PRIVATMEGLEREN
SYD

GRUNNANE 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Seksjonering

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

22.09.2026

Tilstandsrapport av Grunnane 29, H0402

Grunnane 29
5251 SØREIDGREND

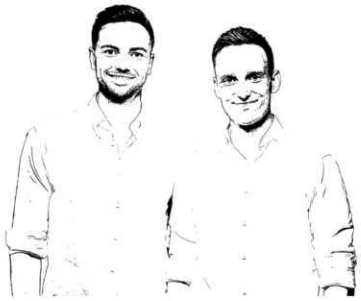
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett her (https://rapportklar.no/dashboard/rapport/delt/73bd4e93-8235-40ca-b043-59833cde870d)

Utarbeidet for:

Petri Antero Hämäläinen

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 8
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 9
Tilstander - Innvendig	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 16
Lovlighet	Side 20
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 21



andreas@rapportklar.no

www.rapportklar.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

De ulike tilstandsgradene

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

TG0

Tilstandsgrad 0

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

TG1

Tilstandsgrad 1

Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

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

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

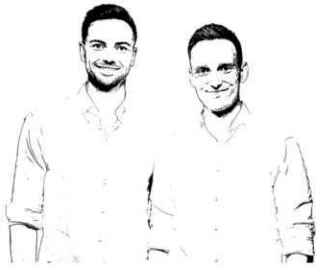
Håkon og Haakonsen Sivilingeniører

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

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

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

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



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

http://hakonhaakonsen.no

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Grunnane 29, 5251 SØREIDGREND

Boligtype: Leilighet - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 37/294

Bruksenhetsnummer/seksjonsnummer: H0402

Byggeår: 2003

Bruksareal intern (BRA-i): 53 m^2

Tomteareal: 10300 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Kjøkken

Ny avtrekksvifte installert

2017

Generelt

Stue og soverom malt

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Konstruksjon av betong og fasader av overflatebehandlet betong med enkelte innslag av trekledning rundt vinduer. Vinduer og balkongdør i tolags glass med malte trekarmer fra og inngangsdør i tre med brannklasse B30.

Tak, takrenner, nedløp

Flat takkonstruksjon med utvendig tekking av takbelegg, membran eller tilsvarende løsning. Tak er kun besiktiget fra bakkenivå.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og vegger. Det er malt platekledd himling. Rommet inneholder vegghengt servant med skap, vegghengt speilskap med lys, gulvstående toalett og avgrenset dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap.

Gang, stue og kjøkken
Åpen stue- og kjøkkenløsning med 3-stavs parkett og malte vegger og himling. Himlingen har innfelte downlights. Fra stuen er det direkte tilkomst til balkong.

Soverom
Soverom med 3-stavs parkett på gulv. Veggene er delvis malte og delvis tapetserte, og himlingen er utstyrt med innfelte downlights. Rommet inneholder garderobeskap.

Oppvarming
Varmekabler på baderom. Ellers oppvarming med panelovner.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør fra byggeår.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra byggeår med fordelerskap montert i innvendig bod.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er skjult bak kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod garasje	-	3	-	-
4. etasje	**53**			
Baderom	4	-	-	-
Gang, stue og kjøkken	33	-	-	-
Soverom	12	-	-	-
Balkong	-	-	-	13
Ekstern bod balkong	-	3	-	-
Innvendig bod	3	-	-	-
TOTALT	**53**	**6**	**0**	**13**
Sum BRA	59			

Hva betyr de ulike arealene?

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

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

Sammendrag av tilstandsgrader

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

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 11)

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

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 12)

Gang, stue og kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 13)

Soverom → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter (Les mer på side 14)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 14)

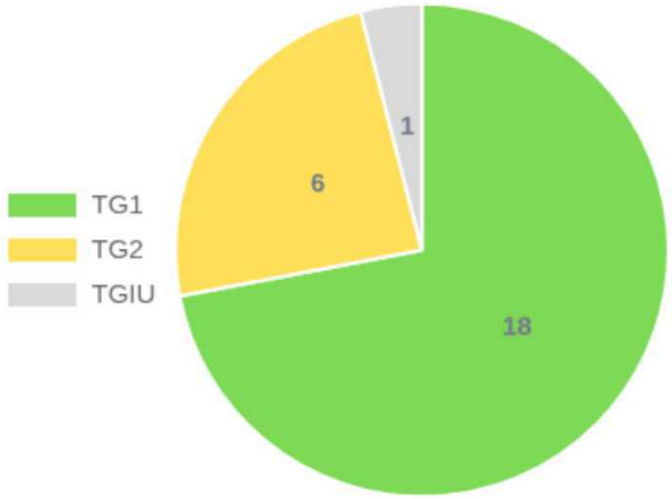
Balkong → Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannansamling ved yttervegg (Les mer på side 16)

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 11)



Fordeling av tilstandsgrader

Viktig informasjon om tilstand generelt

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

Tilstander - Innvendig

Baderom 4,4 m² | 4. Etasje

Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og vegger. Det er malt platekledd himling. Rommet inneholder vegghengt servant med skap, vegghengt speilskap med lys, gulvstående toalett og avgrenset dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

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

Ventilasjon

TG1

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



Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets utførelse og tetthet. Dokumentasjon bør innhentes fra utførende om mulig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Flottør på toalett bør kontrolleres grunnet oppfylling av sisterne foregikk over lengre tid.

Overflater – gulv

TG1

Fliser med ukjent alder. Flisene er trolig mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Det er tilfredsstillende fallforhold.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser med ukjent alder. Flisene er trolig mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Det er registrerte mindre avvik som sprekker i en hjørneflis i dusj, ellers normal bruksslitasje for alderen.

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

TG2

Plastsluk med klemring er registrert.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.



Tetteløsningen er over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken 4. Etasje

Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

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



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Det er vannrør av plastrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Det er montert lekkasjevarsler med sensor bak sokkel/under vaskekum. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.
Det mangler tettehylse mellom varerør og innvendig vannrør. Ved lekkasje kan vann komme ut ved rørenden og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det bør monteres tettehylse tilpasset rørsystemet, slik at lekkasjevann ledes tilbake gjennom varerøret til fordelerskapet.



Gang, stue og kjøkken 32,5 m² | 4. Etasje

Åpen stue- og kjøkkenløsning med 3-stavs parkett og malte vegger og himling. Himlingen har innfelte downlights. Fra stuen er det direkte tilkomst til balkong.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje. Merk at to pærer ikke lyser.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Soverom 11,8 m² | 4. Etasje

Soverom med 3-stavs parkett på gulv. Veggene er delvis malte og delvis tapetserte, og himlingen er utstyrt med innfelte downlights. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje. Merk at det mangler lys i en pære.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

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

Ventilasjon generelt

4. Etasje

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på baderom, innvendig bod og kjøkken, og tilluftsventiler i vinduer.
Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.
For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Varme- og sanitærteknisk

4. Etasje

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

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør fra byggeår. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon.

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra byggeår med fordelerskap montert i innvendig bod. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger.
Lekkasjevann ledes til baderomsgulvet. Stoppekran er funksjonstestet. Det mangler merking på rør, men det er kursfortegnelse.



Fordelerskap i innvendig bod

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder er skjult bak kjøkkeninnredningen. trolig fra byggeår.
Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasje og følgeskader. Utskiftning bør planlegges. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

Radon

4. Etasje

Bolig plassert i 4. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant.

Skadedyr og insekter

4. Etasje

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

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

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

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Gang, stue og kjøkken: Vinduer og balkongdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

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

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang, stue og kjøkken: Ytterdør i tre fra byggeår i brannklasse B30 mot felles innvendig gang. Normal bruksslitasje for alderen.

Balkong 13,1 m^2 | 4. Etasje

Delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Balkongen er delvis dekket med plastfliser. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

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

TG2

Det er begrenset avrenning til sluk med tilhørende vannansamling langs yttervegg. Det er videre registrert en del mose som tyder på begrenset vedlikehold.

Det må undersøkes om sluk er tett og sikre at vann renner vekk fra yttervegg og mot sluk.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannansamling ved yttervegg.



HMS-punkter

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

Balkong

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken

HMS-punkt

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier:

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

Undersøkelser:

- Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? **Vet ikke**

  Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig grunnet plassering.

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

Konklusjon: Det blir utført tilsyn av det elektriske anlegget i uke 39, etter befaring. Det vises derfor til tilhørende rapport.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i himling. Pulverapparat tilgjengelig.

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

Undersøkelser:

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

Rømningsveier:

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest

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

Brannceller

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

Nei

Håndtverkertjenester

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

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

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

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Leietaker

Befaringsdato: 22.09.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

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

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

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

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

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

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

Branncceller

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

Bruksendringer

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

Vær spesielt oppmerksom på

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

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

Hva vurderes normalt ikke?

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

Avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapportklar

Fokuser på faget, ikke på papirarbeidet.

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

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

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

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

Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang.

andreas@rapportklar.no www.rapportklar.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260232
Addresse	Grunnane 29		
Postnr.	5251	Sted	SØREIDGREND
Selgers navn	Frida Ellinor Hämäläinen		
Selgers navn	Petri Antero Hämäläinen		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

5468911

Våtrom

Initialer selger:
F E
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2 små sprekk i flis i hjørne i dusjen

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

Av hvem og når?

I september 2026 blev vannet kontrollert, vet ikke hvem som utførte det. Blev bestilt av foreningen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Inga avvik.

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

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

Lekkasje i utvendig bod som ble tettet ca 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Foreningen bestilte dette.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fasaden ble malt ca 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Foreningen bestilte dette.

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

Av hvem?:

I september 2026 blev Elen kontrollert, vet ikke hvem som utførte det. Blev bestilt av foreningen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Inga avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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).

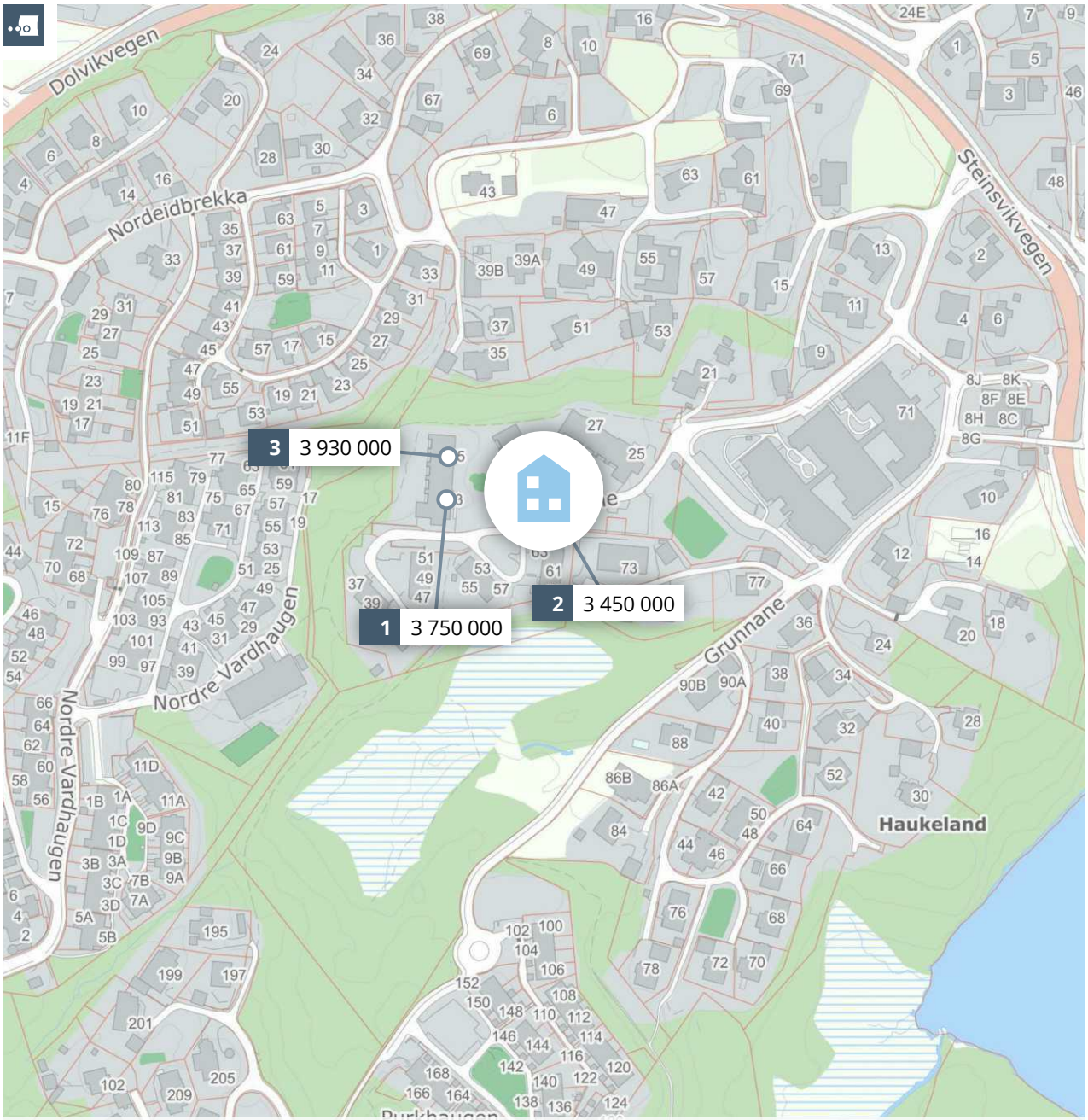
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	07.10.2026
Signert av	*Frida Ellinor Hämäläinen*
Signert av	*Petri Antero Hämäläinen*

Initialer selger:
F E
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRUNNANE 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 08.10.2026

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: Sander Vikøyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grunnane 29, 5251 SØREIDGREND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 37 BNR 294 FNR 0 SNR 44 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SØREIDE

Verdivurdert til

3 500 000

0	3 500 000	66 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	3 310
Formue	8 306
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grunnane 33 53 m²	2003	1. etg	1 sov	11.09.2026	3 290 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**70 755**
2	Grunnane 29 53 m²	2003	2. etg	1 sov	20.06.2025	3 290 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**65 094**
3	Grunnane 35 79 m²	2003	2. etg	2 sov	24.04.2025	3 590 000	**3 930 000**	0	3 930 000	**49 747**

- Leilighet i byggets 4. og øverste etasje med heisadkomst
- Fast garasjeplass med elbil lader
- Altan på 13 kvm med gode solforhold og utsikt
- 4 min til busstopp og 5 min til bybanestopp
- 12 min gange til Fanatorget med Rema 1000 mm.

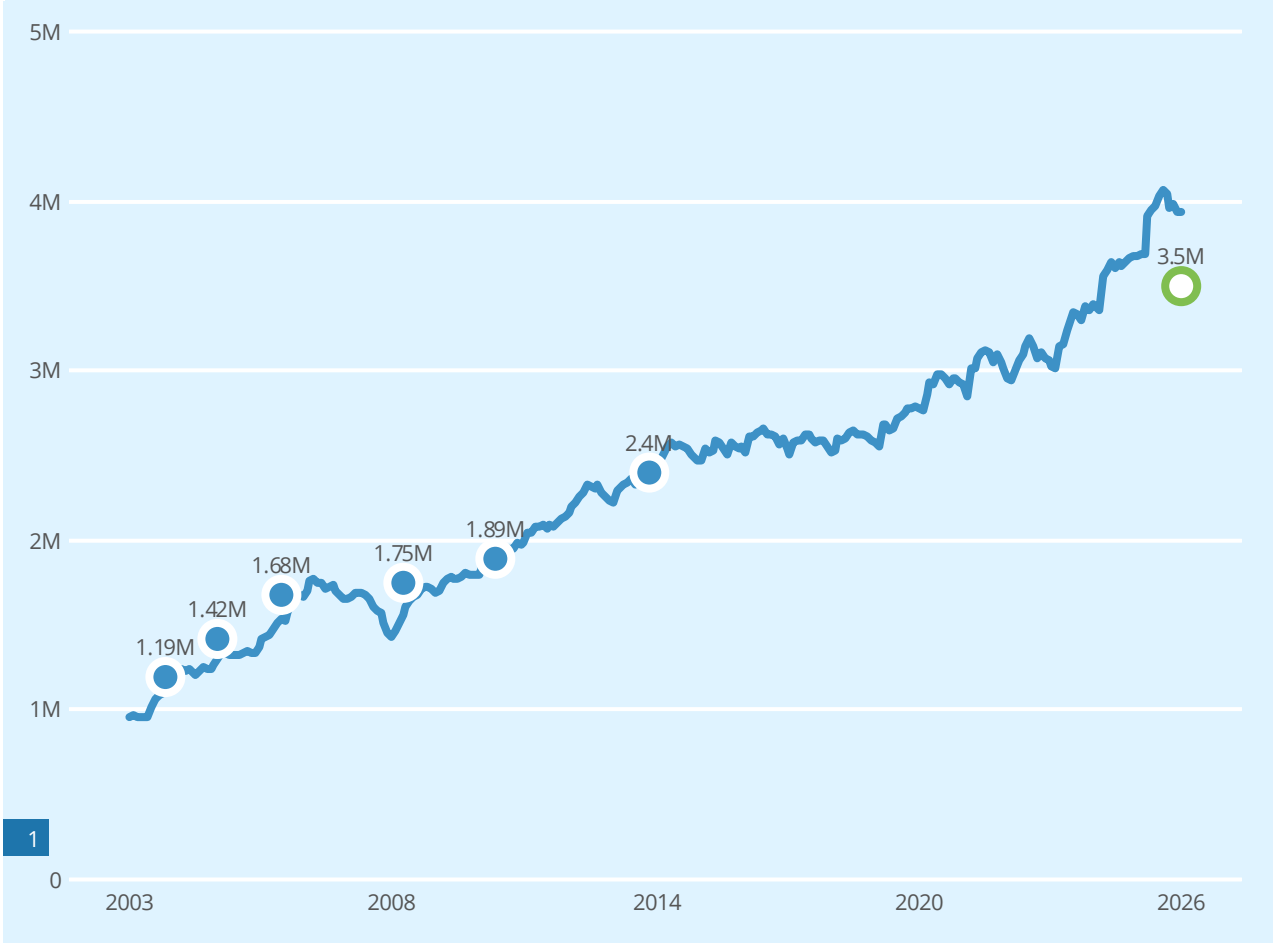
Normalverdi: 3.350.000 til 3.700.000

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	
20.10.2014		20.10.2014	-	2 400 000	-	2 400 000	2
09.05.2011		09.05.2011	-	1 887 500	-	1 887 500	3
07.03.2011	29.04.2011		1 990 000	1 887 500	-	1 887 500	
03.06.2008	03.03.2009	07.04.2009	1 790 000	1 750 000	-	1 750 000	
06.06.2006	13.06.2006	08.08.2006	1 490 000	1 680 000	-	1 680 000	
25.01.2005	31.01.2005	03.03.2005	1 290 000	1 420 000	-	1 420 000	
13.11.2003		13.11.2003	-	1 190 000	-	1 190 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsverdi

3 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

5
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 745 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i SØREIDE grunnkrets siste 6 mnd

26
leiligheter solgt

5.0M
4 791 000 Salgspris i snitt
4 442 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 8.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 181 Ytrebygda bydel i snitt siste 6 mnd

66 038 Grunnane 29 Totalpris 3 500 000

60 194 SØREIDE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

ARC Arkitekter AS
Nordre gt.8
7011 TRONDHEIM

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112257/14 KETH	BYG - 5210	23.09.2003

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

Gnr 37	Bnr 294	Blokk B
Tiltakets adresse	Grunnane 29/31	
Tiltakets art	Nybygg	Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	NCC Bolig	

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra samordner stemplet byggesaksavdelingen 19.09.03.

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 200112257.

