-tilsyn.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H0102

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

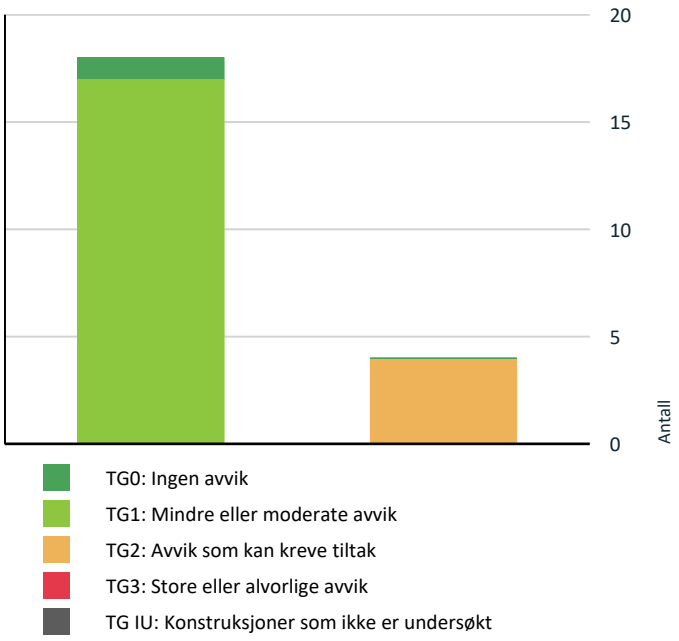
Tegninger som er fremvist er innhentet fra tidligere salgsoppgave og stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0102

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0102



Byggeår
2003

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående standard i henhold til byggeår

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra 2003.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium fra 2020
Utvendig boddør i tre fra 2003

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse:
Terrasse på støpt dekke med utgang fra stue/ kjøkken.
Bjelker av tre på tekket dekke av betong.
Toppdekke av terrassebord av tre.
Terrassebord er overflatebehandlet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Mer en halvparten av forventet levetid på terrassebord er brukt opp. Det er registrert oppspukket terrassebord av tre.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebord fungerer men er oppsprukket og det må påregnes å bytte de.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av 3-stavs parkett
Bod:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av 3-stavs parkett
Stue/ Kjøkken:
-Gulv av 3-stavs parkett

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig grunnet alder som ikke er et avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Gang:
-Vegger av malte slette plater og malt betong
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Bod:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malt betong
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Stue/ kjøkken:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater. Innfelt downlights ved kjøkken

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radom- aktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte fyllingsdører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt. Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig slett tak med innfelt downlights.

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





Tilstandsrapport

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert at vann utenfor dusj sonen ikke vil kunne lede til sluk grunnet løsning ved dusjhjørne og skinne i bunn.

Konsekvens/tiltak

• Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.

• Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.

• Vegg hengte dusj vegger må monteres for å lukke avviket.





ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Avtrekk via mekanisk skapvifte på kjøkken

ETASJE 1 H0102 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst ved inspeksjonsluke på soverom tilliggende våtrom bad/ vaskerom.

Måleresultat:
0.00 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE 1 H0102 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp fra 2025
- Stekeovn
- Vannstoppsystem

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

ETASJE 1 H0102 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk:
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat på bad/ vaskerom.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert innvendig i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ 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

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap henger i innvendig bod.
-Kurser:
10 amper: 1stk.
16 amper: 6stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det er mer enn 5år siden siste el-tilsyn.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

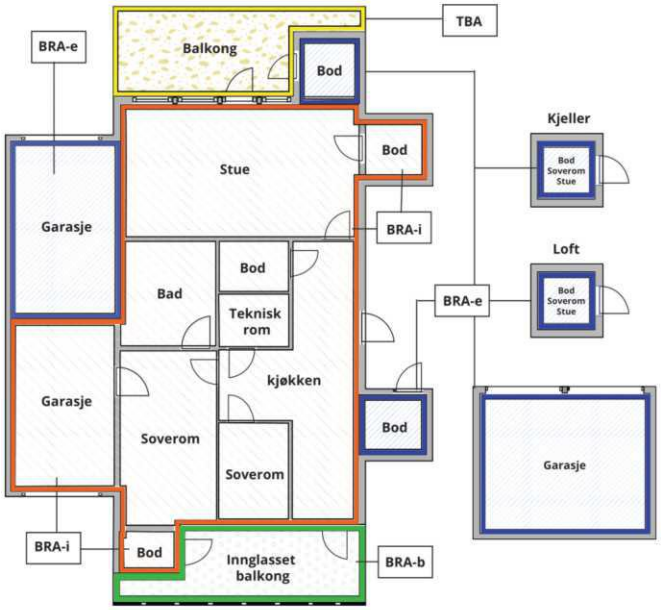
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0102

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1 H0102	53	3		56	37
SUM	**53**	**3**			**37**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 H0102	Entré/ gang, bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod utvendig	

Kommentar

Areal:

Entre/ Gang: 5m²
Bod: 3m²
Bad/ Vaskerom: 4m²
Soverom: 12m²
Stue/ Kjøkken: 26m²

Bod utvendig: 3m²
Terrasse på mark/ grunn: 37m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som er fremvist er innhentet fra tidligere salgsoppgave og stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Thorvald Dahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	37	294		50	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grunnane 33

Hjemmelshaver
Dahl Thorvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Grunnane 33 ligger på Søreide i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse.
Det er gangavstand til barnehager, skole, dagligvarebutikk og lokale servicetilbud. Et større utvalg av butikker og tjenester finnes ved Lagunen og Sandsli/Kokstad.
Det er bussforbindelser i nærområdet med forbindelser mot Bergen sentrum, Lagunen, Sandsli og Kokstad. Bybanen kan benyttes fra nærliggende holdeplasser i Ytrebygda.

Det er tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til sjø, grøntområder og lokale turveier. Søreide og områdene rundt Nordåsvannet gir muligheter for turgåing og andre friluftsaktiviteter.
Det finnes idrettsanlegg og organiserte fritidsaktiviteter gjennom lokale idrettslag i Søreide- og Ytrebygdaområdet.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende veiareal og grøntområder.
Reguleringsstatus må kontrolleres mot gjeldende planer hos Bergen kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 10 305,2 kvm som tilhører sameiet.
Tomten er fellesareal og er opparbeidet med støpte veier og trapper, asfalterte veier, belegningsstein, diverse beplantninger og plenområder.
Leiligheten disponerer garasjeplass med montert El-bil lader i felles garasjeanlegg. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Forutsetninger

befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rekvirent opplyser det er drypp lekkasje fra betongdekke i garasjeanlegg. Det er meldt inn til styre om problem og rekvirent har gjort tiltak med renne over egen parkering nr:50.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260205
Addresse	Grunnane 33		
Postnr.	5251	Sted	SØREIDGREND
Selgers navn	Thorvald Dahl		

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?

5 år : August 21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

Sameie

Våtrom

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

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

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

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Rens av alle avløps vifte rør samt grundig rengjøring av Selves Kjøkkenviften 2024/2025 : Utført!

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:

Henviser til : Styreleder Erlend Godø:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et drypp pkt. lagt i renne, ved min parkering.Sameiet har ansvaret for fellesarealer også felles garasjer. God Løsning kommer!Henviser til : Styreleder Godø.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Sluken på Terrassen er mitt viktigste ansvarsområde for Sameiet og meg selv.Ingen plikter.Alt baseres på frivillig deltagelse ved dugnad og felles innsats,Heis, Trapper og ganger vaskes via Vaskebyrå!

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Fjordkraft: 31.12.26

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.08.2026

Signert av *Thorvald Dahl*

Initialer selger:
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Grunnane 33, 5251 SØREIDGREND**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338882**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20773847**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **149,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **145,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 268 kWh**



Grunnane 33, 5251 SØREIDGREND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grunnane 33, 5251 SØREIDGREND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