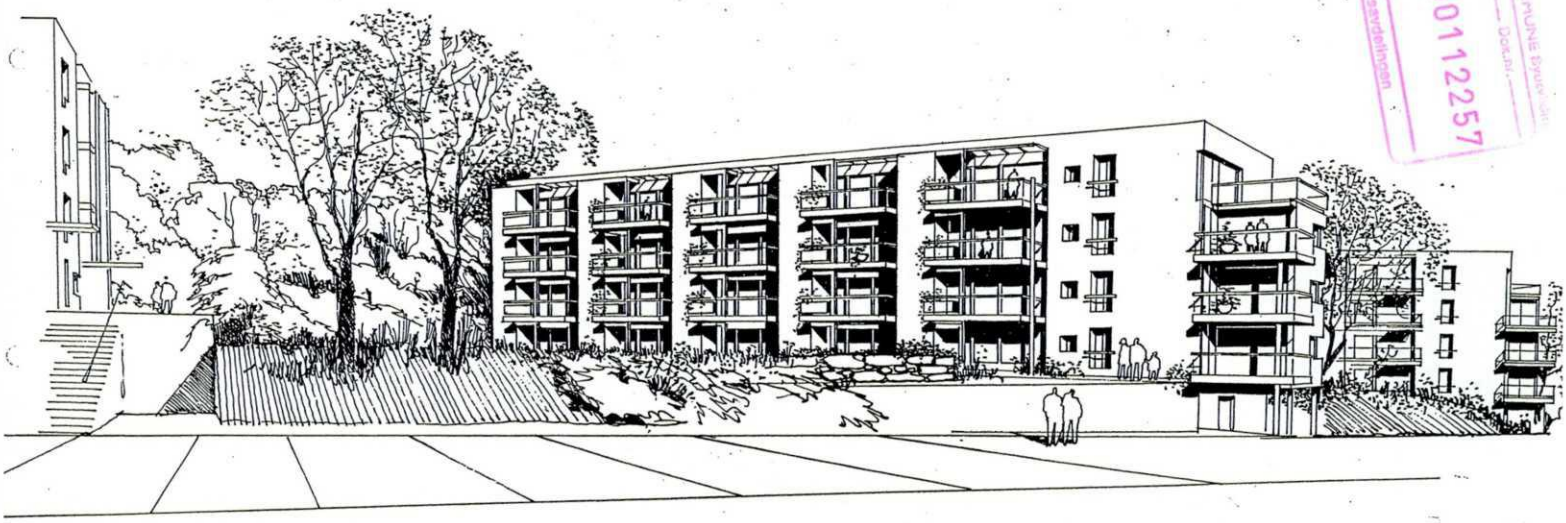
BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Kenneth Thorsen
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

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



02.OKT01*00112257
Kommunestyret
Byggesaksavdelingen

RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

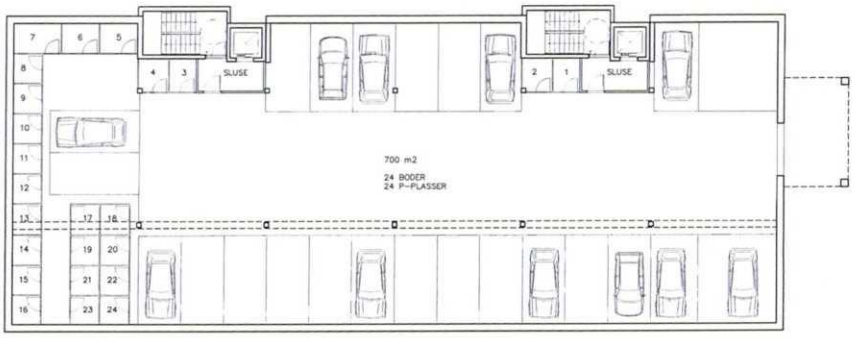
PROSJEKT:
RADIALEN TERRASSE

TEGN.NR: 00300	DATO: 18.06.01	MÅLT:	TEGNET:	REV.:
MÅLESTOKK: A1	PROSJ.NR:	KONTR.:		

TEGNING VISER:
PERSPEKTIV

ARC

Vedlegg D-01



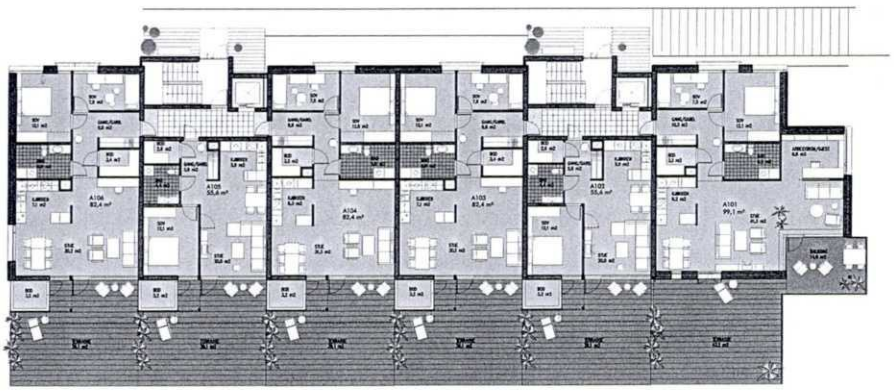
BERGEN KOMMUNE Byggesak
Arkiv.
Dok.nr.
Kontor/seksjon
Bygningstjenesten
02.OKT01*00112257

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-02



02 OKT 01 * 00112257

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-03



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ankn. Dok.nr.
02 OKT 01*00112257
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen

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 Byutvikling
Arkiv nr.
Dok.nr.
02.OKT01*00112257
Konstr/sakstboh.
Brannsaksavdelingen

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-05



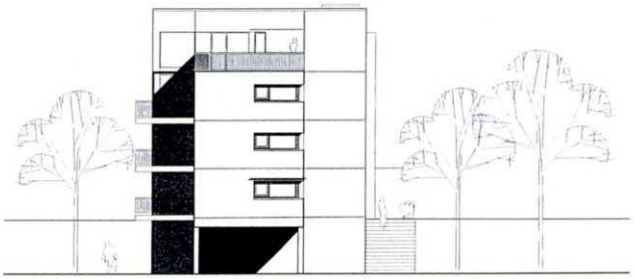
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv
Dok.nr.
Kontorsalsbeh.
Byggesaksnr.
02.OKT01*00112257

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-06



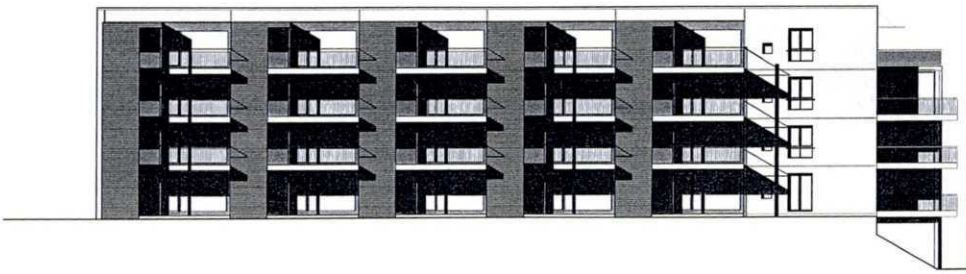
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
02 OKT 01*00112257
Kontorfellesskap
Brannsikringsavdelingen

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-07



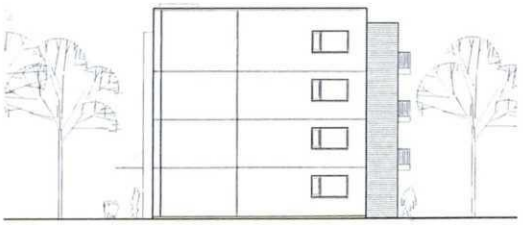
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Adkr.
Dok.nr.
Kontorfellesskap.
Byggesaksavdelingen
02.OKT01*00112257

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-08



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr.
Dok.nr.
02.OKT01*00112257
Kontor/seksjon
Bymiljøetatavdelingen

Rammesøknad

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

ARC
ARKITEKTER AS

Vedlegg D-09



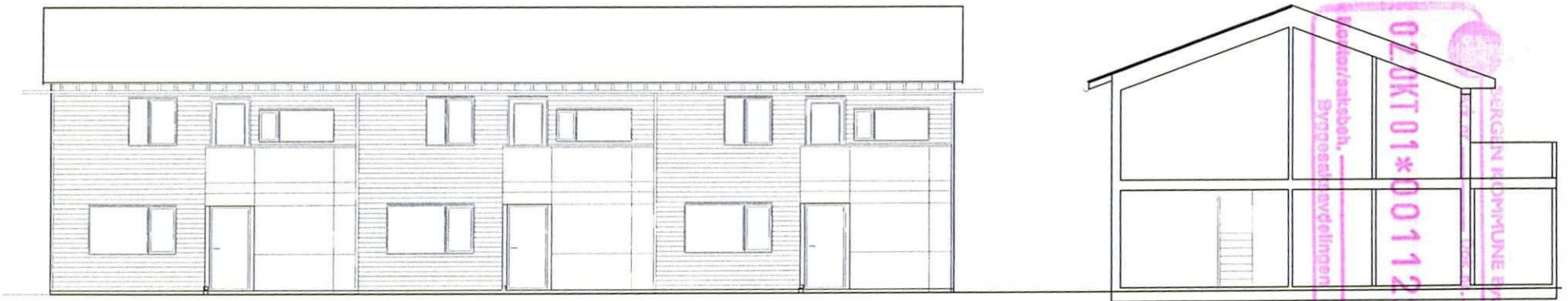


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv:
Dok.nr:
02 OKT 01*00112257
Kontrollsaksbeh.
Byggesaksavdelingen

Rammesøknad

Rekkehus Radialen Terrasse	Plan 1. og 2. etg.	1:100	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

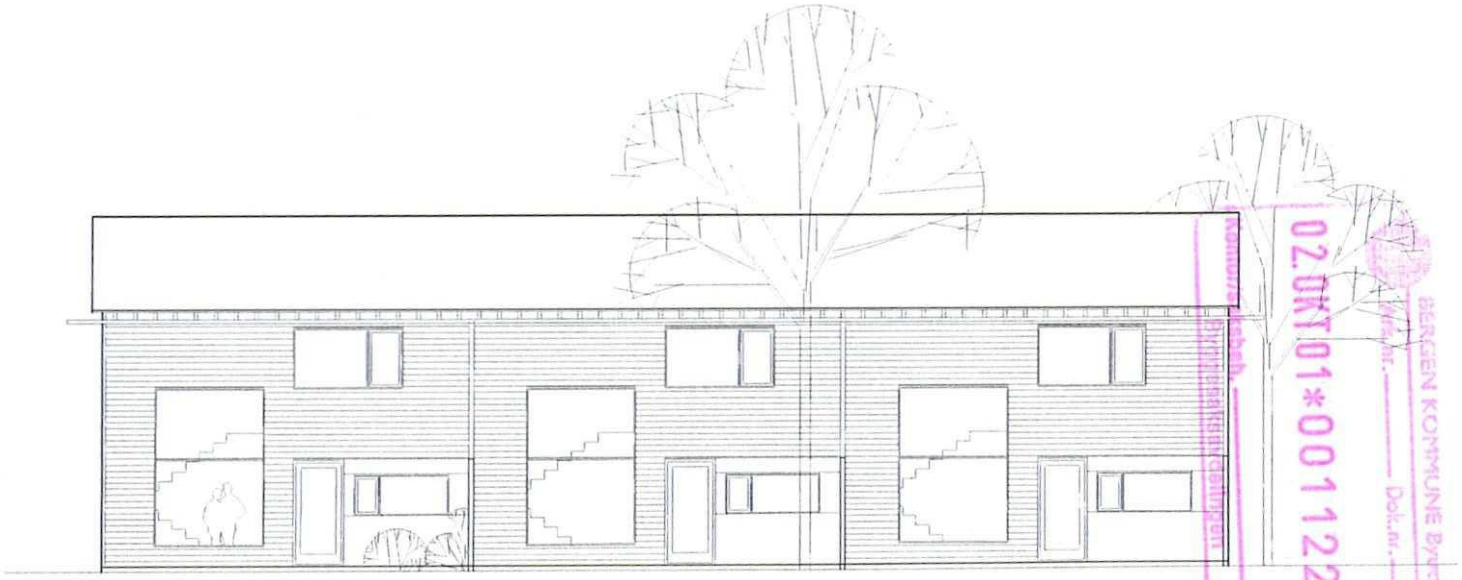


02 OKT 01*00112257
Byggesaksavdelingen

Rammesøknad

Rekkehus Radialen Terrasse	Inngangsfasade og snitt	1:100	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS



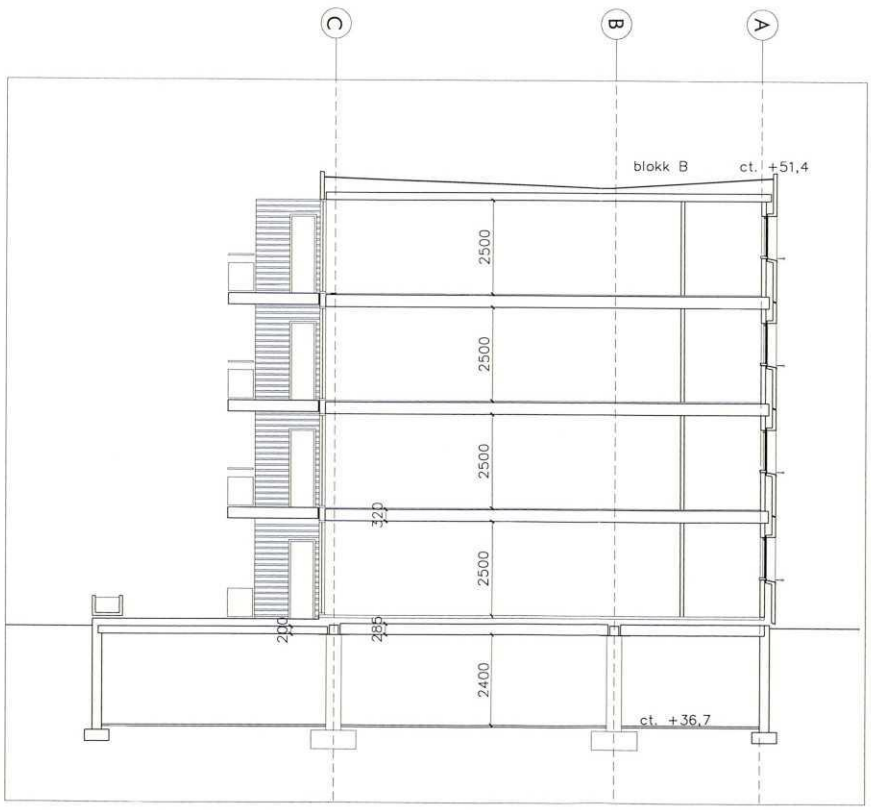
02.OKT.01*00112257
BERGEN KOMMUNE Byggesak
Dok.nr.

Rammesøknad

Rekkehus Radialen Terrasse	Hagefasade	1:200	18.09.01

ARC
ARKITEKTER AS

21. DES. 2001
2001 12035



rammesøknad

BYGGHERRE:
HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT:
RADIALEN TERRASSE

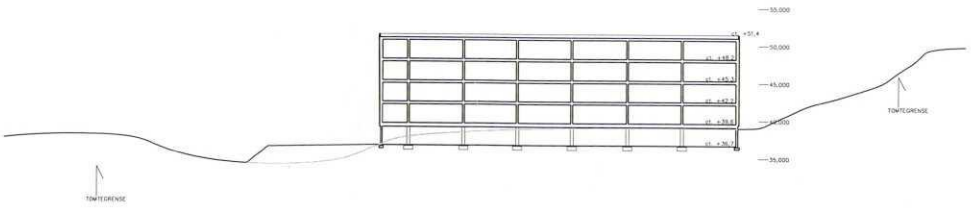
PROSJ.NR.:	DATO:	MÅL:	TEGN.NR.:	REV.:
00350	15.12.01	1:100	AA301	

TEGN.: EH/SU | KONTR.: | MÅL:

TEGNING VISER:
SNITT BLOKK B

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.: AB304	REV.:	ARC ARKITEKTER AS
TEGN.: SU	KONTR.	SIGN.			
TEGNING VISER: TERRENGSNITT - BLOKK B					

Returneres etter tinglysing til

Huindal Eiendomsmegling AS
Olav Engelbrektsons gt. 42
7011 TRONDHEIM

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

del 1 av 2

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

TINGLYST
04 JULI 2003
Dagbokn 21482
BERGEN BYFOGDEMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	37	274		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
8 7 4 3 1 5 9 4 2	Huindal Utbyggingsselskap AS	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	99	B	13	B	99	B	25	B	99	B	37	B	99	B	49	B	99	B
2	B	55	B	14	B	55	B	26	B	55	B	38	B	55	B	50	B	55	B
3	B	82	B	15	B	82	B	27	B	82	B	39	B	82	B	51	B	82	B
4	B	82	B	16	B	82	B	28	B	82	B	40	B	82	B	52	B	82	B
5	B	55	B	17	B	55	B	29	B	55	B	41	B	55	B	53	B	55	B
6	B	82	B	18	B	82	B	30	B	82	B	42	B	82	B	54	B	82	B
7	B	99	B	19	B	99	B	31	B	99	B	43	B	99	B	55	B	99	B
8	B	55	B	20	B	55	B	32	B	55	B	44	B	55	B	56	B	55	B
9	B	82	B	21	B	82	B	33	B	82	B	45	B	82	B	57	B	82	B
10	B	82	B	22	B	82	B	34	B	82	B	46	B	82	B	58	B	82	B
11	B	55	B	23	B	55	B	35	B	55	B	47	B	55	B	59	B	55	B
12	B	82	B	24	B	82	B	36	B	82	B	48	B	82	B	60	B	82	B

Sum tellere: | = nevner: | Forts. del 2

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 21482 Tinglyst: 04.07.2003 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr

kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

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

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
- 4 JULI 2003
Dagboknr. 21482
BERGEN BYFOGDEMBETE

del 2 av 2

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	37	294		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	99	B	13	B	109	G	25	B	109	G	37				49			
2	B	55	B	14	B	109	G	26	B	109	G	38				50			
3	B	82	B	15	B	109	G	27				39				51			
4	B	82	B	16	B	109	G	28				40				52			
5	B	55	B	17	B	109	G	29				41				53			
6	B	82	B	18	B	109	G	30				42				54			
7	B	99	B	19	B	109	G	31				43				55			
8	B	55	B	20	B	109	G	32				44				56			
9	B	82	B	21	B	109	G	33				45				57			
10	B	82	B	22	B	109	G	34				46				58			
11	B	55	B	23	B	109	G	35				47				59			
12	B	82	B	24	B	109	G	36				48				60			

Sum tellere: 6926 = nevner: 6926

4. Supplerende tekst [7]

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 14/10-25	Heimdal Utbyggingsselskap AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
37	294		

Bergen kommune

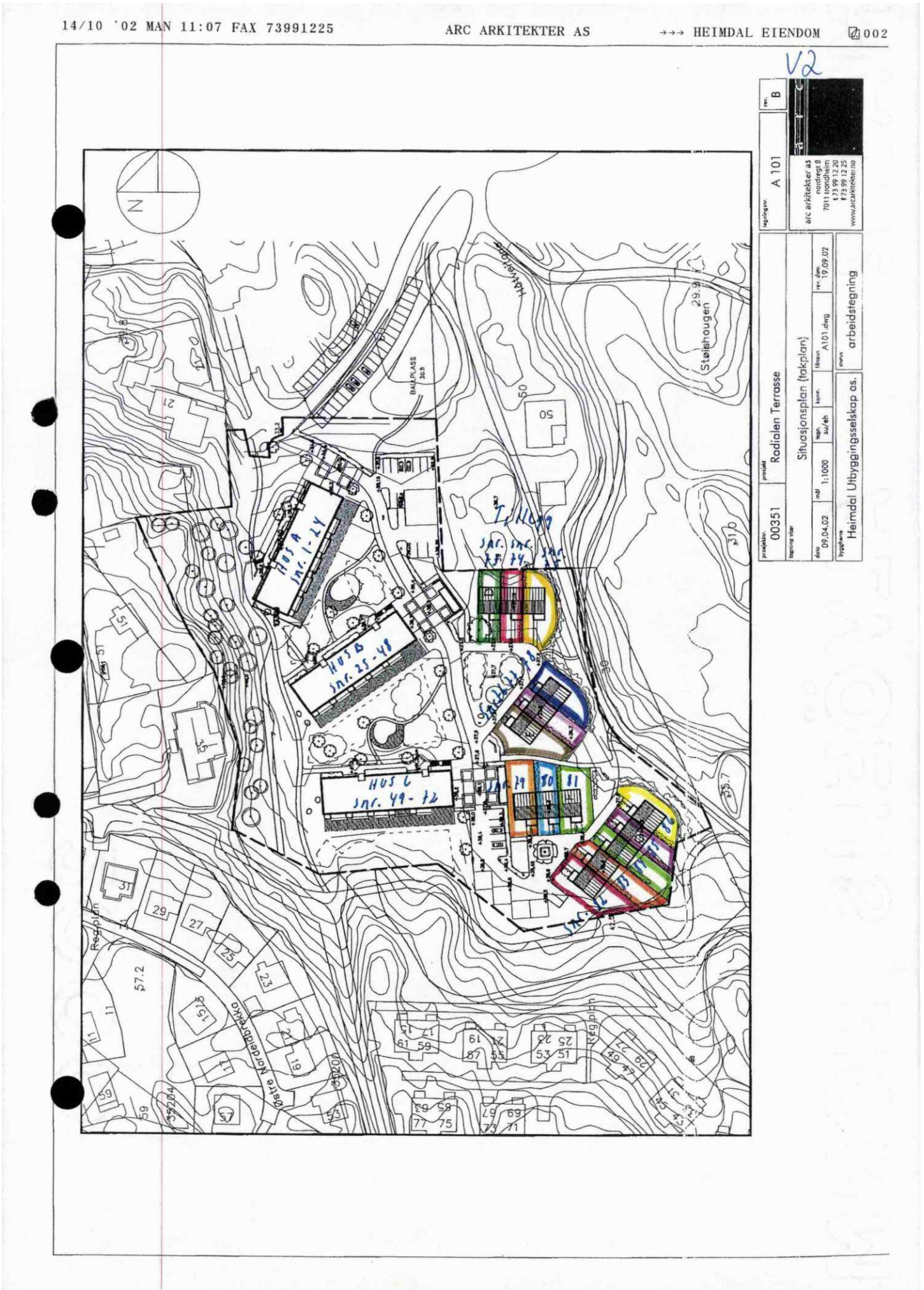
Dato	Stempel og underskrift
3. juli 2003	BERGEN KOMMUNE Miljø, byutvikling og tekniske tjenester Oppmålingsavdelingen Edel Synnevåg Rowald

Noter:

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

TINGLYST
gebyr betalt med kr. 1480,-
dok. avgift betalt med kr.
vedlegg etter tgll. § 11.