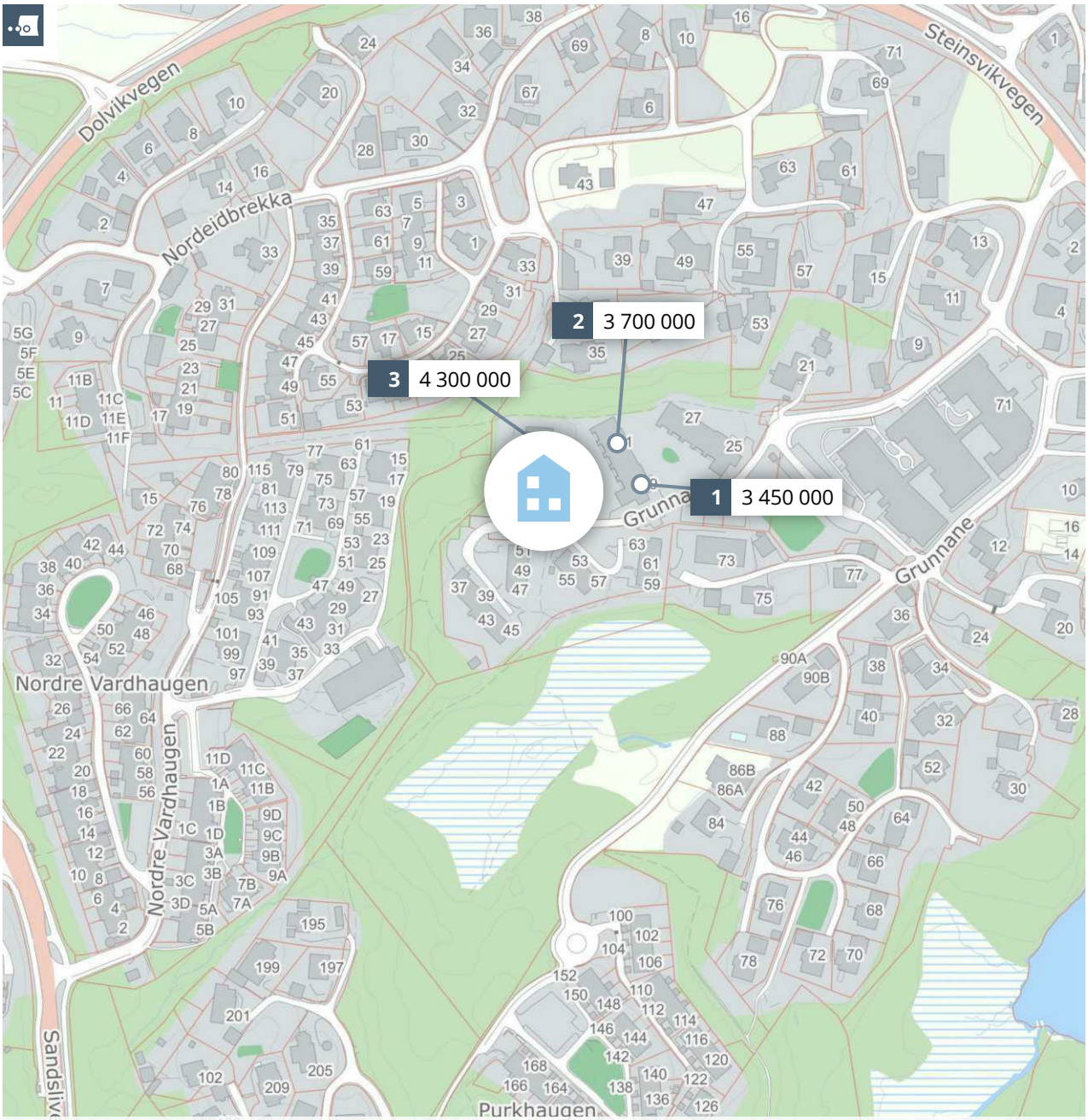
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

GRUNNANE 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 03.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grunnane 33, 5251 SØREIDGREND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 37 BNR 294 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SØREIDE

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	62 264
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	3 310
Formue	8 307
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grunnane 29 53 m²	2003	2. etg	1 sov	20.06.2025	3 290 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**65 094**
2	Grunnane 31 53 m²	2003	4. etg	1 sov	15.04.2026	2 890 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**69 811**
3	Grunnane 35 79 m²	2003	4. etg	2 sov	20.05.2026	3 950 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**54 430**

Normalverdi fra 3.300.000 - 3.500.000,-

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2021	28.05.2021	23.08.2021	2 590 000	2 510 000	0	2 510 000	
16.04.2018	25.06.2018	05.09.2018	2 490 000	2 460 000	0	2 460 000	
03.09.2015	11.09.2015	17.11.2015	2 450 000	2 450 000	0	2 450 000	
23.01.2009	27.02.2009	22.04.2009	1 590 000	1 700 000	-	1 700 000	
10.01.2008	28.02.2008	02.05.2008	1 775 000	1 670 000	-	1 670 000	
09.12.2003		09.12.2003	-	1 200 000	-	1 200 000	2

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

Leiligheter til salgs i SØREIDE grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 793 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i SØREIDE grunnkrets siste 6 mnd

27
leiligheter solgt

5.0M
4 823 000 Salgspris i snitt
4 451 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 9.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

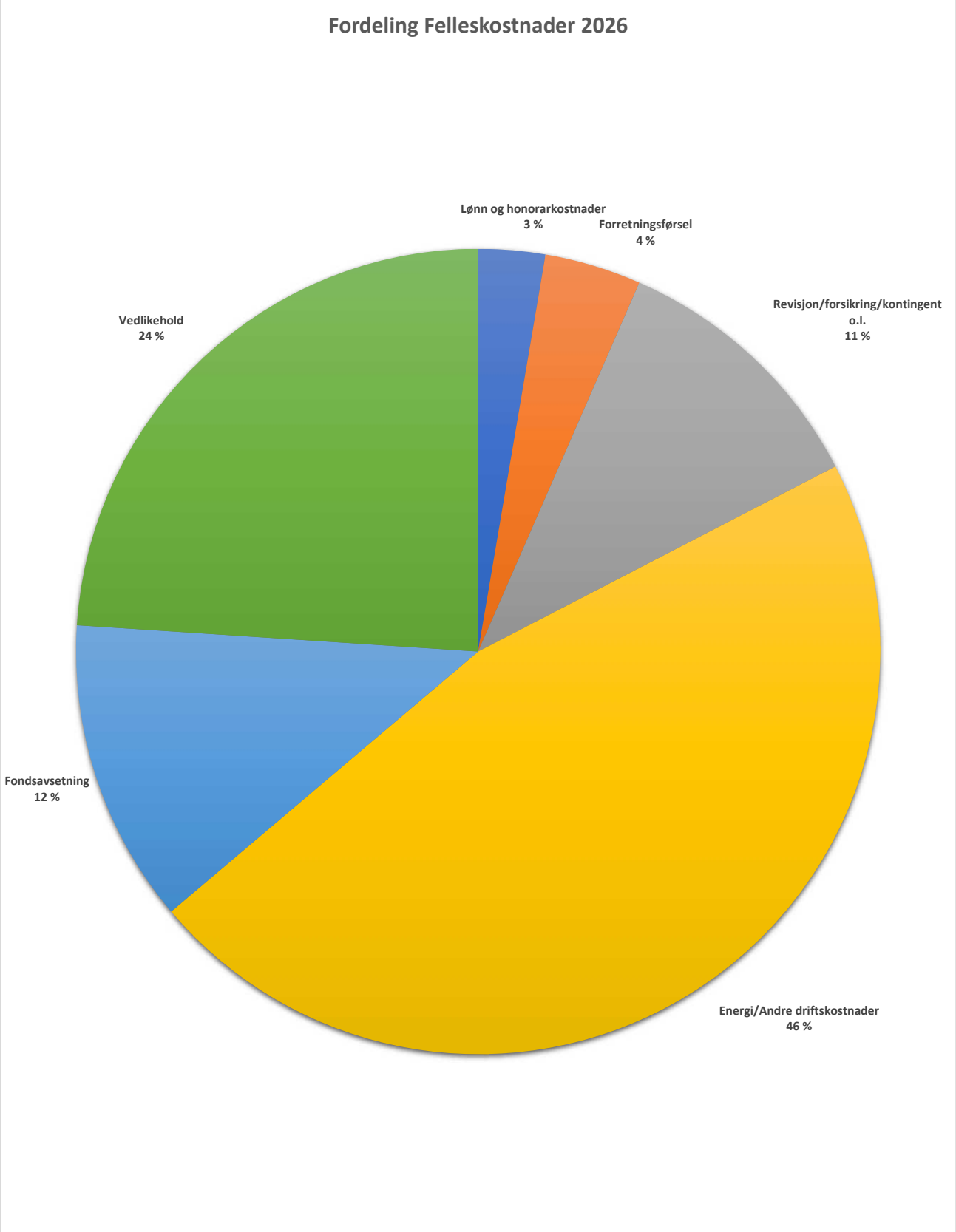
70 120 Ytrebygda bydel i snitt siste 6 mnd

62 264 Grunnane 33 Totalpris 3 300 000

59 644 SØREIDE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

720 - Sameiet Radialen Terrasse

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



SAMEIET RADIALEN TERRASSE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 06.09.04, sist endret på ordinært sameiermøte 25.04.17.

§ 1 – Formålsbestemmelse

Husordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesse i forhold til fellesskapets interesser. Husordensreglene gjelder for seksjonseier og den som gis adgang til sameiet.

§ 2 – Alminnelige ordensregler

Enhver seksjonseier plikter å bidra til alminnelig ro og orden innenfor sameiets område. Sameierne er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

§ 3 – Bruk av fellesareal

Fellesarealene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. De skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander og skal til enhver tid være ryddig.

§ 4 – Parkering

All parkering på sameiets område skal skje på oppmerkede områder.

§ 5 – Bruk av terrasser

Terrasser og vinduer må ikke brukes til risting av matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ikke ved at noe henger over terrasserekkverkene.

§ 6 – Støyende arbeid. Musikk

På søndager og helligdager inkludert 1. og 17. mai skal det ikke gjøres støyende arbeid. På lørdager etter kl. 1800 skal det ikke gjøres støyende arbeid innomhus (banking, boring osv.) Det samme gjelder hverdager fra kl. 2000 til kl 0800. Musikk skal dempes. Det skal være alminnelig ro etter kl. 2300

§ 7 – Grilling/røyking på terrassen

Grilling på terrasser og uteplasser er tillat dersom det anvendes gass- eller elektrisk grill. Dette under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull eller bruk av tennvæske er ikke tillat. Det skal tas hensyn ved røyking på terrassen.

§ 8 – Hundehold

Det skal være båndtvang på sameiets grunn.

§ 9 – Rekkehusene

§ 5 og 7 gjelder ikke for rekkehusene.

§ 10 – Bilvask med mer

Bilvask og «mekking» på biler er ikke tillat på sameiets eiendom, gjelder også garasjer.