TINGLYST
04 JULI 2003
Dagbokf.
BERGEN BYFOGDEMBETE


14/10 '02 MAN 11:07 FAX 73991225
ARC ARKITEKTER AS
→→→ HEIMDAL EIENDOM
002
V2
N
HUS A
snr. 1-17
HUS B
snr. 25-48
HUS C
snr. 49-72
BALLPLASS
Støilehaugen
Hatlehaugen
Ostre Nordbråtvegen
Ringvegen
Radialen Terrasse
Situasjonsplan (takplan)
A 101
B
00351
09.04.02
1:1000
19.09.02
A101.dwg
arbeidstegning
Heimdal Utbyggingsselskap as.
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

V3

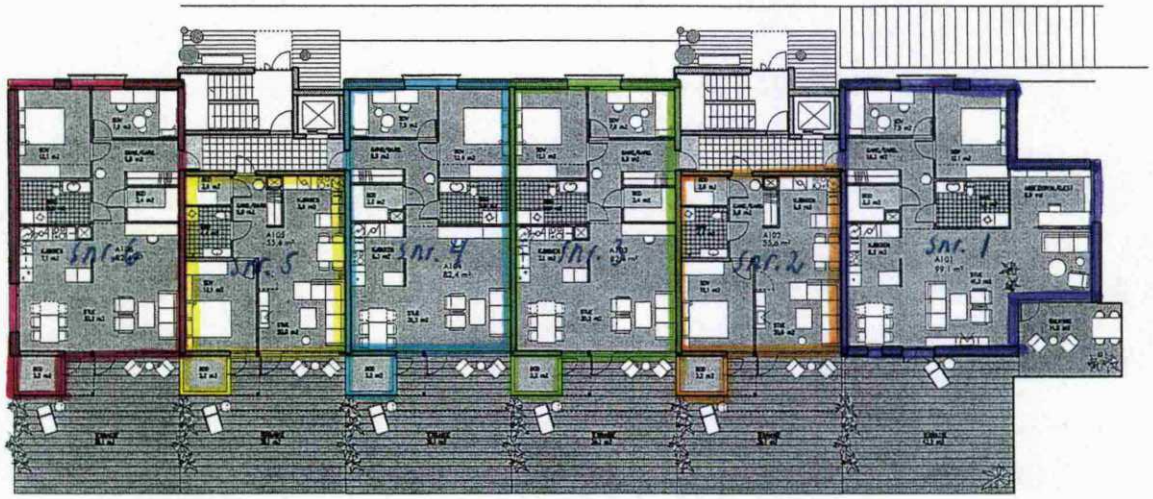
HUS A



rev C
tegningsnr. AA 200
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no
prosjekt Radialen Terrasse
Plan kjeller
rev. dato Ikke utsendt
filnavn AA200.dwg
mål 1:200
tegn. ajh
kontr.
dato 22.05.02
prosjektnr. 00351
tegning viser
tegningsnr.
Heimdal Utbyggingsselskap as.
status arbeidstegning

HUS

GRUNNANE 25-27
GNR. 37 BNR. 294



Leilighetsareal inkluderer bod på terrasse.

FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE:	HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.
PROSJEKT:	RADIALEN TERRASSE
TEGN.NR.:	AA 201
REV.:	
TEGNING VISER:	PLAN 1. ETG.

ARC

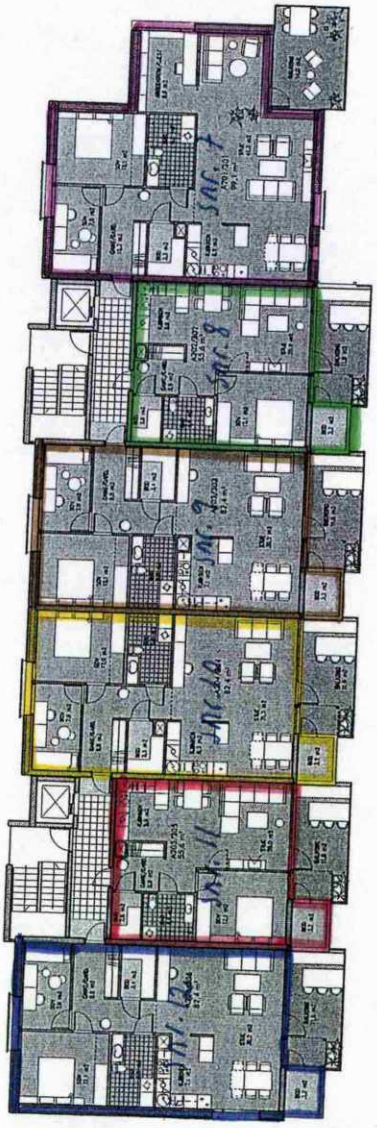
V4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/21482/106
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 15:05

V5.

HUS 4

GRUNNAVE 25-27
GNR 37 BNR 294



FORELØPIG TEGNING

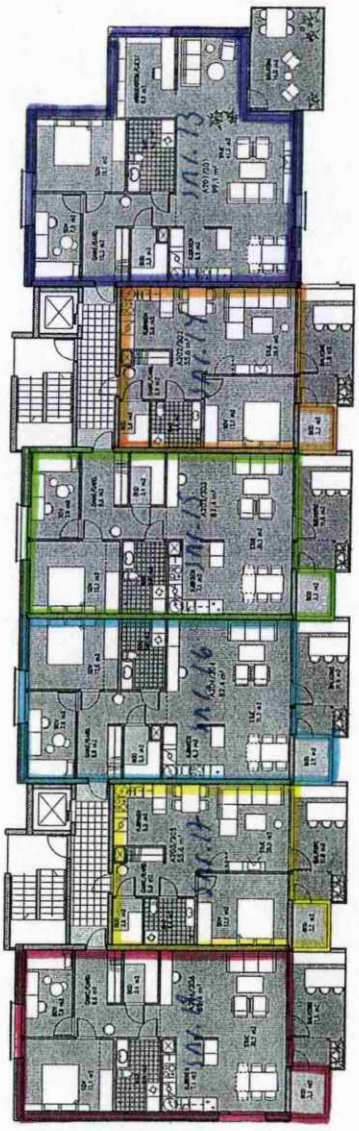
PROSJEKT:	HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.
PROSJEKT:	RADIALEN TERRASSE
DATO:	17.06.21
MÅL:	1:200
TEGN.NR.:	AA 202/03
EGENSK. VIDE:	PLAN 2. ~~0G3.~~ ETG.

ARC

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

HUS
GRUNNAVE 25-27
GNR 37 BNR. 294

V6



FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE

DATO: 03.10.13 | 17.06.01 | M: 1:200 | TEGN.NR.: AA 202/03

TEGNET: EH | KONTR.: | GODK.:

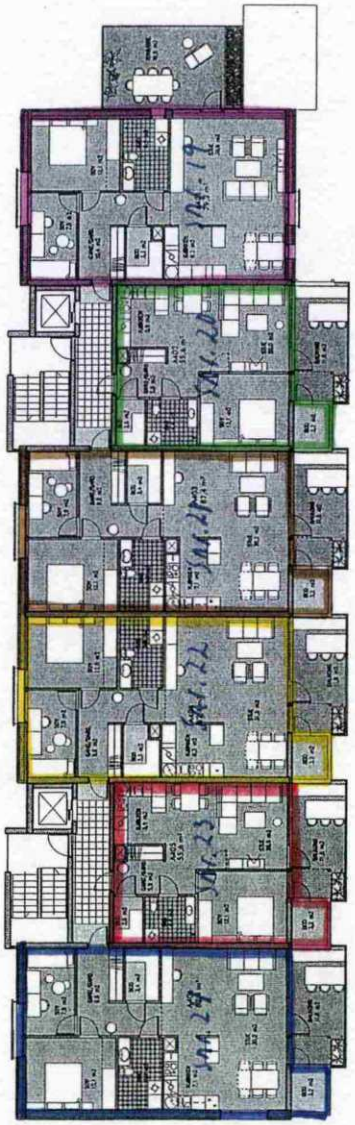
TEGNINGENS INNHOLD: PLAN ~~2.~~ 3. ETG.

ARC ARKITEKTER AS

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

V7

HUS A
GRUNNAVE 25-27
GNR 37 BNR 294



FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE

TEGN.NR: AA 204

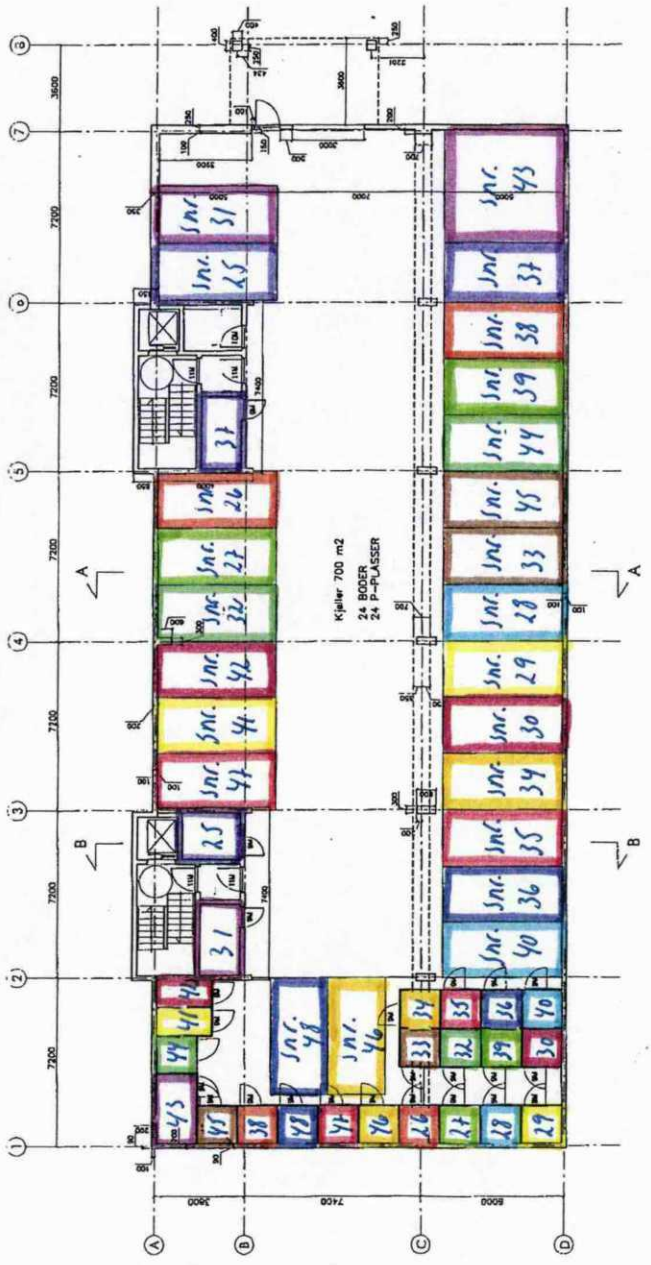
TEGNING NAVN: PLAN 4. ETG.

ARC

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

HUS D
GRUNNAVE 29-31
37/294

V8



prosjektnr. 00351	prosjekt Radialen Terrasse					tegningsnr. AA 200	rev. D
tegning viser Plan kjeller						arc arkitekter as nordregt 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arcarkitekter.no	arc architecture
dato 22.05.02	målt 1:200	tegn. eh	kontr.	filnavn AA200.dwg	rev. dato 05.11.02		
byggherre Heimdal Utbyggingsselskap as.				status orbeidstegning			

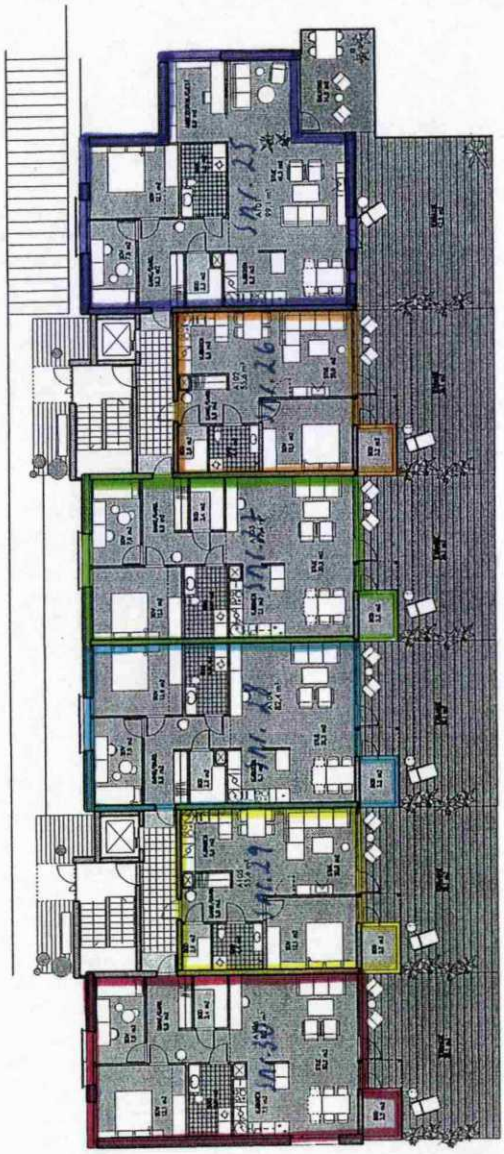
26/11 '02 TIR 13:28 FAX 73991225 ARC ARKITEKTER AS →→→ HEIMDAL EIENDOM 002

V9

HUS B

GRUNNAVE 29-31

37/294



FORELØPIG TEGNING

HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

RADIALEN TERRASSE

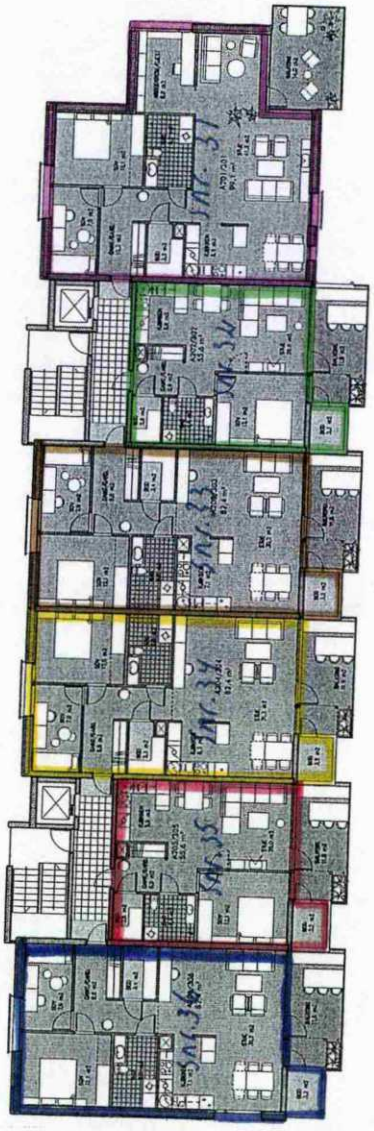
PLAN 1. ETG.

AA 201

ARC

Leilighetsareal inkluderer bod på terrasse.

GRUNNANE 29-31
37/294
HUS B
V10



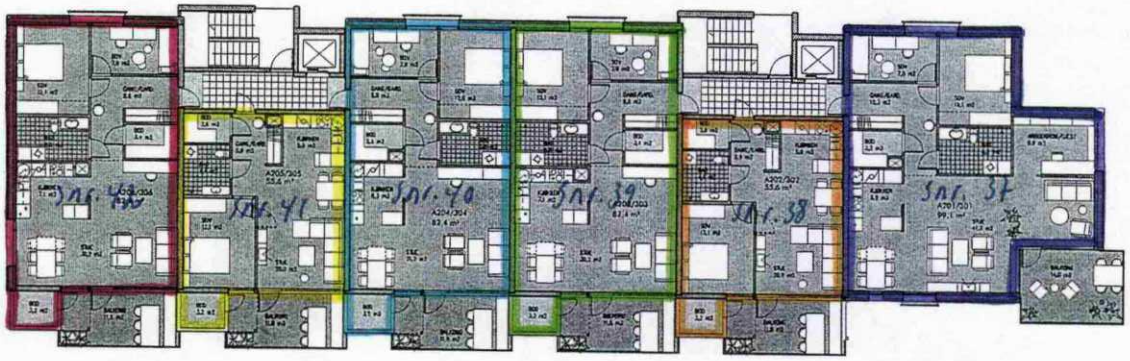
FORELØPIG TEGNING
HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.
RADIALEN TERRASSE
AA 202/03
ARC
PLAN 2. ~~OG 3~~. ETG.

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/21482/106
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 15:05

H B

GRUNNANE 29-31
37/294



Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

FORELØPIG TEGNING

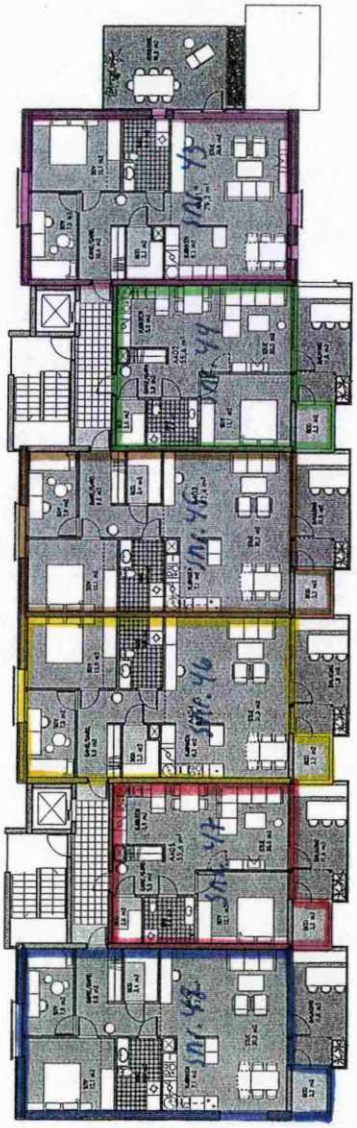
BYGGHERRE:	HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.
PROSJEKT:	RADIALEN TERRASSE
J.NR.: 00350	DATO: 17.08.01
M/: 1:200	TEGN.NR.: AA 202/03
REV.:	
TEGN.: EH	KONTR.
SKJU	
TEGNING VISER:	PLAN ~~2. OG~~ 3. ETG.

ARC ARKITEKTER AS

VII

GRUNNAVE 29-31
37/294

V12



FORELØPIG TEGNING

HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

RADIALEN TERRASSE

PLAN 4. ETG.

AA 204

ARC

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

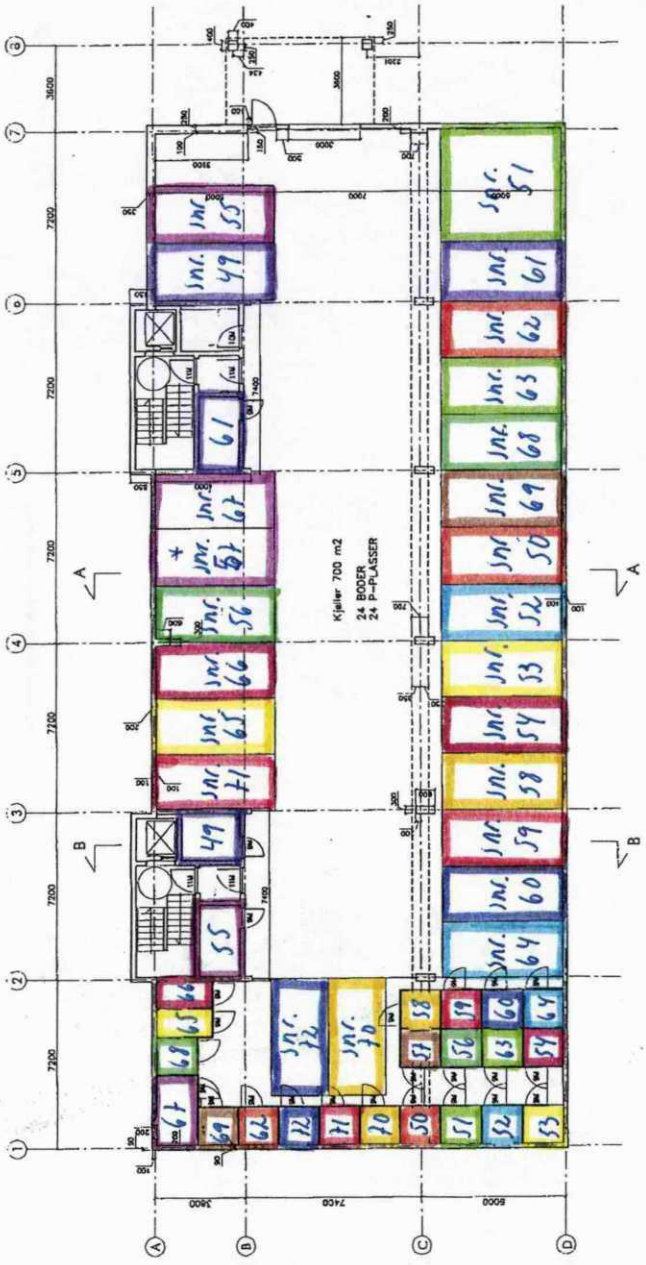
V13

HUS C

GRUNNAE 33-35

37/294

*Endret tilvarsel m/ klingenberg 2/7-03



prosjektnr. 00351	prosjekt Radialen Terrasse					reg.dato. AA 200	rev. D
tegning viser Plan kjeller							
dato 22.05.02	målt 1:200	tegn. eh	kontr.	filnavn AA200.dwg	rev. dato 05.11.02		
byggherre Heimdal Utbyggingsselskap as.					status arbeidstegning		

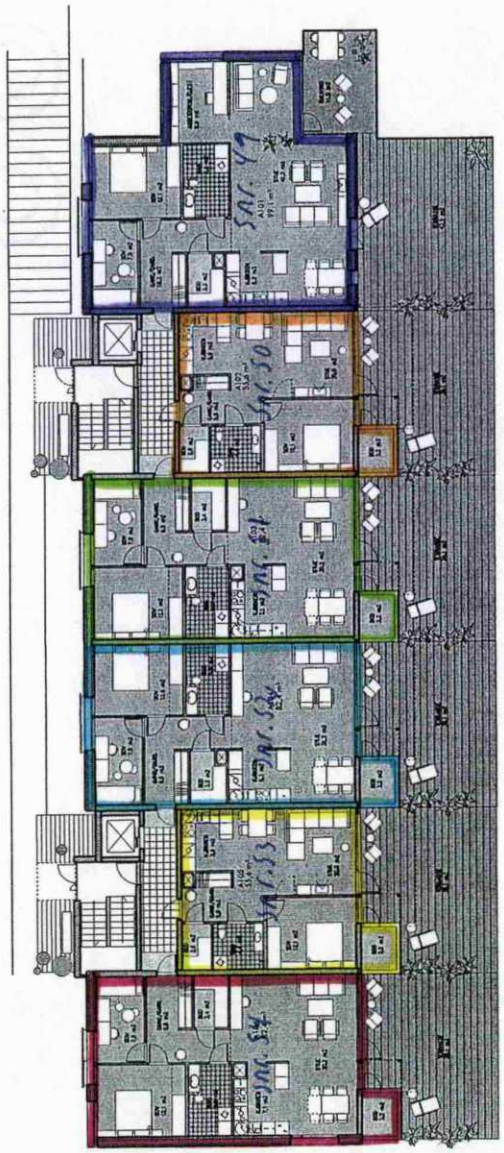
arc architecture
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

26/11 '02 TIR 13:28 FAX 73991225 ARC ARKITEKTER AS →→→ HEIMDAL EIENDOM 002

V14

GRØNNAVÅ 33-35

HUS 6



FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE

TEGN.NR: AA 201

PLAN 1. ETG.

ARC

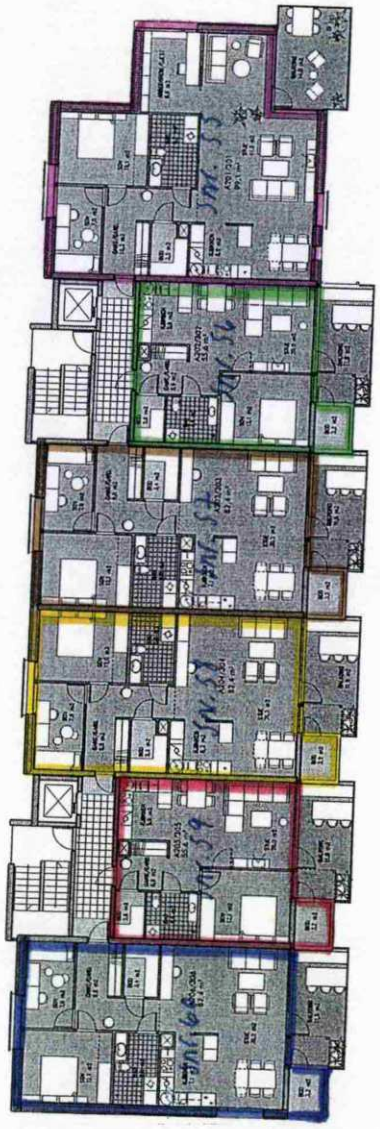
Leilighetsareal inkluderer bod på terrasse.

V 15.

HUS C

GRUNNANE 33-35

37/294



FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE

TEGNINGSNR.: AA 202/03

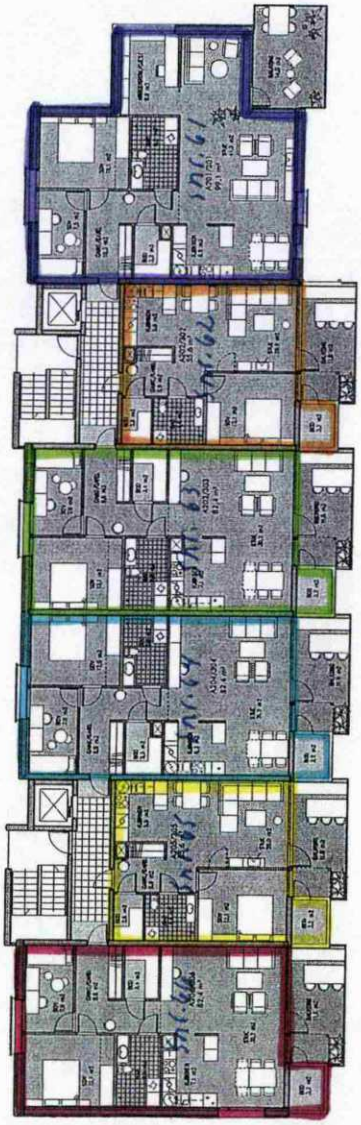
ARC

PLAN 2. ~~00 3~~. ETG.

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

GRUNNANE 33-35
37/294

V16



FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE

TEGN.NR.: AA 202/03

ARC

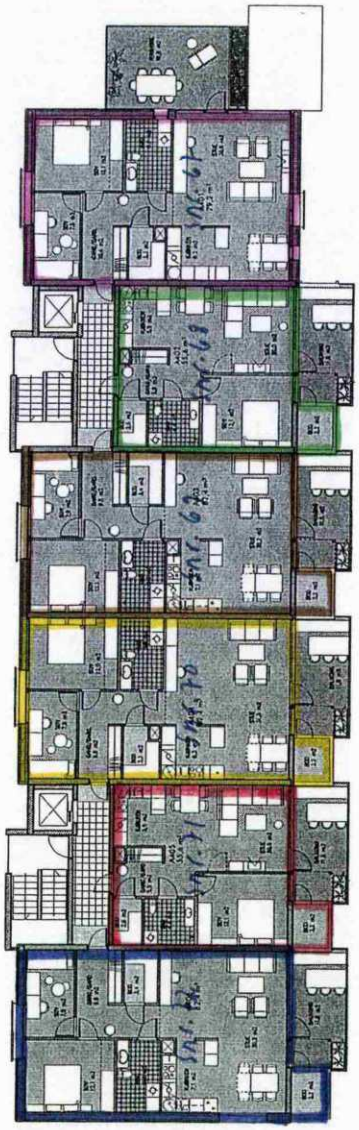
PLAN ~~1.00~~ 3. ETG.

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.

V17

GRUNNAVE 33-35

37/294



FORELØPIG TEGNING

BYGGHERRE: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS.

PROSJEKT: RADIALEN TERRASSE

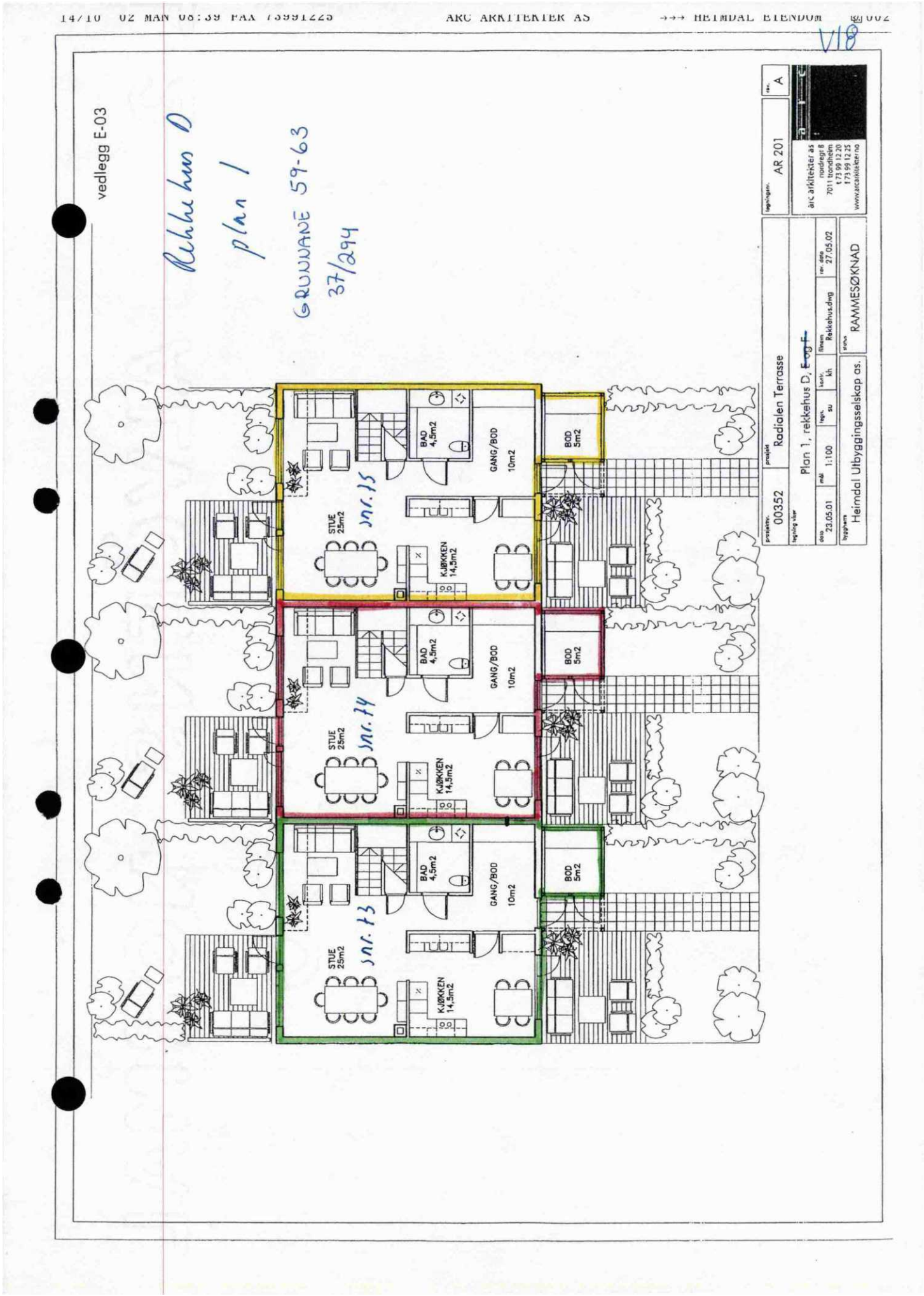
TEGN.NR.: AA 204

REV.:

ARC

PLAN 4. ETG.

Leilighetsareal inkluderer bod på balkong.


14/10 02 MAN 08:39 FAX 73991225
ARC ARKITEKTER AS
→→→ HEIMDAL EIENDOM
002
V18
vedlegg E-03
Rekkehus D
plan 1
GRUNNANE 59-63
37/294
nr. 15
nr. 14
nr. 13
STUE 25m2
KJØKKEN 14,5m2
BAD 4,5m2
GANG/BOD 10m2
BOD 5m2
tegningsnr: AR 201
rev: A
arc arkitekter as
nordtegt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no
prosjektnr: 00352
prosjekt: Radialen Terrasse
tegning/kote: Plan 1, rekkehus D, Evg fr
dato: 23.05.01
målt: 1:100
tegn.: su
kontr.: kh
filnavn: Rekkehus.dwg
rev. dato: 27.05.02
byggherre: Heimdal Utbyggingsselskap as.
status: RAMMESØKNAD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/21482/106
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 15:05

Rekkehus D
Plan 2

GRUNNANE 59-63
37/294



prosjektnr. 00352	prosjekt Radialen Terrasse					tegningsnr. AR 202 / rev. A
tegning viser: Plan 2, rekkehus D, E og F						
dato 23.05.01	mål 1:100	tegn. SU	kontr. kh	filnavn Rekkehus.dwg	rev. dato 27.05.01	
byggherre Heimdal Utbyggingsselskap as.		status RAMMESØKNAD				

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

V19

V20

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/13

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 73 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57667 Y = 57620
Del 2: X = 57667 Y = 57637

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 114 m²
Herav er Del 1: 68 m²
Del 2: 46 m²

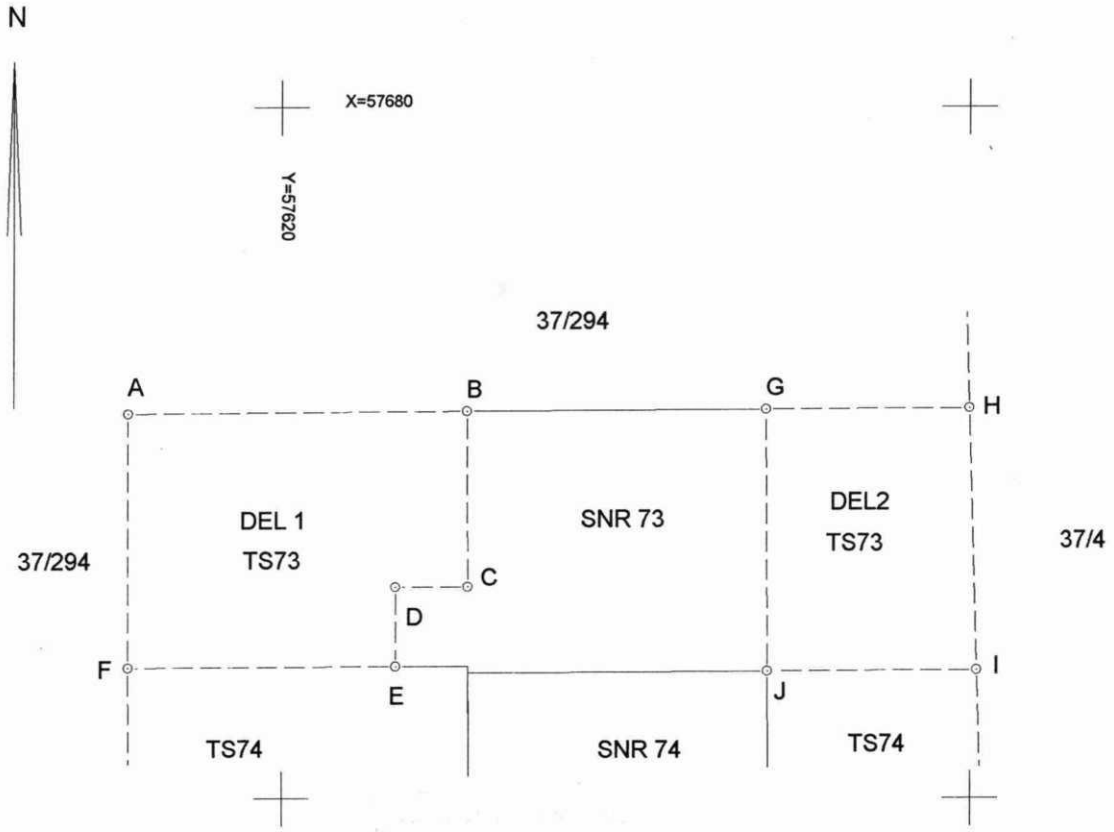
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 73 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57671.15	57615.54	9.86	
B	Hushjørne	57671.21	57625.40	5.09	
C	Hushjørne	57666.12	57625.42	2.10	
D	Hushjørne	57666.11	57623.32	2.30	
E	Hushjørne	57663.81	57623.33	7.78	
F	Umerket	57663.79	57615.54	7.37	
G	Hushjørne	57671.26	57634.08	5.91	
H	Umerket	57671.29	57639.99	7.59	
I	Umerket	57663.71	57640.20	6.08	
J	Umerket	57663.67	57634.11	7.59	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V21

Saksnr. 200210913/14

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 74 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57660 Y = 57620
Del 2: X = 57660 Y = 57637

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 116 m²
Herav er Del 1: 70 m²
Del 2: 46 m²