§ 11 – Lagring av brannfarlige gjenstander

Lagring av propantanker og andre gasstanker i garasjene er ikke tillat.

VEDTEKTER

F O R

SAMEIET RADIALEN TERRASSE

GNR. 37, BNR. 89/294 I BERGEN KOMMUNE
Endret 25. mars 2019, endret 14. mai 2021, sist endret 23. april 2025

§ 1. FORMÅL
Sameiet Radialen Terrasse er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2. EIERANDELER
Sameiet Radialen Terrasse består av 72 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Bergen. Eierseksjonene er nummerert fra 1-72. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3. EIERFORHOLD

§ 3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2
Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.4
Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1
Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver enkelt långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3
Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. Mars. Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2
I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Eventuell årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på
    a) leder
    b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
    c) 1 varamedlem
    d) revisor
    e) valgkomite bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkeltes valg bestemmer noe annet.

Valgene under a), b), c) og e) gjelder for to år av gangen, mens valg under d) gjelder for 1 år.

§ 5.3
På årsmøtet har hver sameier en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er

større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteèn eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 5.6

Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokoll.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmer hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2

Sameiet tegnes av styres leder og ett styremedlem i felleskap.

§ 6.3

Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4

Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 2 år etter å ha tjenestegjort i 2 år. Funksjonstiden for en styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

§ 6.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7
Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8
Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet – til dekning av disse utgifter.

§ 7.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten som tvangsdekning, eller dersom, dekningen ikke gjennomføres uten nødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3
Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 8.5

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 8.8

Sameiets gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes til parkering for besøkende.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1

Den enkelte sameier har ansvar for det innvendige vedlikeholdet av leiligheten, herunder dører og vinduer.

Utskifting av ytterdører og vinduer på grunn av elde og normal slitasje, besørges av sameiet. Dette gjelder ikke dersom utskiftingen skyldes forhold som seksjonseieren åpenbart har ansvaret for, som ytre skade eller forsømt vedlikehold.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforeskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

§ 9.2

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader**, utvendige dører, vinduer** og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Markliggende terrasser er den enkelte sameiers ansvar.

§ 9.3

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5

Seksjonseier har ansvar for å holde sluk og nedløp på balkonger og terrasser åpne.

§ 9.6

Avløp og vannlåser i kjøkkenbenker og på bad er seksjonseiers ansvar å holde åpne og godt tilskrudd for å hindre lekkasje.

§ 10. MISLIGHOLD

§ 10.1

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelse er klart grunnløs.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2
Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3
Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET

§ 12.1 Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregistret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§13.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. Mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

§ 13.2
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider imot andre bestemmelser i lovs form.

§ 14 DYREHOLD

§ 14.1
Hold av vanlige husdyr er tillatt i sameiet. Dersom dyreholdet er til fare eller urimelig sjenanse for andre beboere kan styret pålegge at dyret fjernes fra sameiet, eller stille vilkår om endringer i dyreholdet.

Det er båndtvang for hunder på sameiets arealer.

Dyrehold som er til fare eller urimelig sjenanse for andre beboere, eller dyrehold som strider imot annet regelverk, kan anses som mislighold etter paragrafene 10.1 og 10.2. og kan føre til utkastelse og tvangssalg av eierseksjonen.

§ 15 VARMEPUMPER

§ 15.1
Varmepumper er tillatt dersom de er montert i henhold til følgende krav:

- Varmepumper skal monteres forskriftsmessig av autorisert personell.
- Varmepumpens utedel skal ikke festes til husets kledning, men plasseres på et bakkestativ eller festes til grunnmuren.
- Varmepumpens utedel plasseres en halv meter opp fra bakken for å unngå problemer med isdannelse fra avriming og snødekke om vinteren.
- Det skal sikres god drenering bort fra husets grunnmur.

Varmepumpe som er montert i strid med disse føringene eller annet regelverk, eller som på annen måte strider mot vedtekter eller som er til urimelig sjenanse, kan utbedres av sameiet for sameiers regning.

§ 16 VASKING AV KLÆR.

§16.1

Vasking av klær er ikke tillatt på nattestid fra klokken 23.00 til klokken 07.00.

§17 LADING AV EL. BIL

§17.1

Lading av El-biler er ikke tillatt fra sameiets felles strøm. Kabel fra egen måler må legges til biloppstillingsplass for sameiers kostnad. Dette skal gjøres av autorisert elektriker.

Vedtekter vedtatt 2003, endret § 14, dyrehold, 15.09.2008, og § 8.8, parkering 28. mars 2011 og §9.5, § 9.6, §15.1, § 16.1 og §17.1 tilført den 02.04.14.
§ 9.1, § 9.2, § 14.1, § 15.1, endret §§ 9.1, 9.2, 14.1 og 15.1 den 23.04.25.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Radialen Terrasse

Sameierne i Sameiet Radialen Terrasse innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 20.04.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Kultursalen på Skranevatnet skole.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

25.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for kommende periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Honoraret har i inneværende periode vært 81 500 kroner fordelt slik:

Styreleder: 41 512 kroner
Styremedlem: 13 325 kroner

Forslag til vedtak: Styret foreslår at samlet styrehonorar økes fra 81 487,50 kroner til 90 000 kroner. Økningen tilsvarer 10,44%.

Økningen fordeles på styremedlemmene slik:

Styreleder: Økes med 2 000 kroner til 43 512 kroner (4,8%)
Styremedlem: Økes med 2 171 kroner til 15 496 kroner per styremedlem. (16,3%)

Styrets innstilling: Det er krevende å rekruttere nye styremedlemmer. Samtidig er sameiet i en situasjon der det kreves og vil fortsatt kreves innsats fra villige styremedlemmer i årene som kommer. Dette på grunn av økende behov for vedlikehold og at det derfor vil måtte fordeles flere oppgaver på styremedlemmene. Styreleder kan ikke alene ha ansvar for alt.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Ola Skar og Christian Stokkes posisjoner er på valg.

Forslag til vedtak: Hanne Helland og Ola Skar velges som styremedlemmer.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

- Verandafrontene ønskes vasket eller malt.

- Kledning uteboder ønskes byttet.

- Parkeringsstriper ønskes malt opp på nytt.

- Tak over ventillasjonsinnsuget til garasjene

- Det har kommet spørsmål om hvor mye sameiet har spart på å si opp gartneravtalen, og hvor mye en ny avtale vil koste sameiet per år.

- Nye garasjeportåpnere

Styrets innstilling: Alle sakene anses som ivaretatt av løpende prosesser under styrets myndighet.

Inngåelse av ny gartneravtale vil bli vurdert av styret.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Radialen Terrasse mandag 20.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Sameiet Radialen Terrasse

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 72 seksjoner, hvorav 72 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr…. og Bnr. …, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- arbeid med tetting av lekkasjer i sørlige endevegger i alle tre bygg, og reparasjon av lekkasjeskader

- løpende bestilling av nødvendige reparasjoner og vedlikehold og service (heis, dører, garasjeporter)

- utskifting av brannslukkere i alle leilighetene

- sondere andre leverandører av fiberkabel, tv- og internettjenester (vurdert som uaktuelt per nå)

- (reparasjoner etter innbrudd og skadeverk)

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- følge opp vedlikeholdsplanen: få oversikt over hvilke større vedlikeholdsbehov som nærmer seg og

- prioritere mellom kommende vedlikeholdsbehov

- planlegge kommende, større vedlikeholdsprosjekt

- Styret har gått til anskaffelse av Vedlikeholdsportal fra Vestbo. Vestbo har gjennomført kartlegging av alle tre blokkene, for å forutse kommende kostnader, og lettere budsjettere for kommende vedlikehold.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- lekkasjesøk og tetting av lekkasjepunkter i sørlige endevegger på samtlige bygg

- reparasjon av lekkasjeskader

- bytte av diverse terrassedører og vinduer, løpende

- diverse fasadearbeid med fornying av fuger og beslag

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- oppfølging av om tiltakene for å hindre lekkasjer har fungert (Vestbo Drift overvåker med sensorer)

- eventuell vurdering av ytterligere tiltak for å fjerne lekkasjer

- fasade: skaffe oversikt over tilstand på fuger mellom byggelementer, kledning på uteboder, verandafrontene, malingsbehov, og planlegge utførelsen

- kontroll og vedlikehold av samtlige branndører i sameiet (alle dører utenom dem direkte tilknyttet leilighetene)

- fornying av dreneringen i stien fra Nordre Vardhaugen og ned mot c-blokken (nr. 35) (Utføres i april 26)

- utrulling av nye garasjeportåpnere (via telefon)

- kosting av garasjene

- oppmaling av parkeringsstriper inne og ute (mulig dugnad)

- fortsatt arbeid med hageanlegget (dugnad og innleide tjenester)

- retting av asfalt under garasjeportene for å hindre inngang for skadedyr

- radikal beskjæring av rhododendronfeltet ved nr. 25 (i juni)

- diverse hagearbeid (dugnad og innleide tjenester)

- ellers oppfølging av punkter i vedlikeholdsplanen

Det er i løpet av året utført _____ (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- kutting og fjerning av småtrær og busker

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- i god stand, godt vedlikeholdt, men med økende behov for vedlikeholdsinvesteringer for å opprettholde standarden

- nødvendig vedlikehold kommende år kan komme til å måtte finansieres som lån

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

- Bevar HMS

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må

forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: vannlekkasjer og skadeverk

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 23.04.2025 bestått av:

Styreleder, Erlend Godø
Styremedlem, Christian Stokke
Styremedlem, Ola Skar
Styremedlem, Stefan Blomberg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Ola Skar

Styremedlem Christian Stokke

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 052 738	1 717 848	2 009 664	2 148 660
Andre inntekter	3	1 244 160	1 121 328	1 183 140	1 324 548
SUM INNTEKTER		**3 296 898**	**2 839 176**	**3 192 804**	**3 473 208**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	81 487	79 500	81 500	81 487
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	11 490	11 210	11 210	11 489
Forretningsførsel		129 732	111 390	122 530	134 921
Andre honorarer		0	9 000	9 000	0
Revisjon		7 700	7 700	8 200	7 700
Forsikringspremier		335 136	255 370	306 444	368 650
Energikostnader		66 553	64 297	65 500	68 350
Andre driftskostnader	5	1 712 789	1 757 290	1 337 577	1 544 194
Vedlikehold	6	1 379 124	223 225	728 444	832 132
SUM KOSTNADER		**3 724 011**	**2 518 982**	**2 670 404**	**3 048 923**
DRIFTSRESULTAT		**-427 113**	**320 194**	**522 400**	**424 285**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		28 643	25 750	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**28 643**	**25 750**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-398 470**	**345 944**	**522 400**	**424 285**
Overføringer og disponeringer		**-398 470**	**345 944**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		4 093	16 956
Restanser felleskostnader		22 824	3 521
Vestbo i mellomregning		0	1 096 793
Andre fordringer		415 477	592 359
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 179 821	0
Sum omløpsmidler		**1 622 215**	**1 709 629**
SUM EIENDELER		**1 622 215**	**1 709 629**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	851 054	1 249 524
Sum opptjent egenkapital		**851 054**	**1 249 524**
Sum egenkapital	**2**	**851 054**	**1 249 524**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		62 249	44 335
Leverandørgjeld		708 113	415 770
Annen kortsiktig gjeld		799	0
Sum kortsiktig gjeld		**771 161**	**460 105**
Sum gjeld:		**771 161**	**460 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 622 215**	**1 709 629**

Sted:_____, dato:_____

Erlend Godø
Styreleder

Ola Skar
Styremedlem

Stefan Blomberg
Styremedlem

Christian Stokke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 249 524**	**903 580**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-398 470	345 944
B. Årets endring i disponible midler	**-398 470**	**345 944**
C. Disponible midler	**851 054**	**1 249 524**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	1 096 793
Kortsiktige fordringer	442 394	612 836
Kontanter og bankinnskudd	1 179 821	0
Omløpsmidler	**1 622 215**	**1 709 629**
Kortsiktig gjeld	**-771 161**	**-460 105**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**851 054**	**1 249 524**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 249 524	-398 470	851 054
Sum egenkapital 31.12.	**1 249 524**	**-398 470**	**851 054**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	481 248	436 320
3900 Annen driftsinntekt	762 912	685 008
Sum	**1 244 160**	**1 121 328**

Konto 3900 Annen driftsinntekt - Ytre vedlikehold.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	81 487	79 500
5400 Arbeidsgiveravgift	11 490	11 210
Sum	**92 977**	**90 710**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester	900 982	1 271 490
6395 Sommer- og vinterkostnader	146 341	33 891
6553 Lisenskostnader	1 542	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	139 946	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 585	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	515 376	450 509
7720 Generalforsamling	5 017	1 400
Sum	**1 712 789**	**1 757 290**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	925 899	0
6640 Periodisk vedlikehold	435 195	168 368
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 030	54 857
Sum	**1 379 124**	**223 225**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Radialen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Radialen Terrasse

Styreleder	Erlend Godø (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Christian Stokke (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Ola Skar (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Stefan Blomberg (sign.)	30.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Radialen Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Radialen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4WTX7-U7IEQ-BRE1G-HP298-OMLDU-H00XH

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 8. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4WTX7-U7IEQ-BRE1G-HP298-OMLDU-H00XH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-04-08 05:07:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4WTX7-U7IEQ-BRE1G-HP298-OMLDU-H00XH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Radialen Terrasse mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Kultursalen på Skranevatnet skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte: (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 20

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde totalt 22 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Årsmøtet foreslår styreleder Erlend Godø som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Erlend Godø

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lise Herland

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Aslaug Ytrearne

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Ola Skar og Gøril Skar

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Ytterligere kommentarer/informasjon utover det som fremgår av årsberetningen:

- Lekkasje: Hvis iverksatte tiltak ikke gir tilfredsstillende resultat kan det iverksettes ytterligere
  tiltak innen kort tid. Om det er behov for dette vil vise seg utover våren/sommeren.
- Innbrudd: Styret vil vurdere behov for å sette opp overvåkningskameraer.
- Vedlikehold: En del av planlagt vedlikehold krever stillas og styret vil vurdere hva som er
  mest hensiktsmessig mht. om blokkene skal tas en etter en eller samtidig, og hvilket arbeid
  som må utføres mens stillas er oppe (dette faller innunder styrets fokus i 2026: «prioritere
  mellom kommende vedlikeholdsbehov»).
- Dugnad: Det er planer om å arrangere dugnad før 17. mai.
- Heiser: Heisene er gamle og må behandles forsiktig og ikke lastes for tungt. Kretskortene for heisene, og noen elektroniske komponenter er ikke lenger mulig å få erstattet. Ryker slike deler vil det på sikt innebære større kostnader.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for kommende periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Honoraret har i inneværende periode vært 81 500 kroner fordelt slik:

Styreleder: 41 512 kroner
Styremedlem: 13 325 kroner

Styret foreslår at samlet styrehonorar økes fra 81 487,50 kroner til 90 000 kroner. Økningen tilsvarer 10,44%.

Økningen fordeles på styremedlemmene slik:
Styreleder: Økes med 2 000 kroner til 43 512 kroner (4,8%)
Styremedlem: Økes med 2 171 kroner til 15 496 kroner per styremedlem. (16,3%)

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til 90 000 kroner til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Ola Skar og Christian Stokkes posisjoner er på valg.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

- Ola Skar

- Hanne Helland

5.2 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Erlend Godø styreleder valgt for 2 år i 2025

Stefan Blomberg styremedlem valgt for 2 år i 2025

Hanne Helland styremedlem valgt for 2 år i 2026

Ola Skar styremedlem valgt for 2 år i 2026

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Verandafrontene ønskes vasket eller malt

Dette vil bli vurdert som del av et større prosjekt med oppussing av fasadene

Kledning uteboder og dører utebod ønskes byttet

Det stilles spørsmål ved om slik utbedring inkluderer døren til boden. Dette følger samme regler som ellers på fasaden – sameiet dekker dersom skaden er forårsaket av slitasje/aldring, mens beboerne er selv ansvarlig hvis fasaden (døren) kunne vært reddet med alminnelig vedlikehold eller om den blir ødelagt pga. skade som beboer selv påfører.

Dette vil bli vurdert som del av et større prosjekt med oppussing av fasadene

Parkeringsstriper ønskes malt opp på nytt.

Styret tar sikte på snarlig kosting av garasjene. Deretter kan stripene males på ny.

Tak over ventillasjonsinnsuget til garasjene

Det kommer vann inn i de bodene som har ventillasjonsinnsuget. Styret vil vurdere å bygge tak over utsiden av ventillasjonsinnsuget for å redusere mengden regn som kommer inn

Besparelse ved å si opp gartneravtalen

Det har kommet spørsmål om hvor mye sameiet har spart på å si opp gartneravtalen, og hvor mye en ny avtale vil koste sameiet per år.

Styret anslår å ha spart i overkant av 200 000 kroner på å ha sagt opp gartneravtalen høsten 2023. Ny avtale vil i år koste 73 000 kroner. Styret vurderer fortløpende om ny gartneravtale skal inngås.

Nye garasjeportåpnere

Ny løsning med telefonapp er oppe og går, men må rulles ut til alle beboere. Styre regner med dette gjøres de neste ukene.

I tillegg ble følgende saker tatt opp under årsmøtet:

Rydding etter graving av ny drenering

Plenen har fått hard medfart av anleggsmaskinene og beboerne ber om at styret organiserer rydding.

Vask av garasjeveggene

I forbindelse med kosting og maling av parkeringsstriper ønskes vask av vegger i garasje pga. jordnedslag.

Rust på rekkverk på balkong

Gjelder spesielt for balkonger som ikke er inneklemt og som
dermed er mer værutsatt. Beboer har forsøkt egen utbedring og dette fungerer på overflaterust, men gir ikke permanent bedring. Beboer bes om å sende bilder på e-post til radialenterrasse@gmail.com for vurdering i styret.

Høyde på rekkverk på balkong

Etter dagens standard er rekkverkene for lav, men den
nyeste standarden har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannrømning

Det etterlyses prosedyre for brannevakuering inkludert oversikt over rømningsveier. Styret opplyste at ikke finnes andre rømmingsveier, men at man kan lage rømningsmulighet fra balkongen.

Matavfall

Beboere oppfordres til å benytte søppelcontainer for matavfall.

Informasjon til nye og eksisterende beboere

Det er behov for enda bedre informasjonsdeling enn vi har i dag. Styret utarbeider derfor et dokument som kan
oppdateres i sanntid, og dette vil inneholde nyttig informasjon som vedtekter, husordensregler, leverandører/applikasjoner (garasjeport, brannsystem, Facebook-gruppe, e-post, m.m.) og generell informasjon (som f.eks. hvordan lage nye nøkler). Dokumentet vil ligge tilgjengelig på nett for alle beboere (lenke til dokumentet vil komme på Facebook og skjermer). Samme informasjonen vil komme på skjermene – ikke i sanntid, men siste nytt.