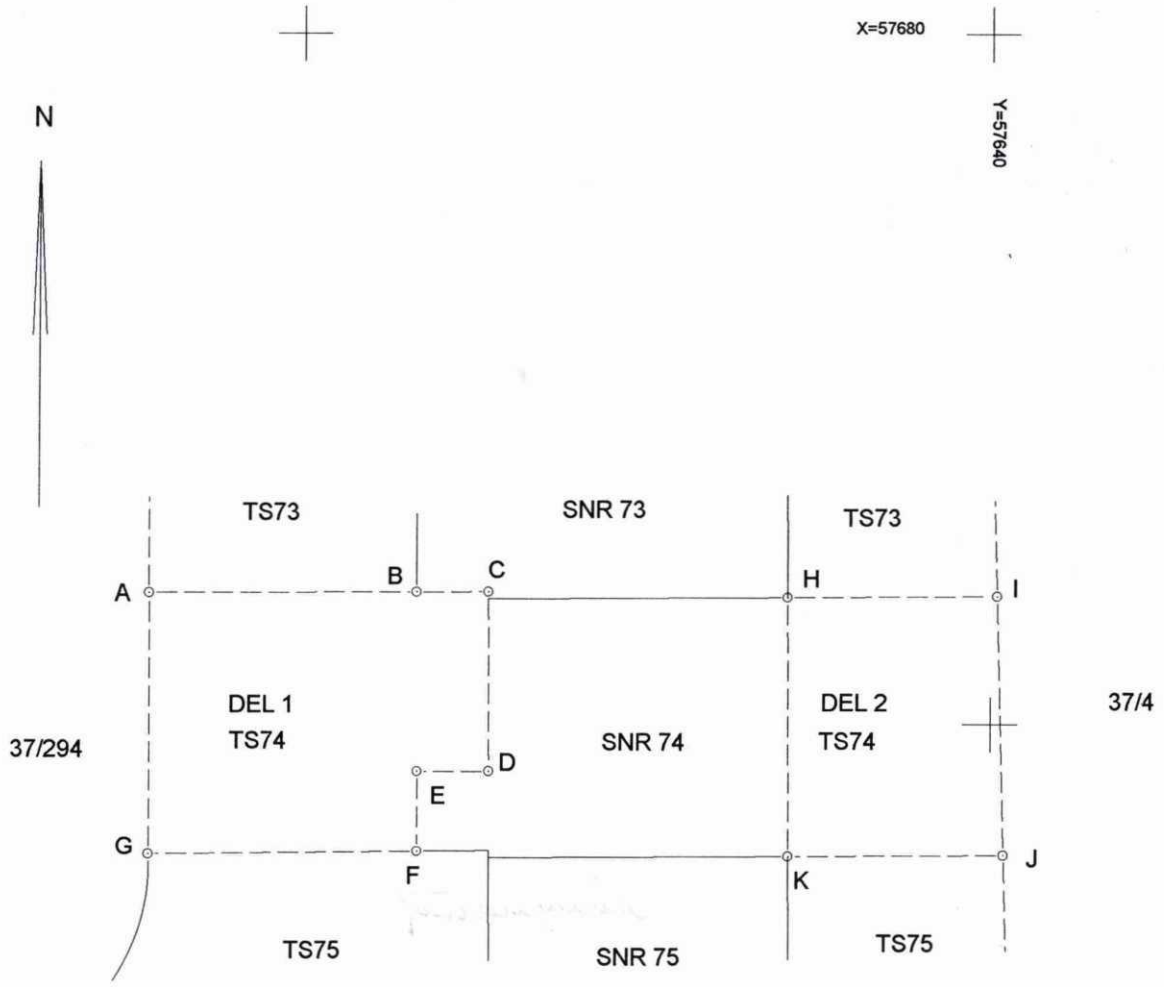
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 74 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57663.79	57615.54	7.78	
B	Hushjørne	57663.81	57623.33	2.10	
C	Hushjørne	57663.82	57625.43	5.20	
D	Hushjørne	57658.62	57625.45	2.10	
E	Hushjørne	57658.61	57623.35	2.31	
F	Hushjørne	57656.30	57623.36	7.81	
G	Umerket	57656.21	57615.55	7.57	
H	Hushjørne	57663.67	57634.11	6.08	
I	Umerket	57663.71	57640.20	7.50	
J	Umerket	57656.21	57640.40	6.25	
K	Hushjørne	57656.17	57634.15	7.50	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V22

Saksnr. 200210913/15

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 75 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57650 Y = 57620

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 177 m²

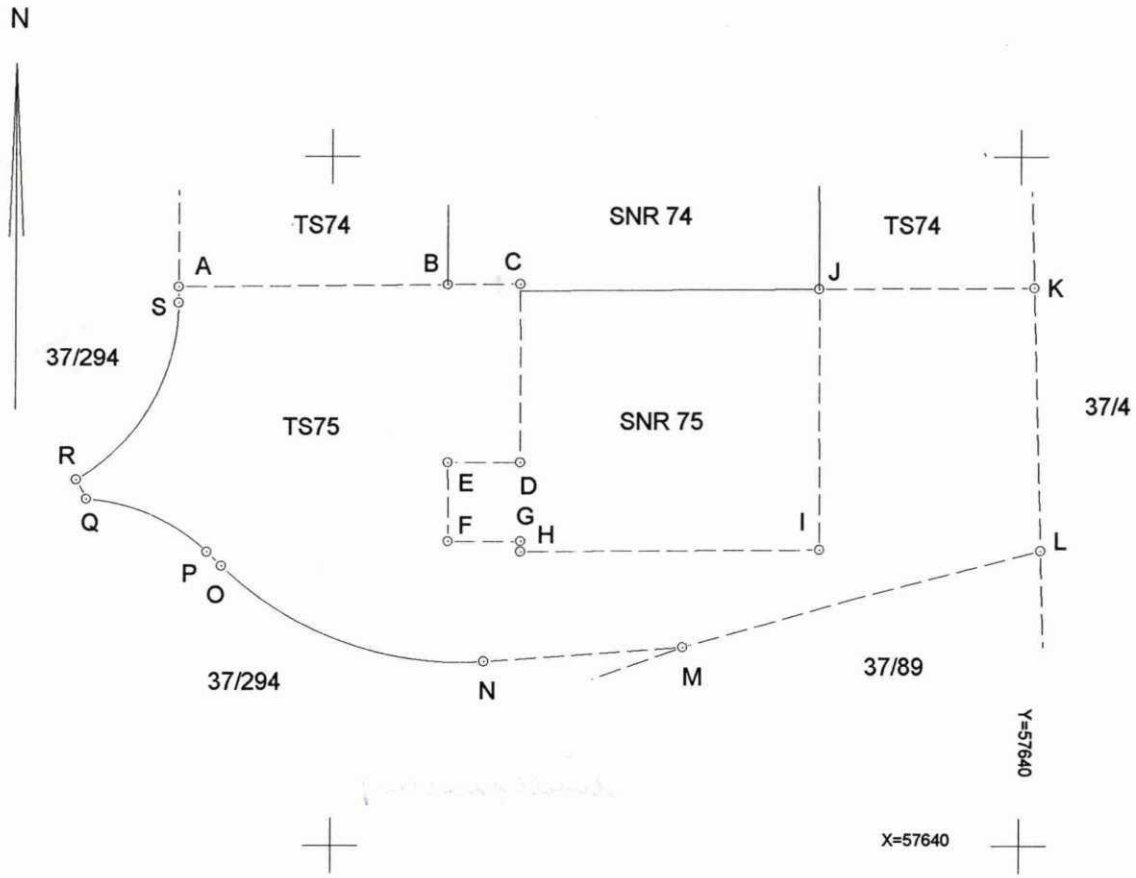
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

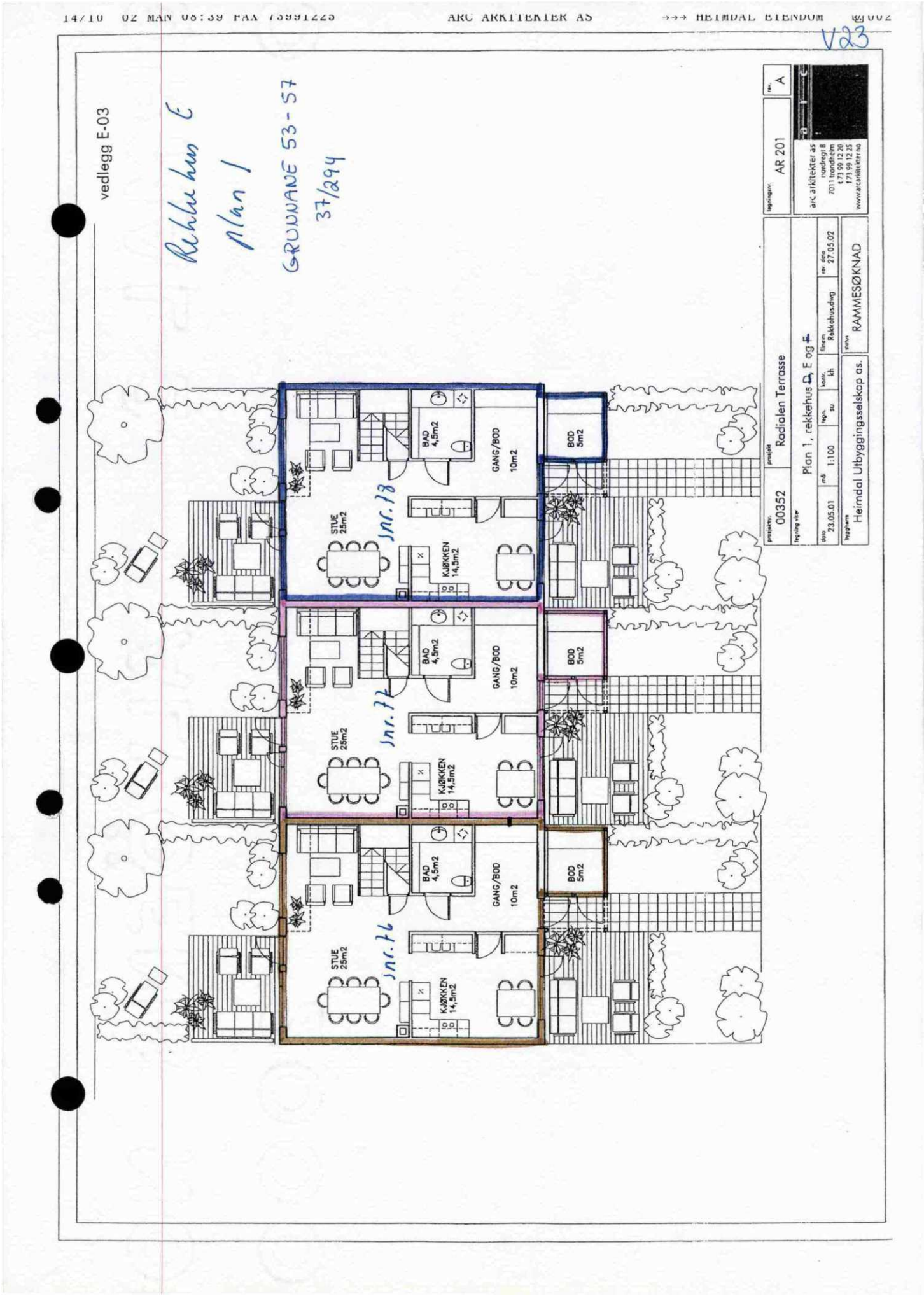
Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 75 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57656.21	57615.55	7.81	
B	Hushjørne	57656.30	57623.36	2.10	
C	Hushjørne	57656.32	57625.46	5.19	
D	Hushjørne	57651.13	57625.48	2.10	
E	Hushjørne	57651.12	57623.38	2.30	
F	Hushjørne	57648.82	57623.39	2.10	
G	Hushjørne	57648.83	57625.49	0.30	
H	Hushjørne	57648.53	57625.49	8.69	
I	Hushjørne	57648.58	57634.18	7.59	
J	Hushjørne	57656.17	57634.15	6.25	
K	Umerket	57656.21	57640.40	7.66	
L	Umerket	57648.55	57640.60	10.76	-220.00
M	Umerket	57645.75	57630.22	5.79	
N	Umerket	57645.34	57624.44	8.36	10.00
O	Umerket	57648.10	57616.80	0.58	
P	Umerket	57648.50	57616.38	3.88	-5.50
Q	Umerket	57650.02	57612.90	0.64	-5.65
R	Umerket	57650.59	57612.61	6.21	-6.00
S	Umerket	57655.75	57615.55	0.46	


14/10 02 MAN 08:39 FAX 73991225
ARC ARKITEKTER AS
→→→ HEIMDAL EIENDOM
V23
vedlegg E-03
Rekkehus E
Plan 1
GRUNNAE 53-57
37/294
Snr. 78
Snr. 74
Snr. 76
BAD 4,5m2
GANG/BOD 10m2
BOD 5m2
STUE 25m2
KJØKKEN 14,5m2
AR 201
A
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no
00352
Radialen Terrasse
Plan 1, rekkehus E og
23.05.01
1:100
Rekkehus.dwg
27.05.02
Heimdal Utbyggingsselskap as.
RAMMESØKNAD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/21482/106
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 15:05
Side 32 av 59

vedlegg E-04

Rekkehus E
plan 2
GRUNNAVE 53-57
37/294



prosjektnr. 00352	prosjekt Radialen Terrasse					tegningsnr. AR 202	rev. A
tegning viser Plan 2, rekkehus ~~D~~, E og ~~F~~						arc arkitekter as nordregt 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arcarkitekter.no	
dato 23.05.01	mål 1:100	tegn. su	kontr. kh	filnavn Rekkehus.dwg	rev. dato 27.05.01		
byggherre Heimdal Utbyggingsselskap as.				status RAMMESØKNAD			

V27

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/18

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 78 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57640 Y = 57593

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 157 m²

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

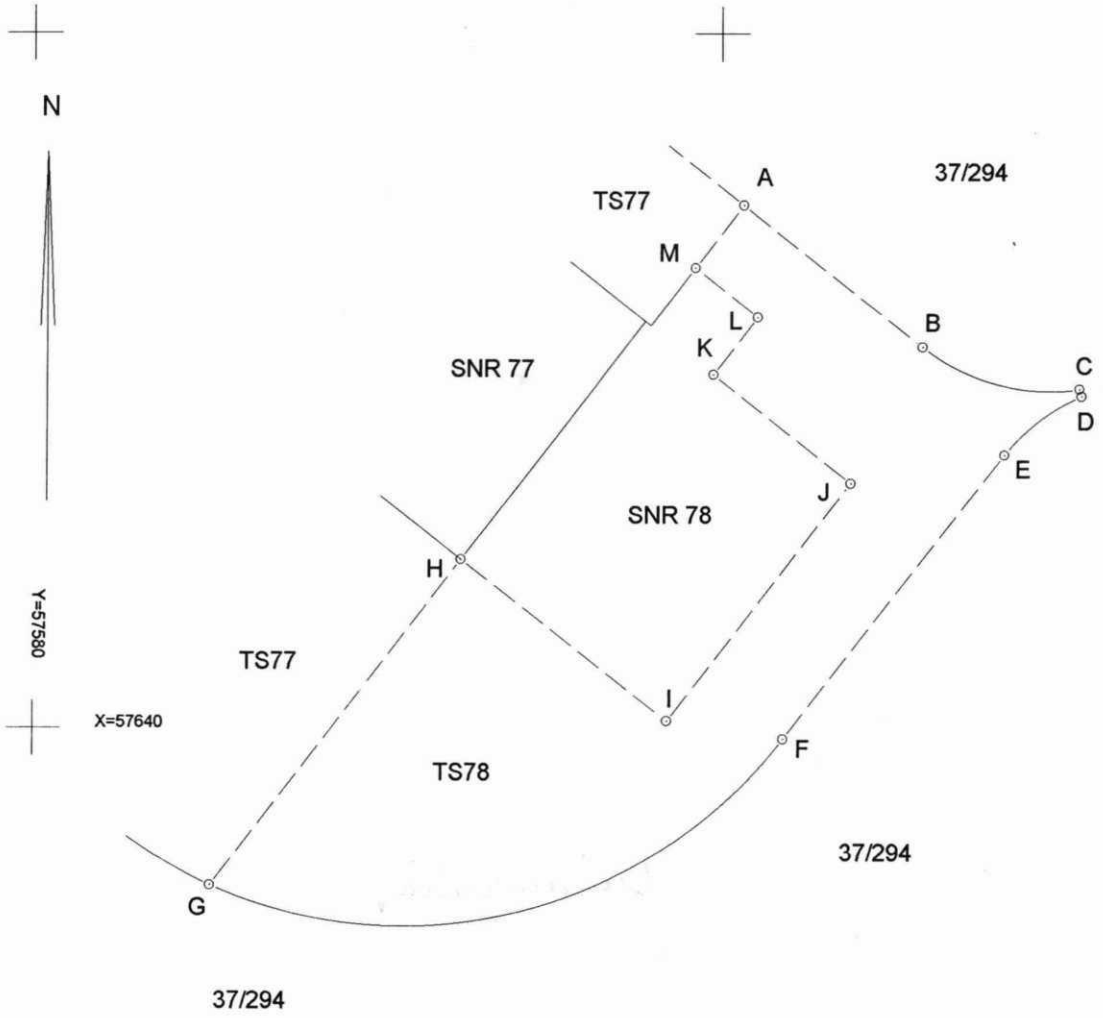
Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

V27

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 78 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57655.08	57600.64	6.61	
B	Umerket	57651.02	57605.86	4.83	-6.00
C	Umerket	57649.81	57610.40	0.21	
D	Umerket	57649.61	57610.47	2.83	-5.50
E	Umerket	57647.91	57608.24	10.40	
F	Umerket	57639.71	57601.84	18.51	14.00
G	Umerket	57635.49	57585.18	11.89	
H	Hushjørne	57644.88	57592.47	7.59	
I	Hushjørne	57640.22	57598.46	8.70	
J	Hushjørne	57647.09	57603.79	5.09	
K	Hushjørne	57650.21	57599.77	2.10	
L	Hushjørne	57651.87	57601.06	2.30	
M	Hushjørne	57653.28	57599.24	2.28	

V26

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/17

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 77 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57655 Y = 57596
Del 2: X = 57642 Y = 57585

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 120 m²
Herav er Del 1: 28 m²
Del 2: 92 m²

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

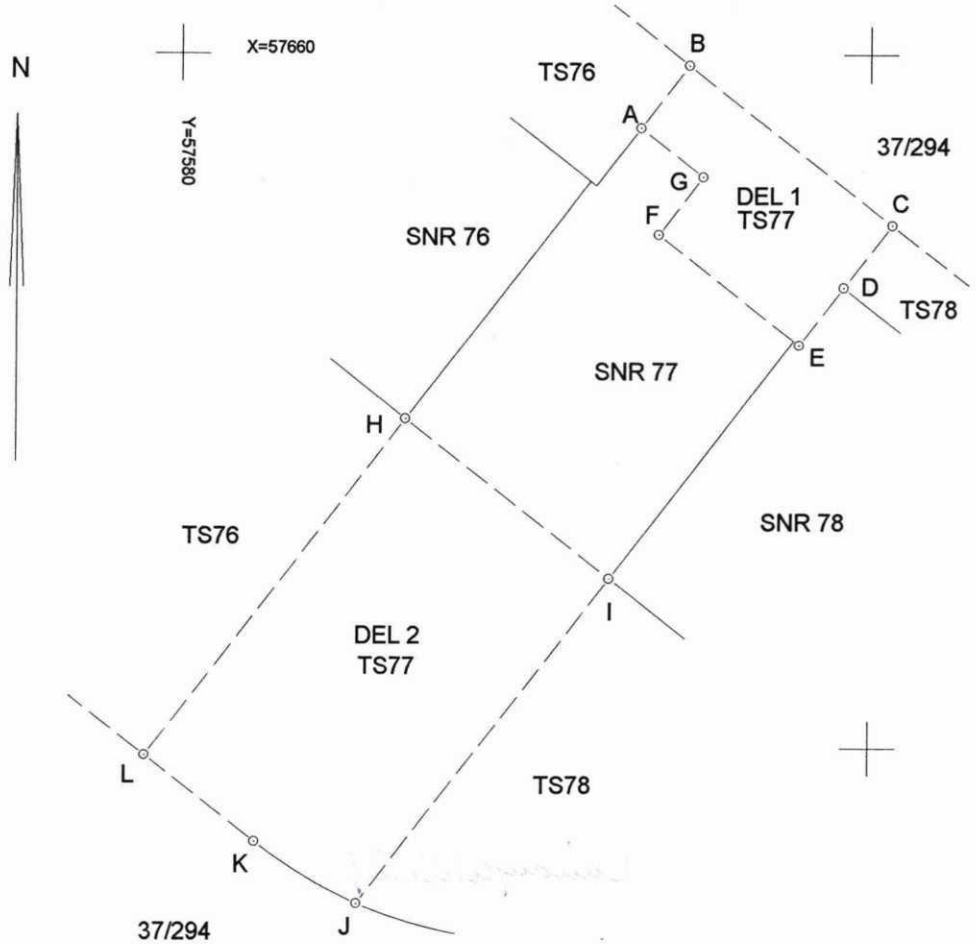
Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

V26

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 77 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Hushjørne	57657.88	57593.33	2.29	
B	Umerket	57659.69	57594.73	7.49	
C	Umerket	57655.08	57600.64	2.28	
D	Hushjørne	57653.28	57599.24	2.10	
E	Hushjørne	57651.63	57597.96	5.19	
F	Hushjørne	57654.81	57593.85	2.10	
G	Hushjørne	57656.47	57595.14	2.30	
H	Hushjørne	57649.48	57586.55	7.50	
I	Hushjørne	57644.88	57592.47	11.89	
J	Umerket	57635.49	57585.18	3.48	14.00
K	Umerket	57637.26	57582.20	4.06	
L	Umerket	57639.76	57578.99	12.31	

V25

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/16

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 76 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57650 Y = 57580

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 190 m²

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

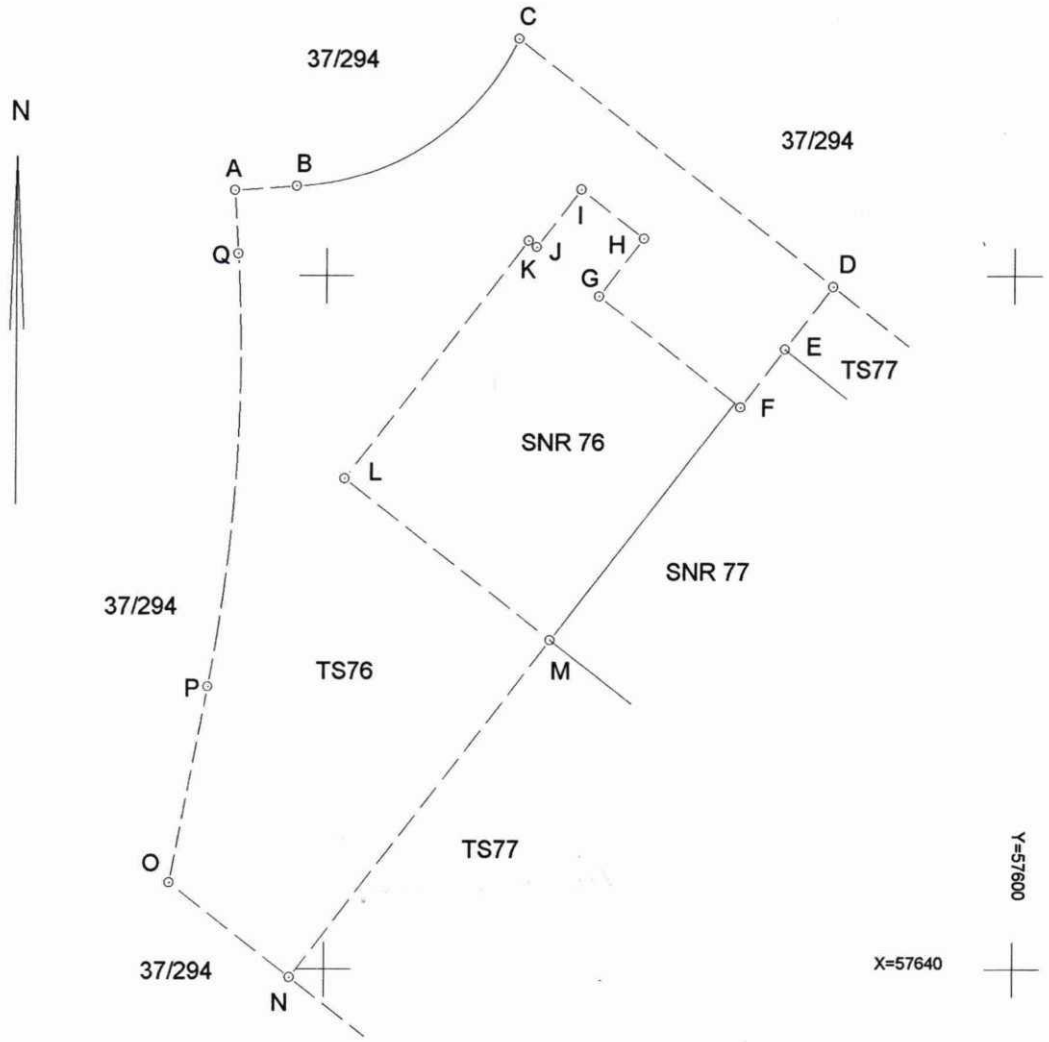
Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

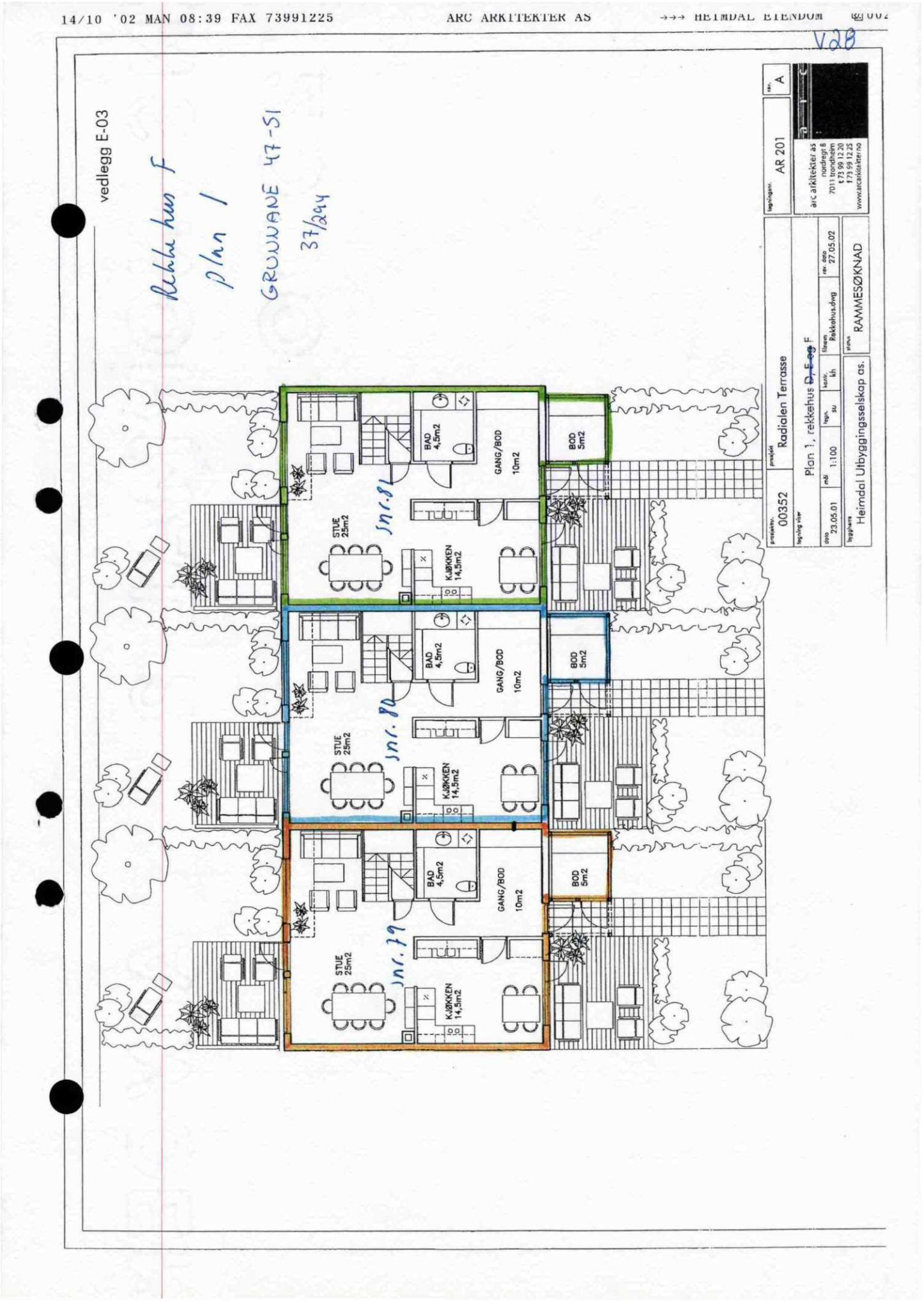
V25

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 76 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57662.45	57577.32	1.79	
B	Umerket	57662.58	57579.11	8.13	-7.50
C	Umerket	57666.82	57585.58	11.60	
D	Umerket	57659.69	57594.73	2.29	
E	Hushjørne	57657.88	57593.33	2.10	
F	Hushjørne	57656.22	57592.04	5.20	
G	Hushjørne	57659.41	57587.93	2.10	
H	Hushjørne	57661.07	57589.22	2.30	
I	Hushjørne	57662.48	57587.41	2.10	
J	Hushjørne	57660.83	57586.12	0.30	
K	Hushjørne	57661.01	57585.88	8.69	
L	Hushjørne	57654.15	57580.55	7.60	
M	Hushjørne	57649.48	57586.55	12.31	
N	Umerket	57639.76	57578.99	4.44	
O	Umerket	57642.49	57575.49	5.76	
P	Umerket	57648.14	57576.59	12.55	-50.00
Q	Umerket	57660.63	57577.42	1.83	


14/10 '02 MAN 08:39 FAX 73991225
ARC ARKITEKTER AS
→→→ HEIMDAL EIENDOM
V28
vedlegg E-03
Rekkehus F
Plan 1
GRØVVANE 47-51
37/244
BAD 4,5m2
GANG/BOD 10m2
BOD 5m2
STUE 25m2
KJØKKEN 14,5m2
snr. 81
snr. 80
snr. 79
Plan 1, rekkehus D, E og F
Radialen Terrasse
00352
AR 201
RAMMESØKNAD
Heimdal Utbyggingsselskap as.
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
arc arkitekter.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/21482/106
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 15:05

vedlegg E-04

Rekkehus F
Plan 2

GRUNNANE 47-51
37/294



prosjektnr. 00352	prosjekt Radialen Terrasse					tegningsnr. AR 202 / rev. A
tegning viser: Plan 2, rekkehus ~~D, E og~~ F						
dato 23.05.01	mål 1:100	tegn. su	kontr. kh	filnavn Rekkehus.dwg	rev. dato 27.05.01	
byggherre Heimdal Utbyggingsselskap as.		status RAMMESØKNAD				

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

V29

Side 40 av 59

V30

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/19

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 79 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57656 Y = 57568

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 166 m²

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

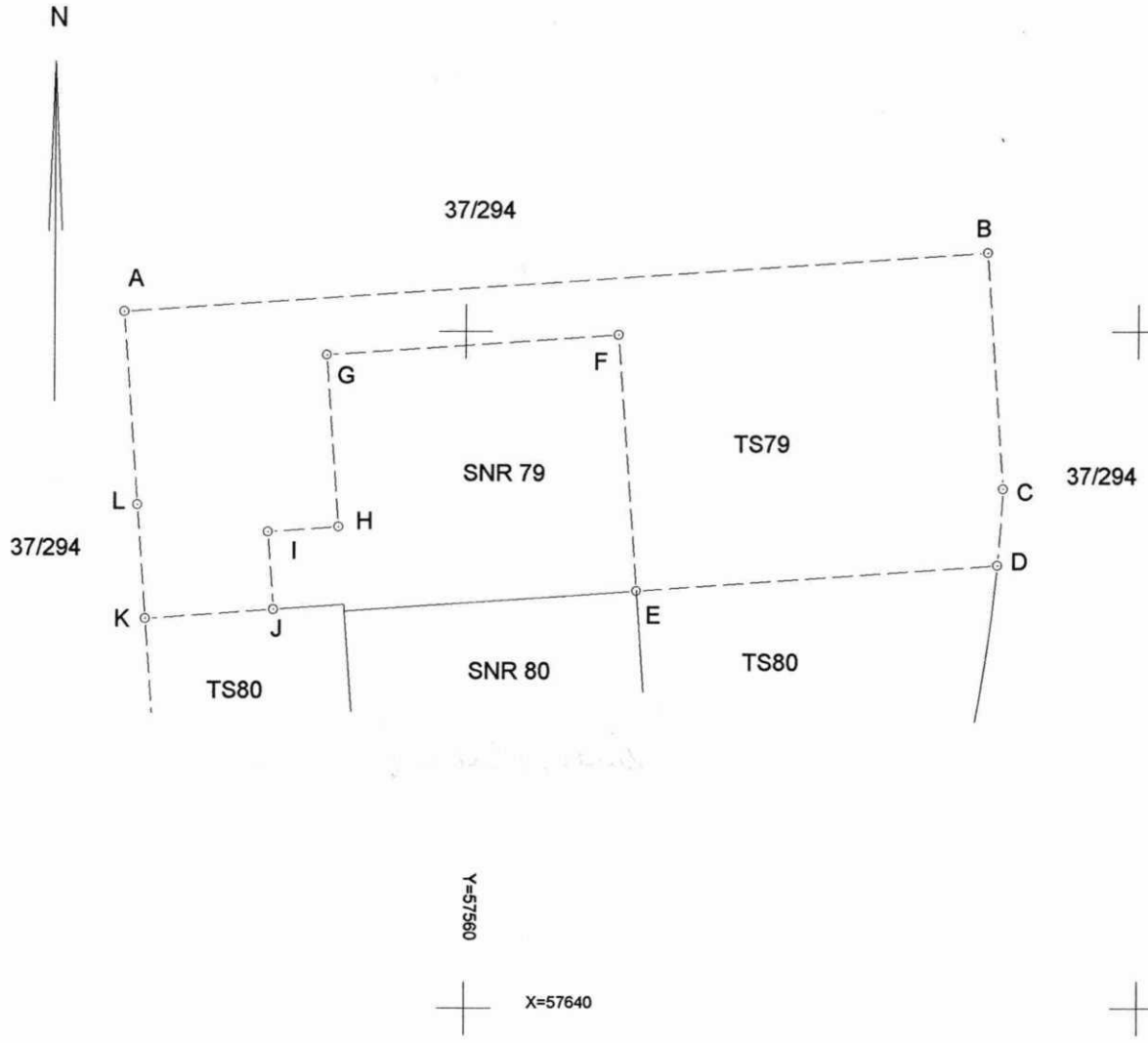
Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

V30

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 79 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57660.57	57549.83	25.69	
B	Umerket	57662.33	57575.47	7.00	
C	Umerket	57655.34	57575.94	2.27	50.00
D	Umerket	57653.08	57575.78	10.74	
E	Hushjørne	57652.33	57565.07	7.59	
F	Hushjørne	57659.90	57564.52	8.69	
G	Hushjørne	57659.30	57555.85	5.10	
H	Hushjørne	57654.22	57556.21	2.10	
I	Hushjørne	57654.07	57554.12	2.30	
J	Hushjørne	57651.77	57554.28	3.82	
K	Umerket	57651.50	57550.48	3.37	
L	Umerket	57654.86	57550.24	5.72	

V31

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/20

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 80 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57647 Y = 57553
Del 2: X = 57648 Y = 57570

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 114 m²
Herav er Del 1: 40 m²
Del 2: 74 m²

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

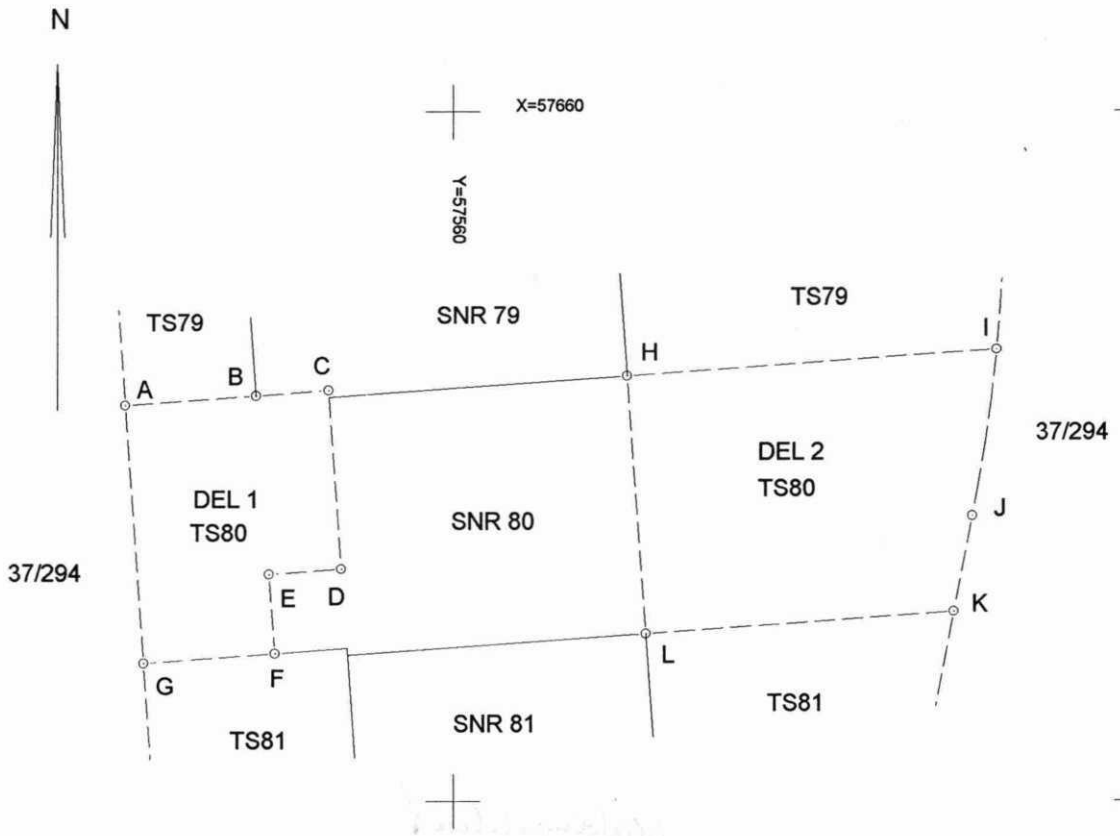
Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

V31

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 80 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57651.50	57550.48	3.82	
B	Hushjørne	57651.77	57554.28	2.10	
C	Hushjørne	57651.92	57556.38	5.20	
D	Hushjørne	57646.73	57556.75	2.10	
E	Hushjørne	57646.58	57554.65	2.30	
F	Hushjørne	57644.29	57554.82	3.82	
G	Umerket	57644.02	57551.00	7.50	
H	Hushjørne	57652.33	57565.07	10.74	
I	Umerket	57653.08	57575.78	4.89	50.00
J	Umerket	57648.24	57575.08	2.81	
K	Umerket	57645.48	57574.55	8.96	
L	Hushjørne	57644.85	57565.60	7.50	

V32

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Saksnr. 200210913/21

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 81 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57639 Y = 57568

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 181 m²

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

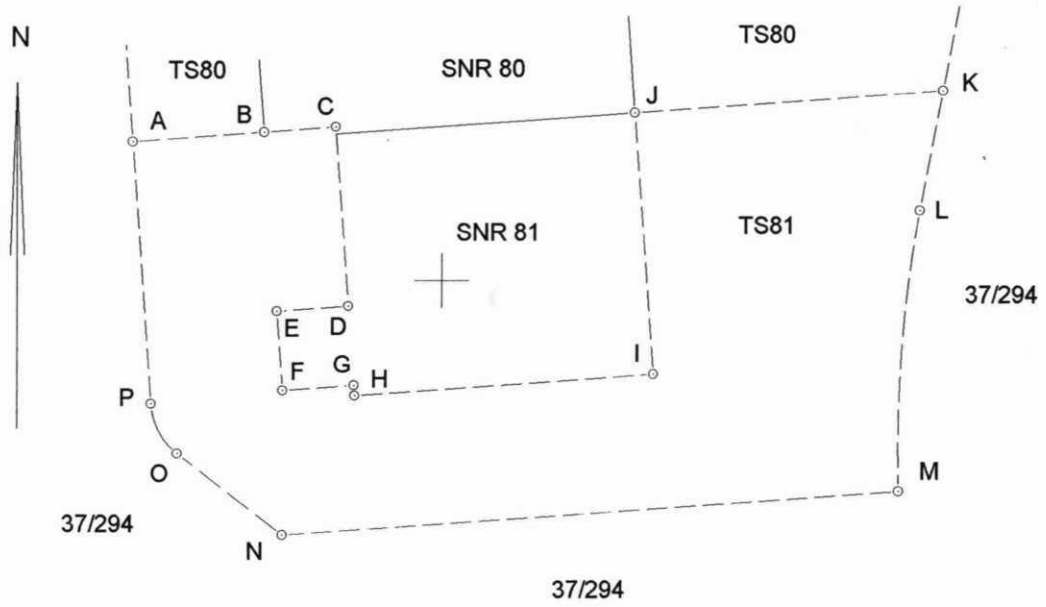
Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