Oppfordring

Ved salg av leilighet, sørg for at ny eier får tilgang til dokumentet for en smidig overgang til Radialen Terrasse

Vedtak:
Alle sakene anses som ivaretatt av løpende prosesser under styrets myndighet.

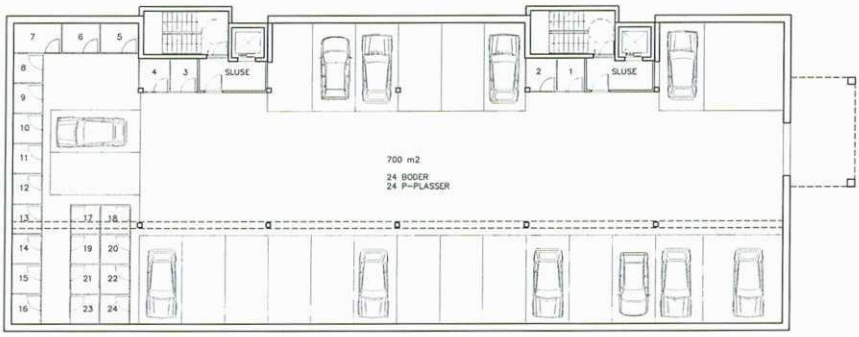
Inngåelse av ny gartneravtale vil bli vurdert av styret.

Protokoll for Sameiet Radialen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erlend Godø (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Lise Herland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Aslaug Ytrearne (sign.)	21.04.2026

Vedlegg D-01



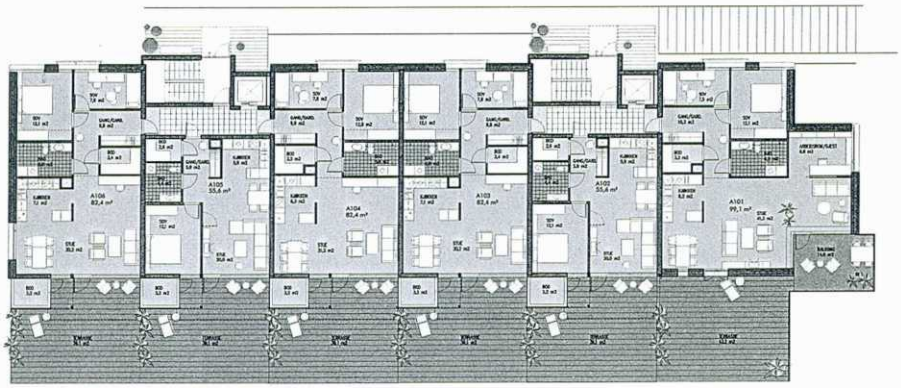
Ark.nr. Dok.dr.
Kanlerådetskab. Byggesaksavdelingen
02.OKT01*00112258

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Plan kjeller	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-02



SKIEN KOMMUNE Byavdelinge
Arkiv: Dok.nr.
02.OKT01*00112258
Kopi for saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Plan 1. etg.	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-03



BERGEN KOMMUNE BYGGESAK
Arkiv:
Dok.nr:
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen
02.OKT01*00112258

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Plan 2. etg. / 3. etg.	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-04



BERGEN KOMMUNE Byarkivet
Arkiv
Dok.nr.
Kontorstadsbeh.
Byggesaksavdelingen
02.OKT01*00112258

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Plan 4. etg.	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-05



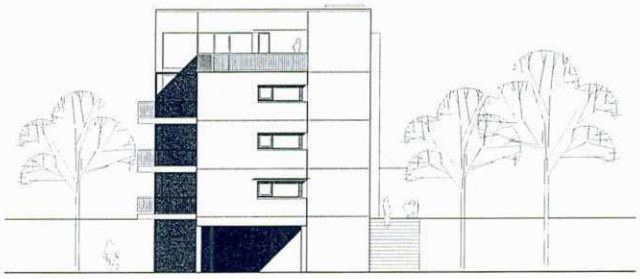
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv: Dok.nr:
Kontorfellesskapet, Byggesaksavdelingen
02.OKT01*00112258

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Fasade øst	1:200	18.09.01

ARC ARKITEKTER AS

Vedlegg D-06



BERGEN KOMMUNE Byarkivet
Arkiv.
Dok.nr.
Kontorsekretariatet
Byggesaksavdelingen
02.OKT01*00112258

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Fasade syd	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-07



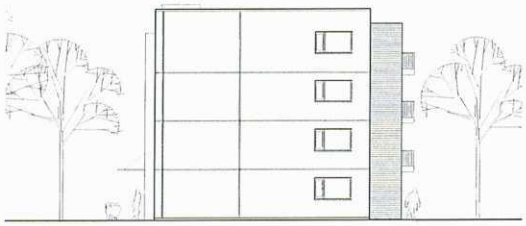
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv: Dok.nr.:
Kontorfellesskap. Byggesaksavdelningen
02 OKT 01 *0D112258

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Fasade vest	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-08



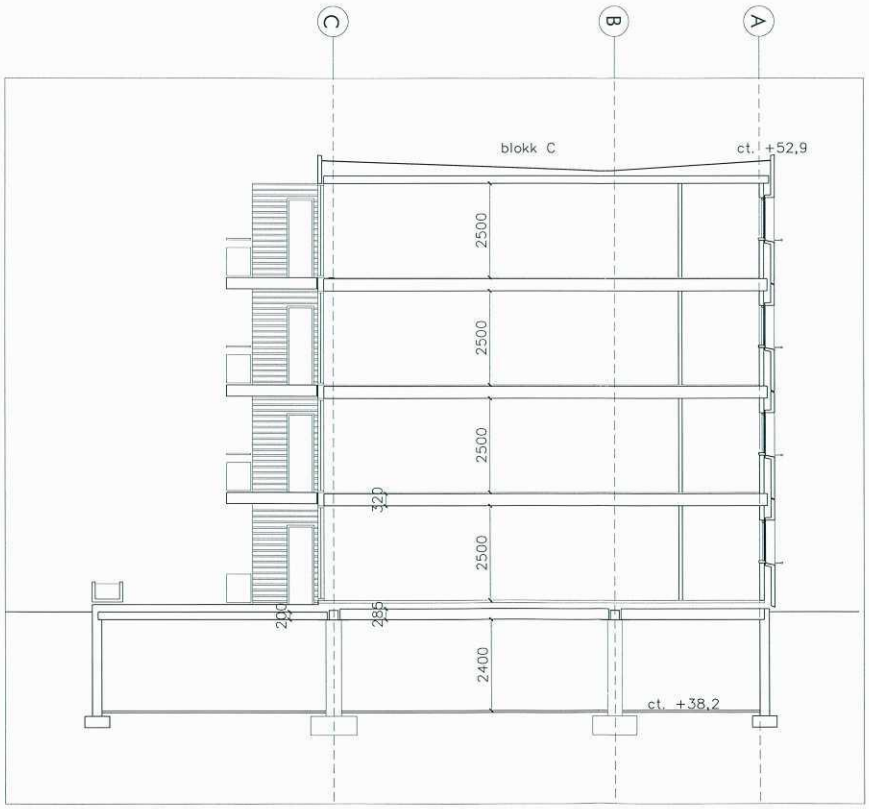
BERGEN KOMMUNE Byggesak
Ark.nr. Dok.nr.
02 OKT 01*00112258
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen

Rammesøknad

Blokk A, B og C Radialen Terrasse	Fasade nord	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

21. DES. 2001
2001/2035

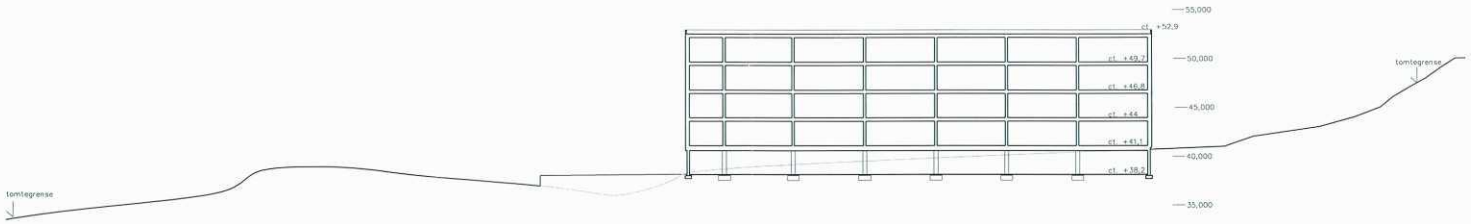


rammesøknad

BYGGHERE:	HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.
PROSJEKT:	RADIALEN TERRASSE
TEGN.NR.:	AA301
TEGNING VISER:	SNITT BLOKK C

ARC ARKITEKTER AS

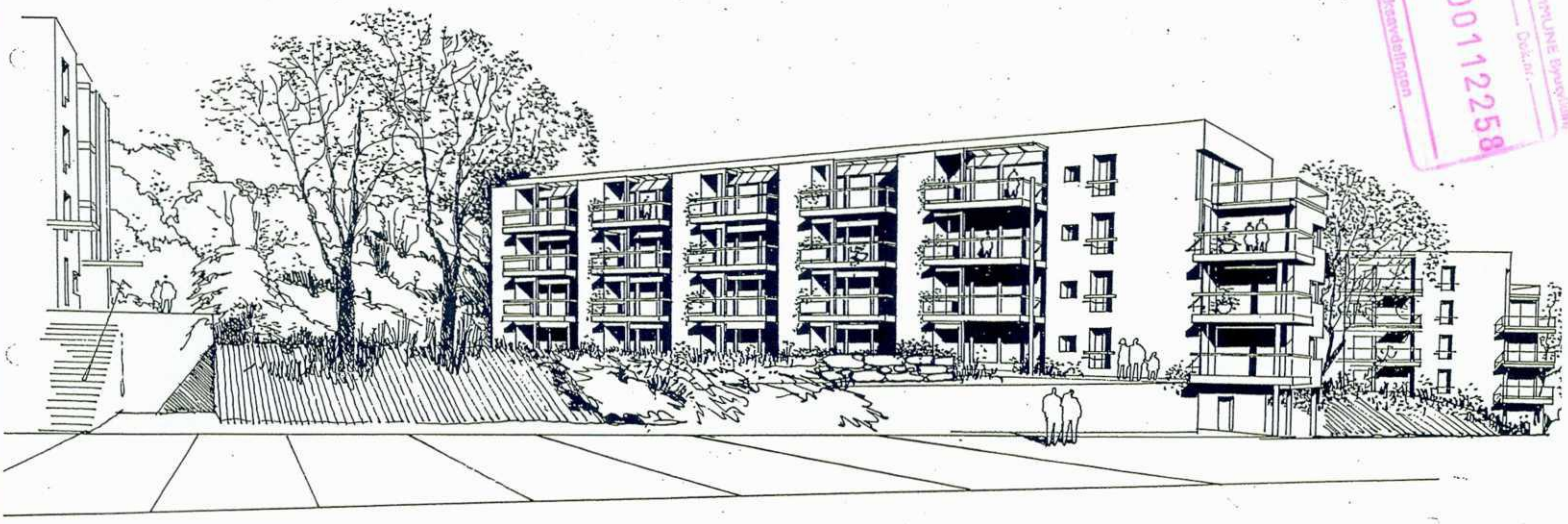
Byutvikling
21. DES. 2001
2001/2035



rammesøknad

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.				
PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE				
PROSJ.NR: 00350	DATO: 17.12.01	MÅL: 1:500	TEGN.NR: AC304	REV.:
KONTR: SU	KONTR:	KONTR:		
TEGNING VISER: TERRENGSNITT - BLOKK C				ARC ARKITEKTER AS

BERGEN KOMMUNE Byggesak
Arkiv
Dokn.
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen
02 OKT 01 * 00112258



RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.				
PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE				
TEGN.NR: 05/00	DATO: 18.06.01	SAKSNR:	TEGNINGSNR:	REV.:
MÅLEST. A3	SIGNATUR:	MÅLT:		
TEGNINGENS INNHOLD: PERSPEKTIV			ARC ARKITEKTER AS	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

ARC Arkitekter AS
Nordre gt.8

7011 TRONDHEIM

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112258/10 OYRA	BYG - 5210	19.12.2003

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 37	Bnr 294
Tiltakets adresse	GRUNNANE 33 og 35
Tiltakets art	Nybygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	NCC Bolig

Ferdigattesten for **Blokk C** gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig samordner stemplet byggesaksavdelingen 01.12.03, samt korrigeringer av ansvarsrett og kontrollerklæringer den 19.12.03.

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200112258 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Øystein Rambjørg
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/294/0/0
Utlistet 24. august 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, båndleggінger og 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
259190234	Grunneiendom	0	Ja	10 304,5 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
8770065	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 89 OG 294, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO2, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.06.2001	200027544	100,0 %
8770000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1992	190840076	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8770065	790 - Annet fellesareal	58,1 %
8770065	113 - Blokkbebyggelse	29,4 %
8770065	720 - Felles gangareal	9,3 %
8770065	750 - Felles lekeareal	2,2 %
8770065	730 - Felles parkeringsplass	0,4 %
8770065	710 - Felles avkjørsel	0,4 %
8770065	110 - Boliger	0,1 %
8770000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8770003	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 88, HAUKELAND	199705357	07.05.1997
8770002	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 55, HAUKELAND	190630782	07.08.1996
8770001	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 MFL., SØVIK	190630299	14.03.1996

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8776005	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 12, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO6, PLAN FOR UTBYGGING	3	199808195
8770061	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 257, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BO3 12 OG 13, PLAN FOR UTBYGGING	3	199813889
8770007	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 OG 80, HAUKELAND	3	199811710
8100004	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 406, GRUNNANE 120	3	201003357
8770004	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, DOLVIKVEGEN OG BOLIGOMRÅDE 12 OG 13	3	199804369
8100100	30	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 1, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, HAUKELAND GARTNERI	3	200200058
8100102	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 57 MFL., HAUKELAND	3	201414294
8770100	30	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 88, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, SYKEHJEM	3	199806017
66230000	35	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 MFL., ØSTRE NORDEIDBREKKA	3	202220572

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
37/402	20782803-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.06.2021	202115293
37/257	20742720-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Meldingssak registrer tiltak	11.05.2012	201207816
37/280	20740922-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.12.2022	202224723
37/33	301625495	-	Enebolig	Rammetillatelse	24.06.2026	202600682
37/488	301311552	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	15.02.2024	202410260
37/27	23647109-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.11.2018	201816028
37/241	300122256	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	10.02.2010	200916569
37/27	23647109-2	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.11.2018	201816028

Skrevet ut 24. august 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

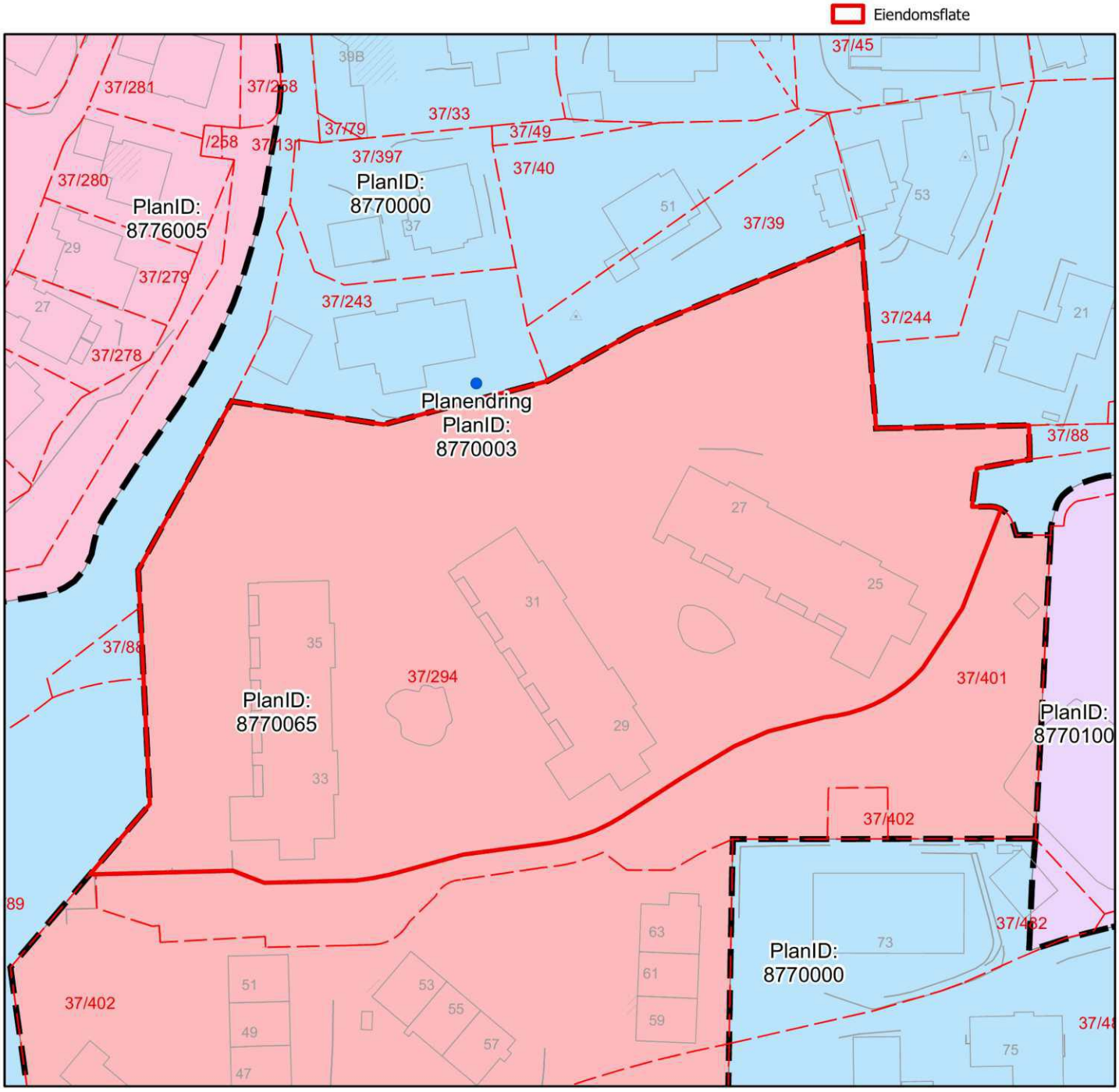
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Dato: 24.08.2026 Adresse: Grunnane 33