V32

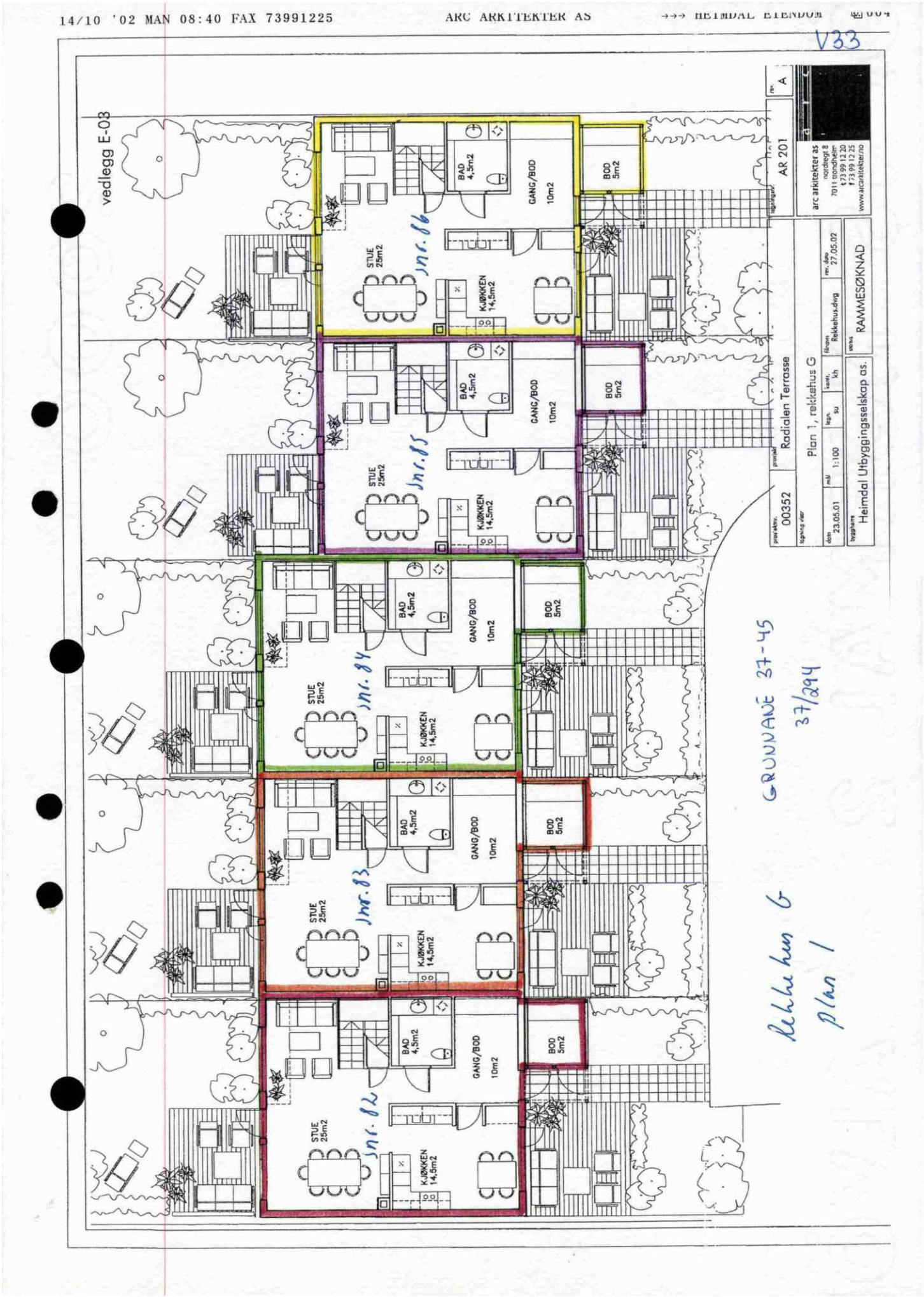
KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 81 I BERGEN

M = 1:200





Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57644.02	57551.00	3.82	
B	Hushjørne	57644.29	57554.82	2.10	
C	Hushjørne	57644.44	57556.91	5.20	
D	Hushjørne	57639.25	57557.28	2.10	
E	Hushjørne	57639.10	57555.19	2.30	
F	Hushjørne	57636.81	57555.35	2.10	
G	Hushjørne	57636.96	57557.45	0.30	
H	Hushjørne	57636.66	57557.47	8.70	
I	Hushjørne	57637.28	57566.15	7.59	
J	Hushjørne	57644.85	57565.60	8.96	
K	Umerket	57645.48	57574.55	3.53	
L	Umerket	57642.01	57573.87	8.18	-38.22
M	Umerket	57633.87	57573.28	17.97	
N	Umerket	57632.62	57555.35	3.85	
O	Umerket	57634.98	57552.31	1.68	2.00
P	Umerket	57636.42	57551.54	7.61	


14/10 '02 MAN 08:40 FAX 73991225
ARC ARKITEKTER AS
V33
vedlegg E-03
Snr. 86
Snr. 85
Snr. 84
Snr. 83
Snr. 82
BAD 4,5m2
GANG/BOD 10m2
BOD 5m2
STUE 25m2
KJØKKEN 14,5m2
AR 201
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no
Plan 1, rekkehus G
Radialen Terrasse
00352
23.05.01
1:100
Rekkehus dvrg
27.05.02
RAMMESØKNAD
Heimdal Utbyggingsselskap as.
GRUNNAVE 37-45
37/294
Rekkehus G
Plan 1


14/10 02 MAN 08:41 FAX 73991225 ARC ARKITEKTER AS HEIMDAL EIENDOM
V34
vedlegg E-04
Snr. 86
Snr. 85
Snr. 84
Snr. 83
Snr. 82
ARBEID 6,5m2
BAD 4,5m2
SOV 8,5m2
GANG 3m2
SOV 14,5m2
SOV 13,4m2
Radialen Terrasse
Plan 2, rekkehus G
00352
1:100
23.05.01
27.05.01
AR 202
A
Heimdal Utbyggingsselskap as.
RAMMESØKNAD
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no
Rekkehus G
plan 2
GRUNNAVE 37-45
37/294

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V35

Saksnr. 200210913/22

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 82 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57630 Y = 57529

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 231 m²

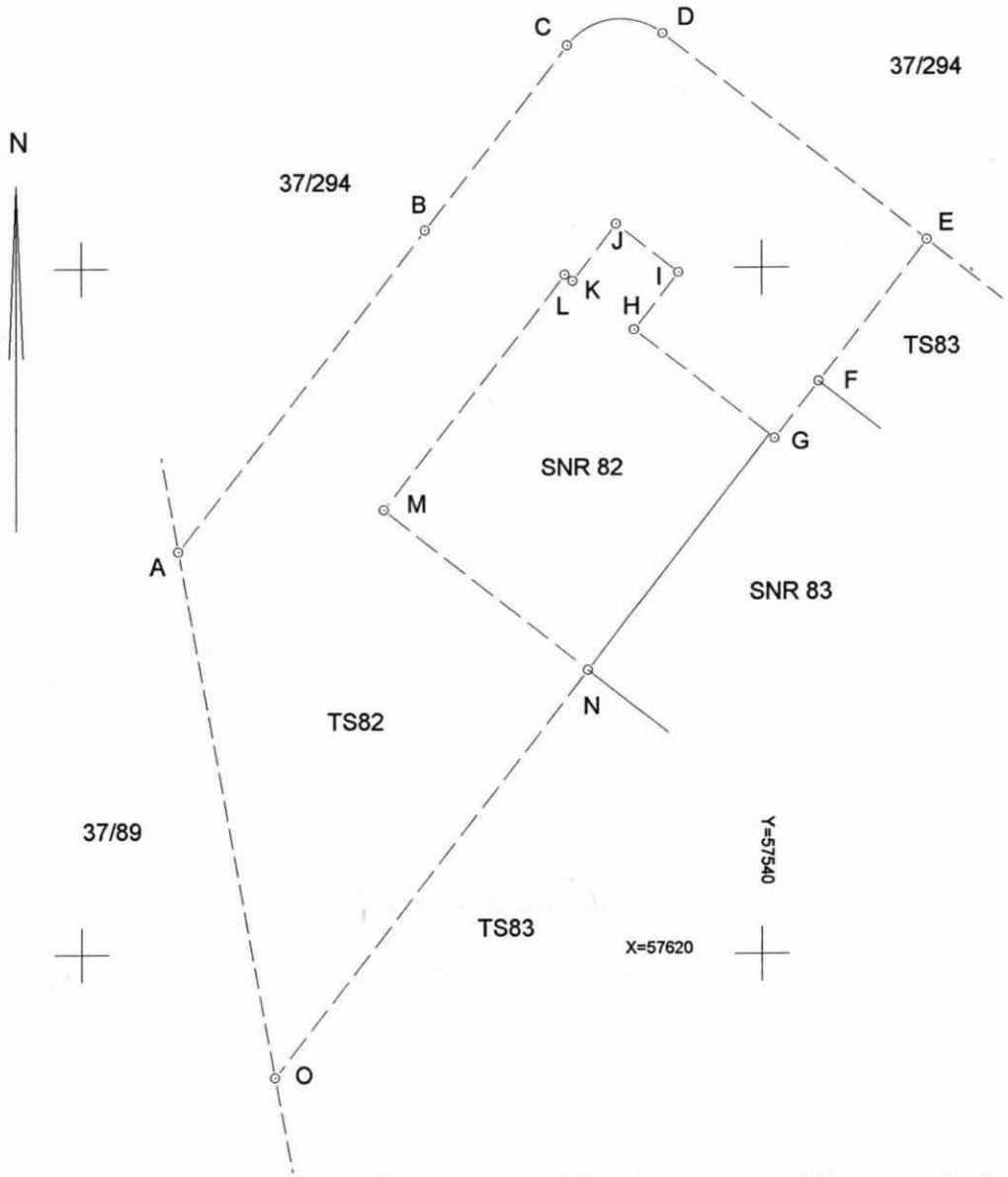
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 82 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57631.74	57522.85	11.85	
B	Umerket	57641.09	57530.12	6.81	
C	Umerket	57646.47	57534.31	3.14	2.00
D	Umerket	57646.81	57537.11	9.81	
E	Umerket	57640.79	57544.85	5.20	
F	Hushjørne	57636.68	57541.67	2.10	
G	Hushjørne	57635.02	57540.38	5.20	
H	Hushjørne	57638.21	57536.27	2.10	
I	Hushjørne	57639.87	57537.56	2.30	
J	Hushjørne	57641.28	57535.74	2.10	
K	Hushjørne	57639.62	57534.46	0.30	
L	Hushjørne	57639.80	57534.22	8.68	
M	Hushjørne	57632.94	57528.90	7.60	
N	Hushjørne	57628.28	57534.90	15.06	
O	Umerket	57616.38	57525.68	15.62	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V36

Saksnr. 200210913/23

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 83 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57635 Y = 57545
Del 2: X = 57617 Y = 57533

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 181 m²
Herav er Del 1: 45 m²
Del 2: 136 m²

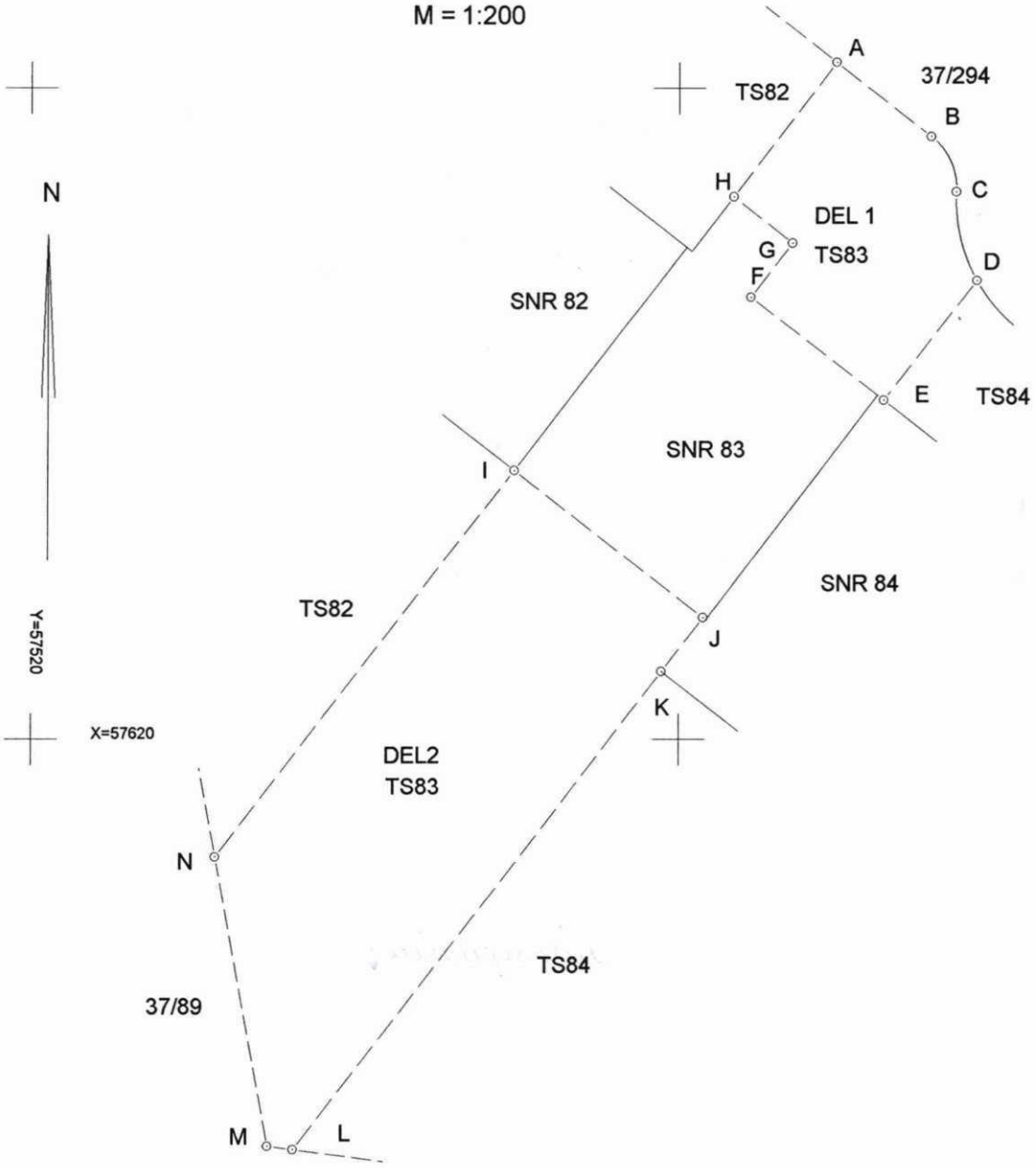
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 83 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57640.79	57544.85	3.70	
B	Umerket	57638.51	57547.77	1.92	2.00
C	Umerket	57636.83	57548.54	2.82	-5.00
D	Umerket	57634.12	57549.17	4.66	
E	Hushjørne	57630.44	57546.31	5.19	
F	Hushjørne	57633.61	57542.20	2.10	
G	Hushjørne	57635.27	57543.49	2.30	
H	Hushjørne	57636.68	57541.67	5.20	
I	Hushjørne	57628.28	57534.90	7.40	
J	Hushjørne	57623.74	57540.75	2.10	
K	Hushjørne	57622.08	57539.47	18.60	
L	Umerket	57607.35	57528.11	0.80	
M	Umerket	57607.46	57527.32	9.07	
N	Umerket	57616.38	57525.68	15.06	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V37

Saksnr. 200210913/24

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 84 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57629 Y = 57550
Del 2: X = 57614 Y = 57538

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 167 m²
Herav er Del 1: 43 m²
Del 2: 124 m²

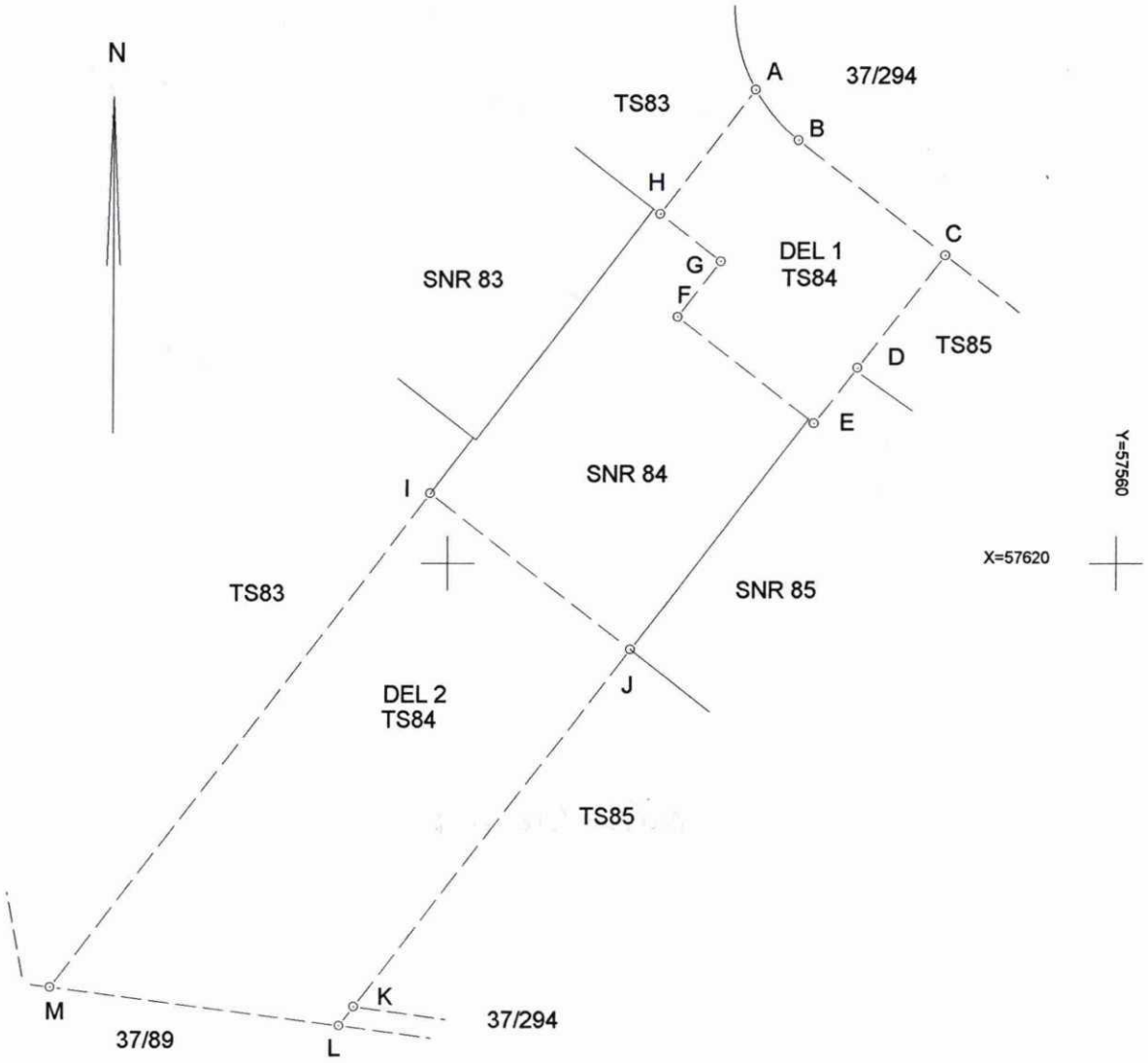
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 84 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57634.12	57549.17	2.00	-5.00
B	Umerket	57632.62	57550.46	5.56	
C	Umerket	57629.20	57554.85	4.26	
D	Hushjørne	57625.84	57552.24	2.10	
E	Hushjørne	57624.18	57550.95	5.20	
F	Hushjørne	57627.37	57546.84	2.10	
G	Hushjørne	57629.03	57548.13	2.30	
H	Hushjørne	57630.44	57546.31	4.66	
I	Hushjørne	57622.08	57539.47	7.59	
J	Hushjørne	57617.43	57545.47	13.49	
K	Umerket	57606.77	57537.20	0.72	
L	Umerket	57606.20	57536.76	8.72	
M	Umerket	57607.35	57528.11	18.60	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V38

Saksnr. 200210913/25

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 85 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: Del 1: X = 57624 Y = 57556
Del 2: X = 57611 Y = 57544

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 128 m²
Herav er Del 1: 43 m²
Del 2: 85 m²