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): 8770000,8770065



Reguleringsplan på grunnen

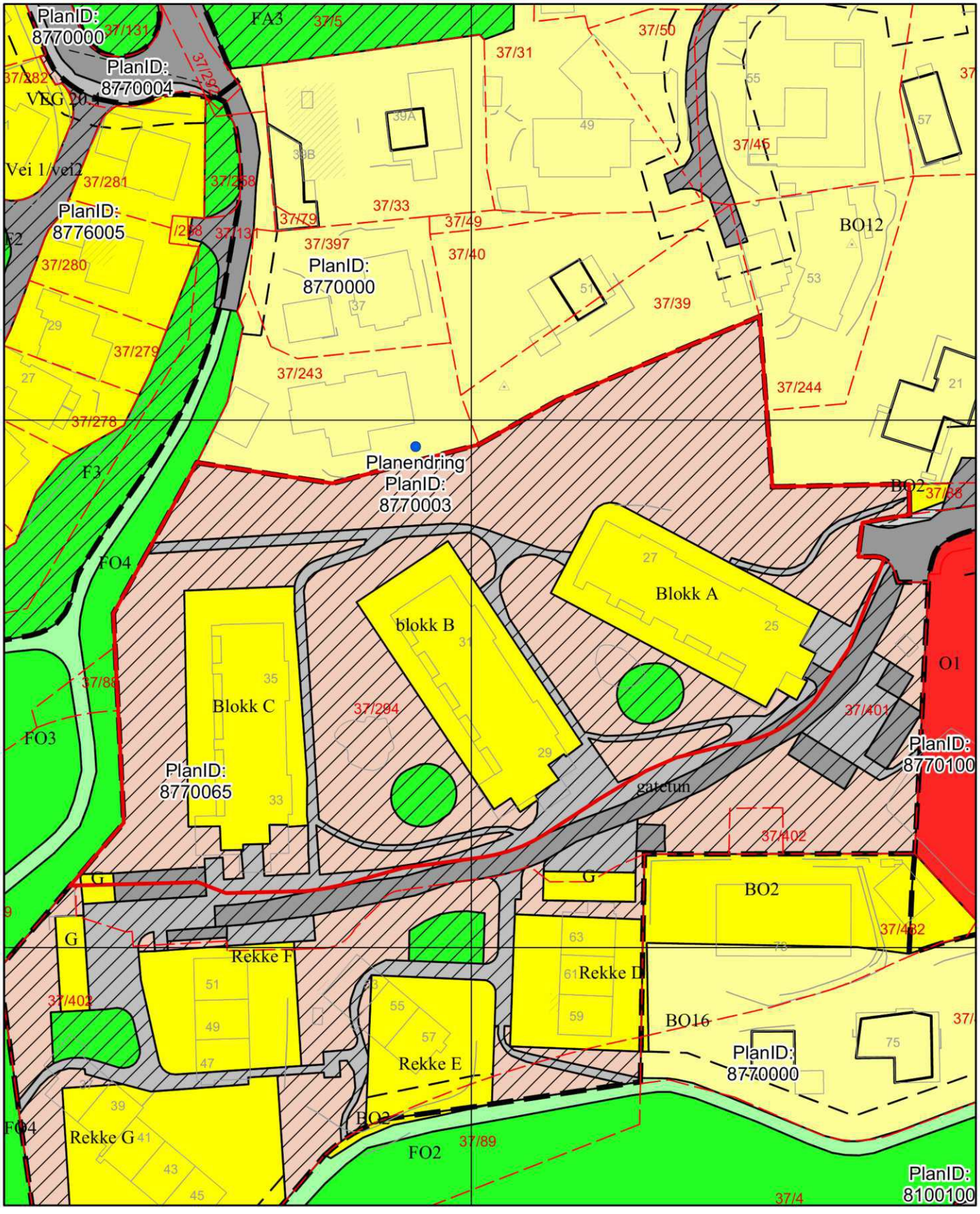
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Dato: 24.08.2026 Adresse: Grunnane 33

PlanID(er): 8770000,8770065

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

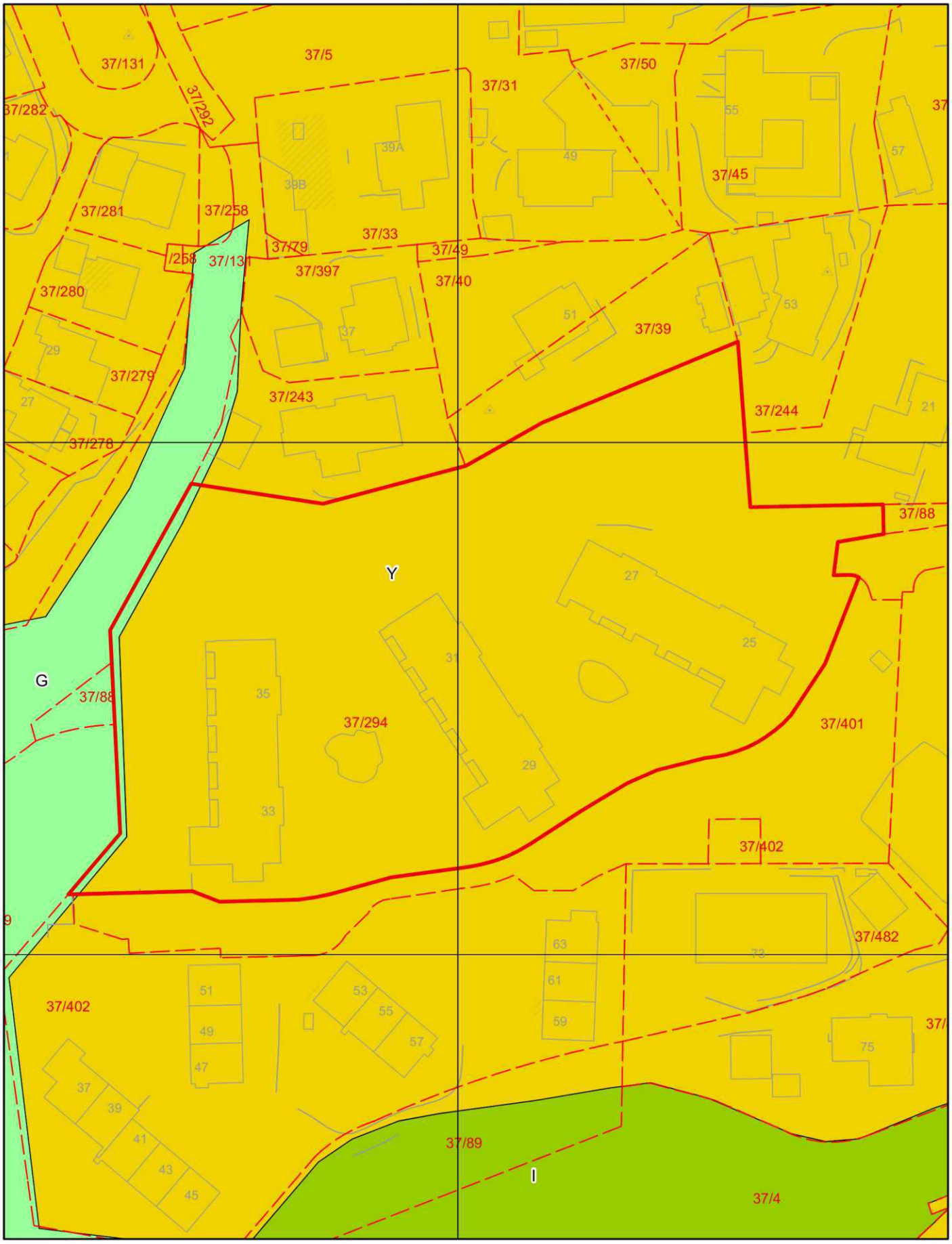
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 33

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

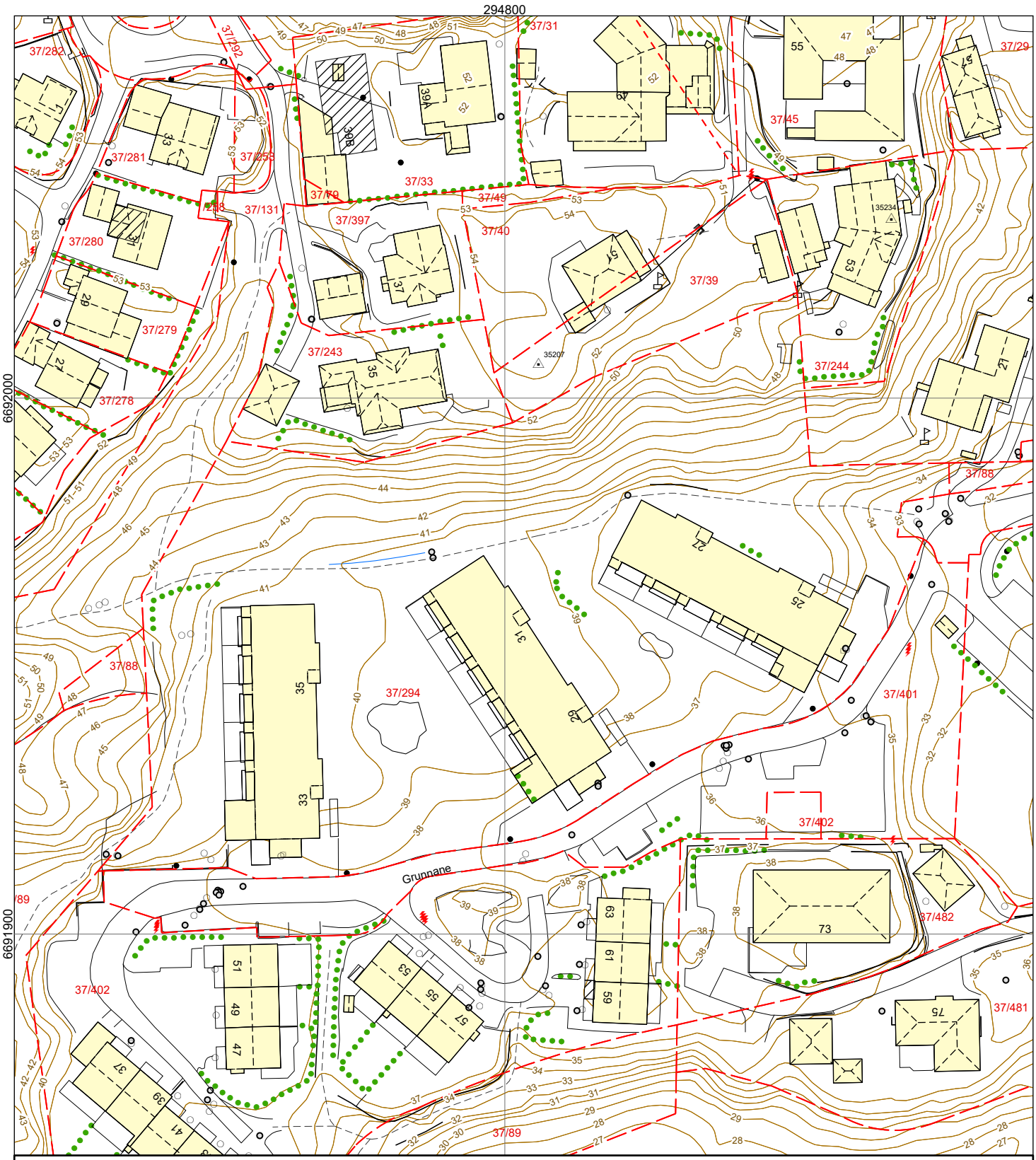
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 24.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 33

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	

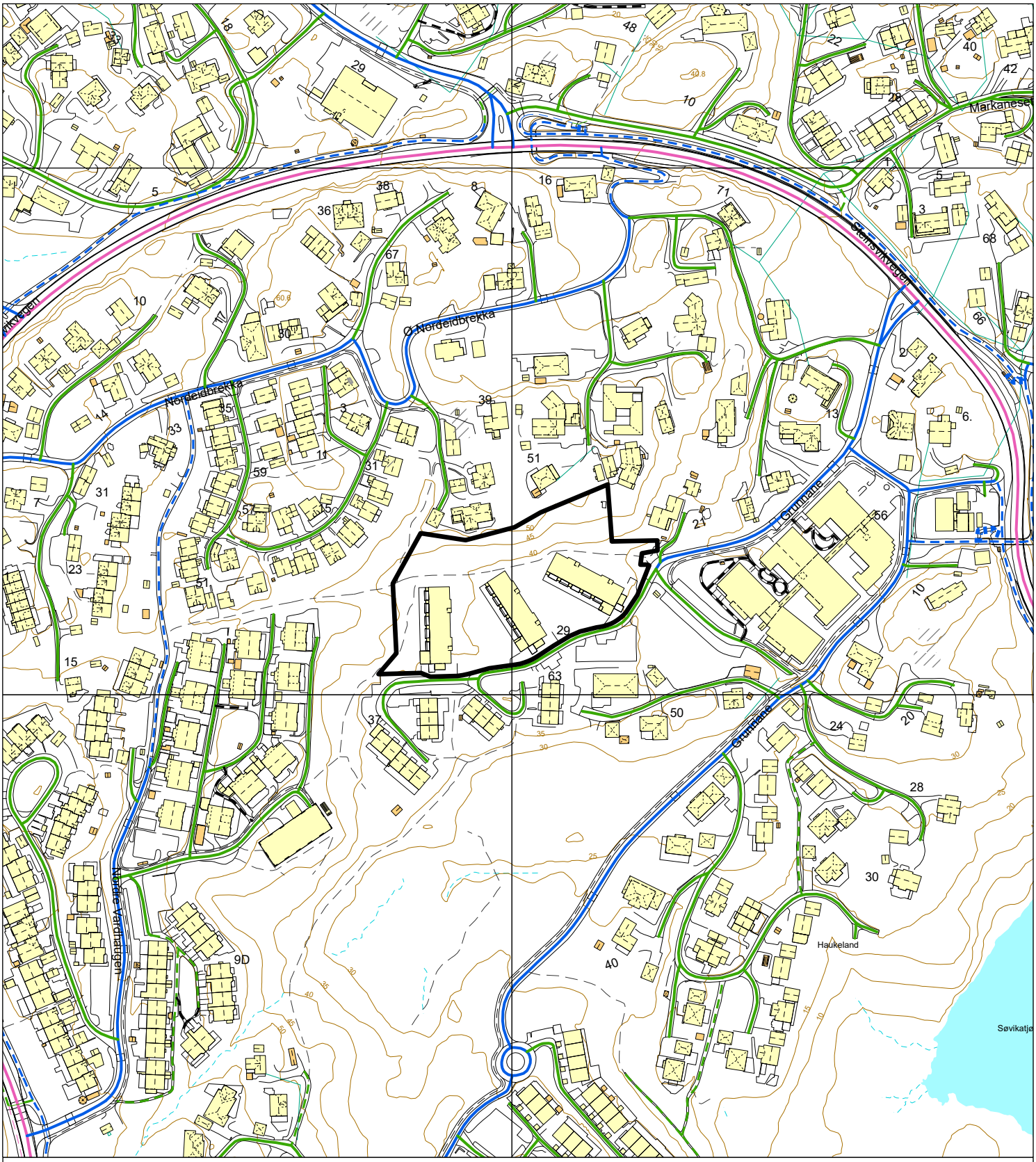
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 24.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 33

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

Grunnane 33

Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 297 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km	
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km	
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km	
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 4.4 km	
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	10 min 6.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Meny Dolviken	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Søvikgeilen Linje 22	5 min 0.4 km	
Råstølen Linje 1	5 min 3.3 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.3 km	
Bergen Flesland	11 min	

BARNEHAGER

Fremtiden barnehage (0-6 år) 97 barn	9 min 0.8 km	
Eldsbakkane barnehage (0-5 år) 55 barn	11 min 0.8 km	
Espira Steinsviken barnehage (0-5 ... 70 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fanatorget	13 min
Meny Dolviken	16 min

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

Fanatorget	12 min
Boots apotek Sandsli	12 min
Lagunen Vinmonopol	10 min

SPORT

Aurdalslia skole	7 min
Søvikheia balløkke	8 min
Aktiv365 Xpress Søreide	10 min
MOVA Fanatorget	12 min

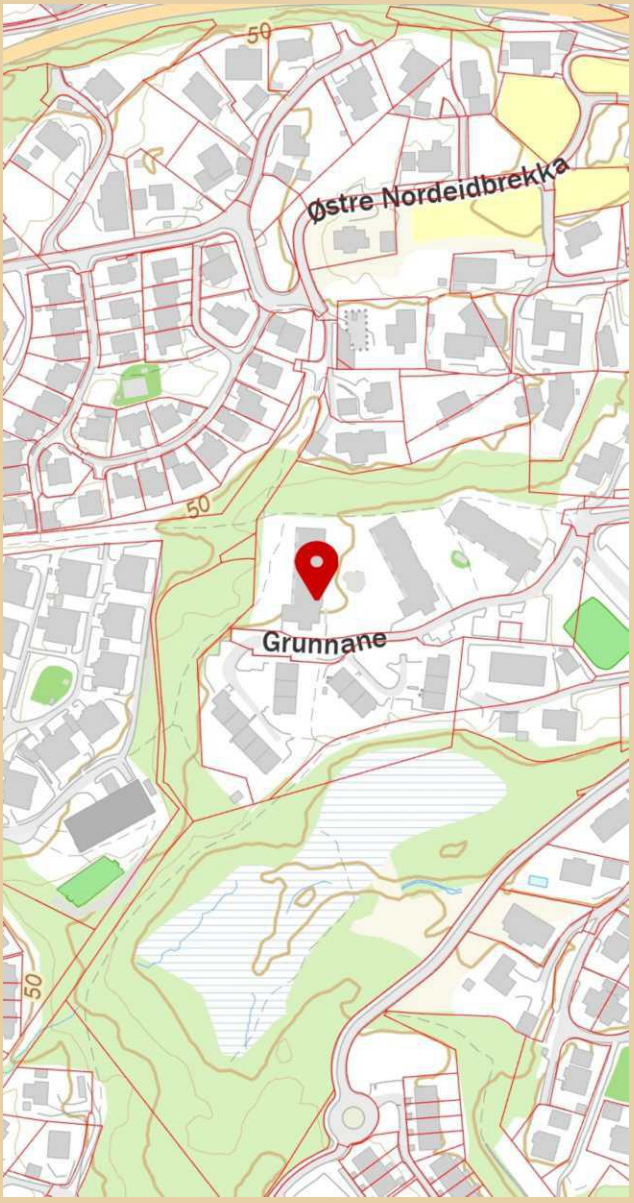
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grunnane 33, 5251 Søreidgrend
Gnr. 37, Bnr. 294, Snr. 50, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260205

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788

E-post: marcus@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.