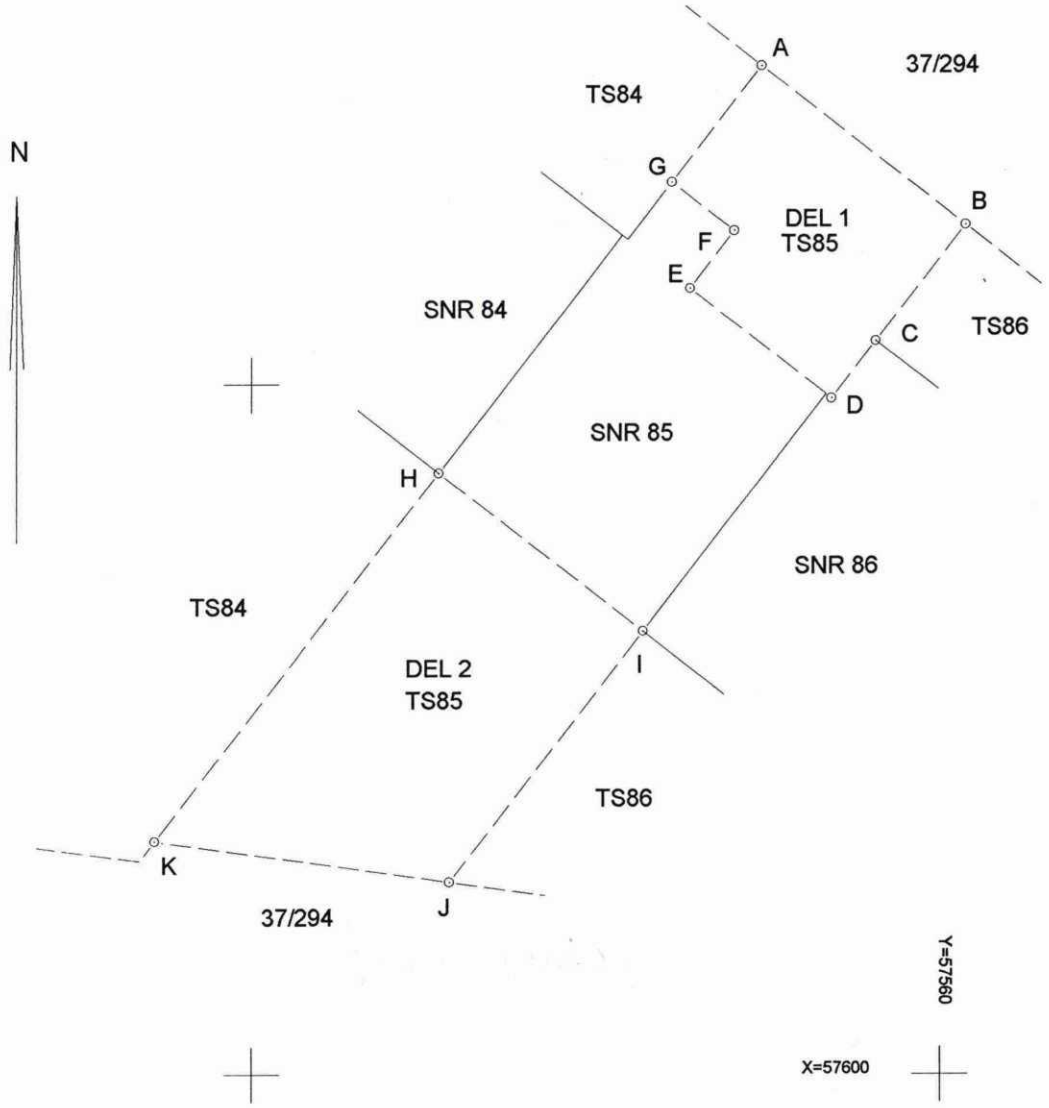
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 85 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57629.20	57554.85	7.49	
B	Umerket	57624.60	57560.76	4.24	
C	Hushjørne	57621.25	57558.16	2.10	
D	Hushjørne	57619.59	57556.87	5.19	
E	Hushjørne	57622.77	57552.77	2.10	
F	Hushjørne	57624.43	57554.06	2.30	
G	Hushjørne	57625.84	57552.24	4.26	
H	Hushjørne	57617.43	57545.47	7.50	
I	Hushjørne	57612.84	57551.39	9.18	
J	Umerket	57605.57	57545.77	8.66	
K	Umerket	57606.77	57537.20	13.49	

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

V 38

Saksnr. 200210913/26

Kart over seksjonert grunnareal

til

Gnr. 37, bnr. 294, snr. 86 i Bergen.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 57619 Y = 57563

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 154 m²

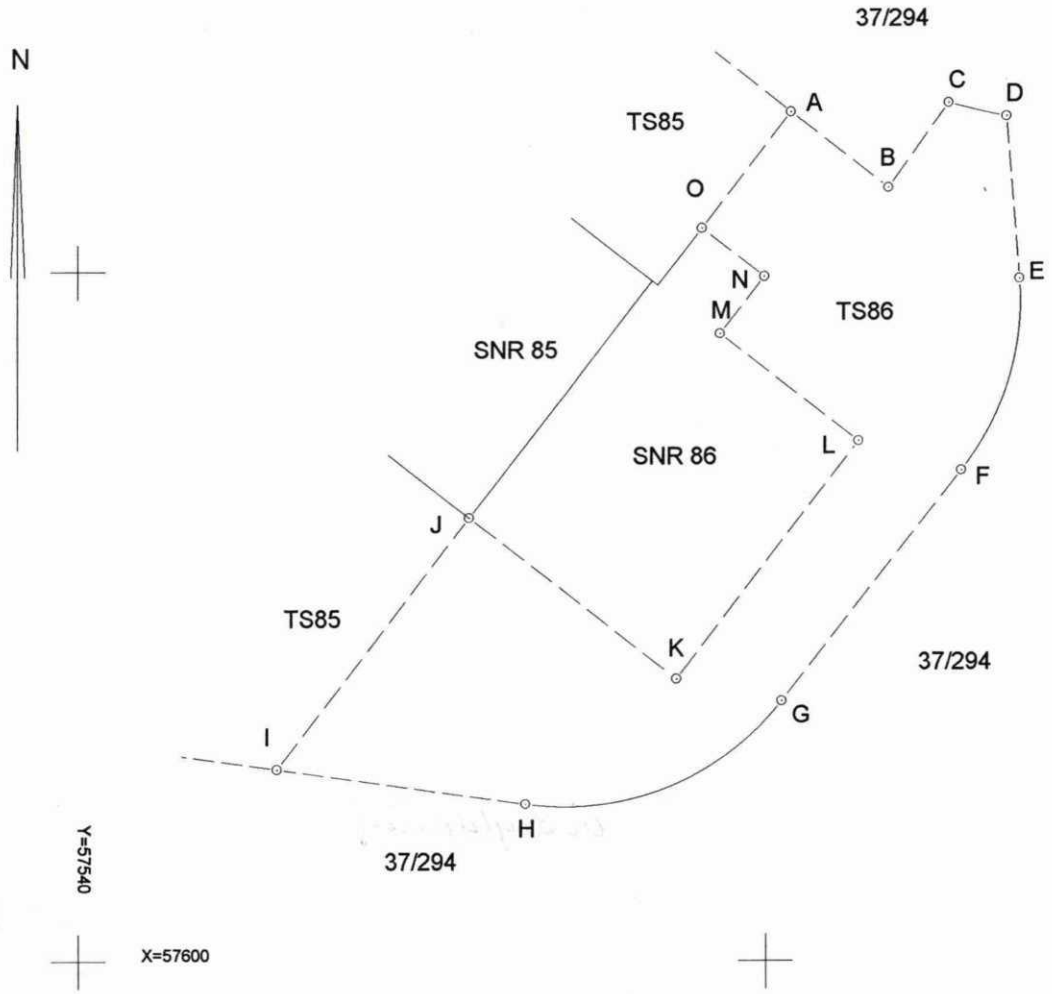
OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 24.06.2003

Arild Myklebust

Vigdis Aspenes

KART OVER SEKSJONERT GRUNNAREAL TIL GNR 37 BNR 294 SNR 86 I BERGEN

M = 1:200



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57624.60	57560.76	3.58	
B	Umerket	57622.40	57563.58	3.00	
C	Umerket	57624.85	57565.33	1.72	-21.25
D	Umerket	57624.46	57567.00	4.71	
E	Umerket	57619.76	57567.37	5.94	8.00
F	Umerket	57614.20	57565.69	8.46	
G	Umerket	57607.54	57560.47	8.41	8.00
H	Umerket	57604.56	57553.02	7.31	
I	Umerket	57605.57	57545.77	9.18	
J	Hushjørne	57612.84	57551.39	7.60	
K	Hushjørne	57608.18	57557.40	8.69	
L	Hushjørne	57615.06	57562.71	5.10	
M	Hushjørne	57618.19	57558.68	2.10	
N	Hushjørne	57619.84	57559.98	2.30	
O	Hushjørne	57621.25	57558.16	4.24	

Vedlegg 1

BERGEN KOMMUNE

SITUASJONSKART

Oppmålingsavdelingen
Miljø og byutvikling
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.07.2003

Adresse: GRUNNANE 25
Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0
GABareal: 18506 m²
Kartareal: 18508 m²

Reg.plan.nr.: Regulert av 2 reguleringsplaner
Godkjent:

N



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

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.

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.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/294/0/0
Utlistet 22. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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	2	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
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
8770007	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 OG 80, HAUKELAND	3	199811710
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 22. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

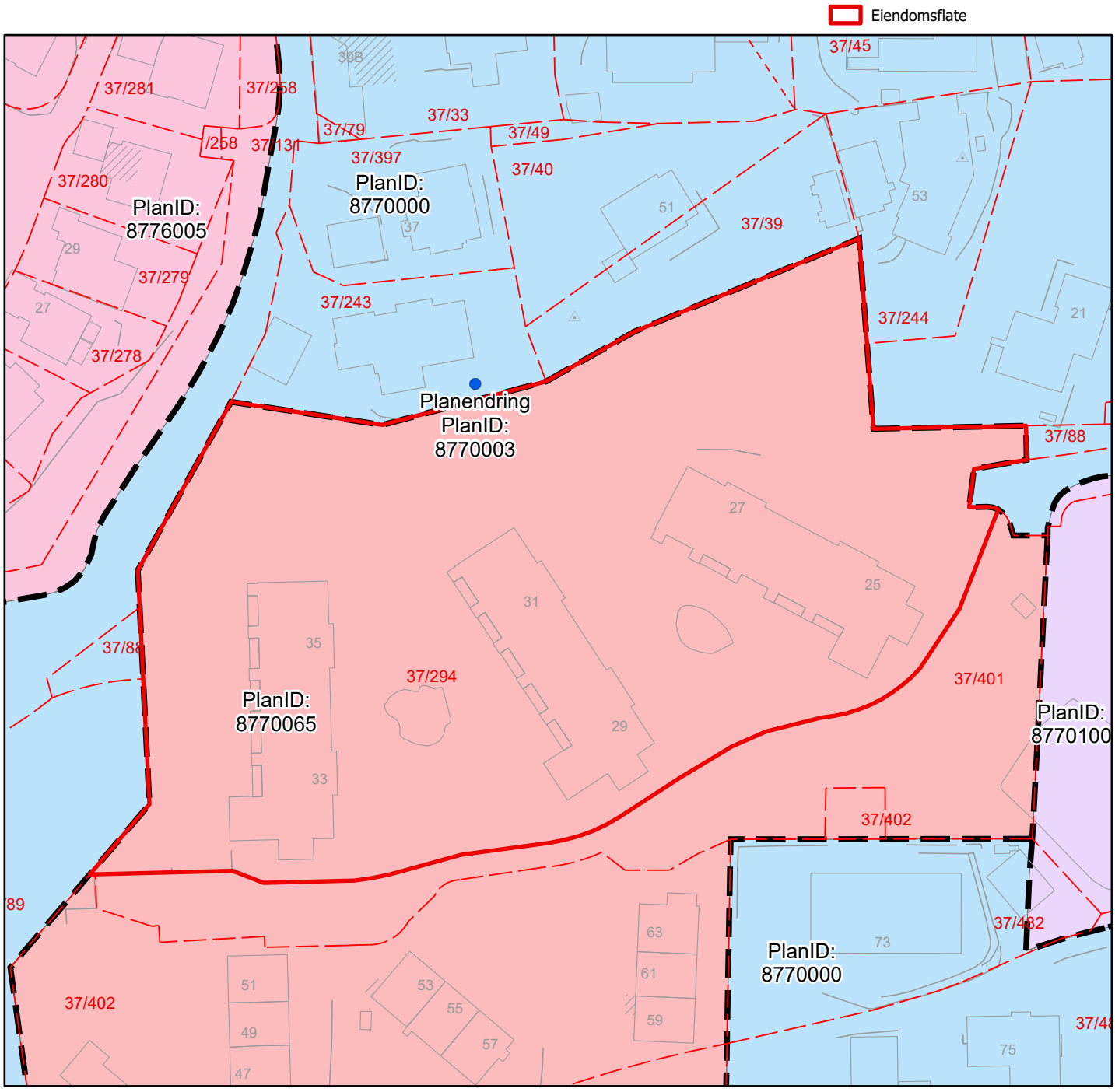
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Grunnane 29

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

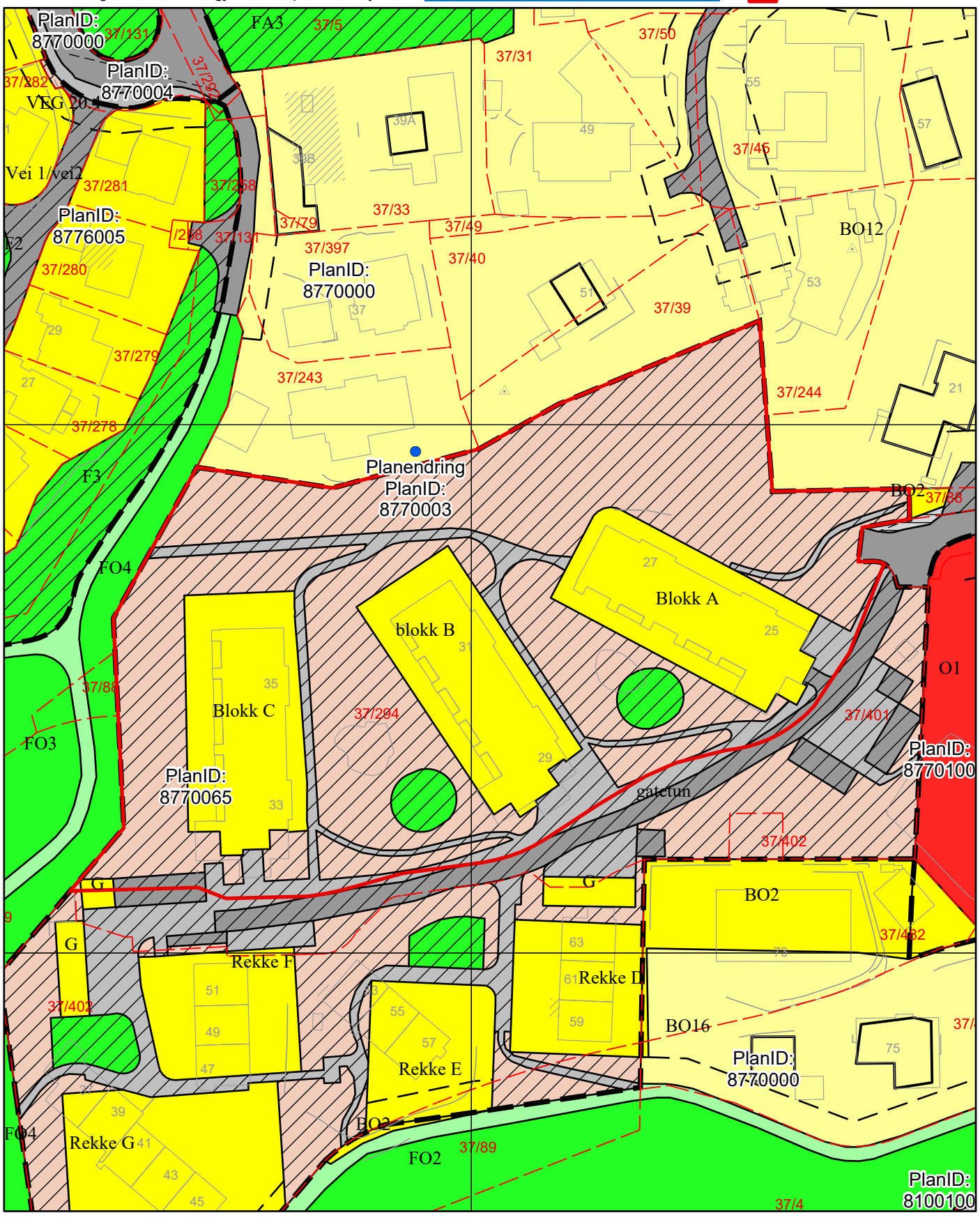
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Grunnane 29

N

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

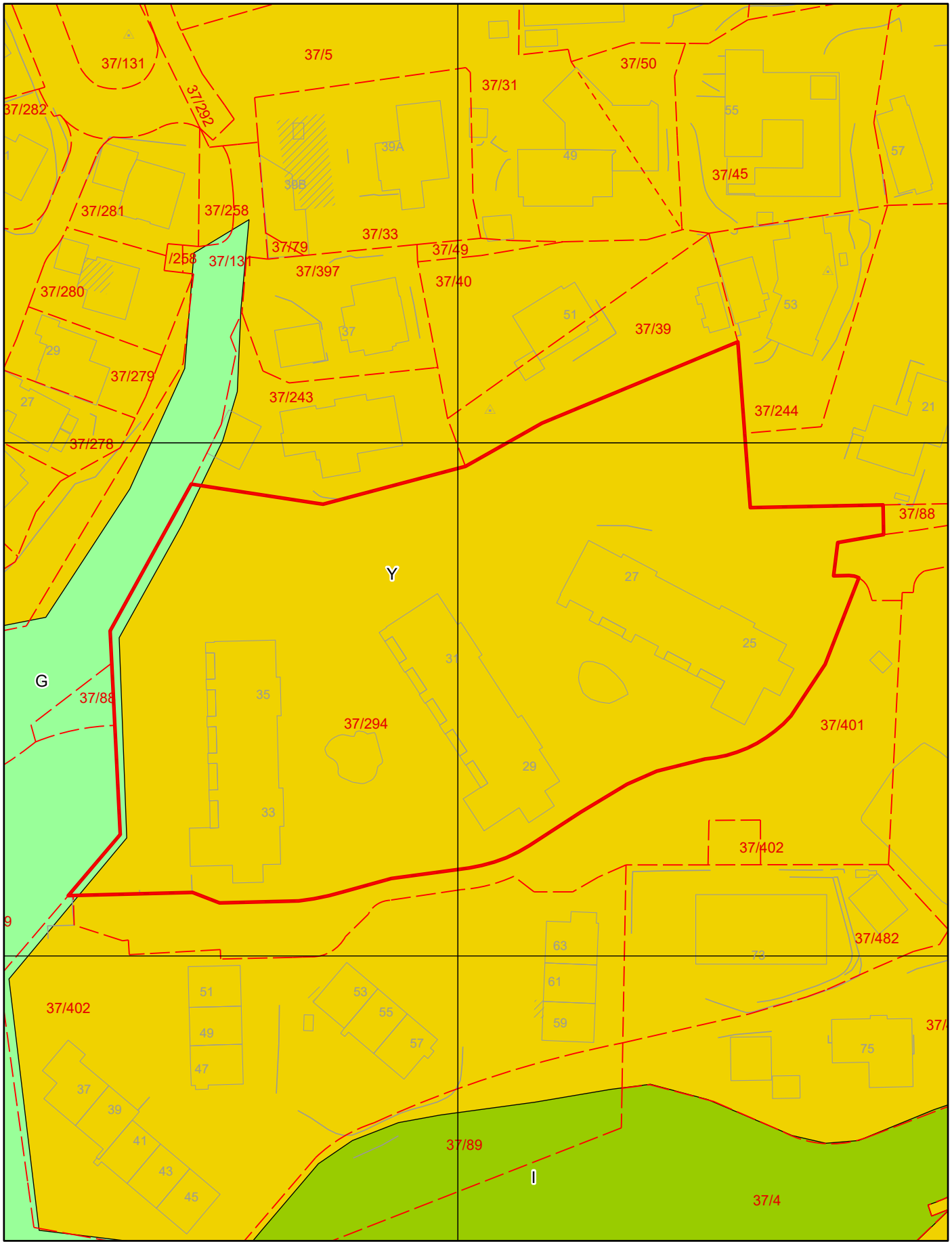
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 29

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

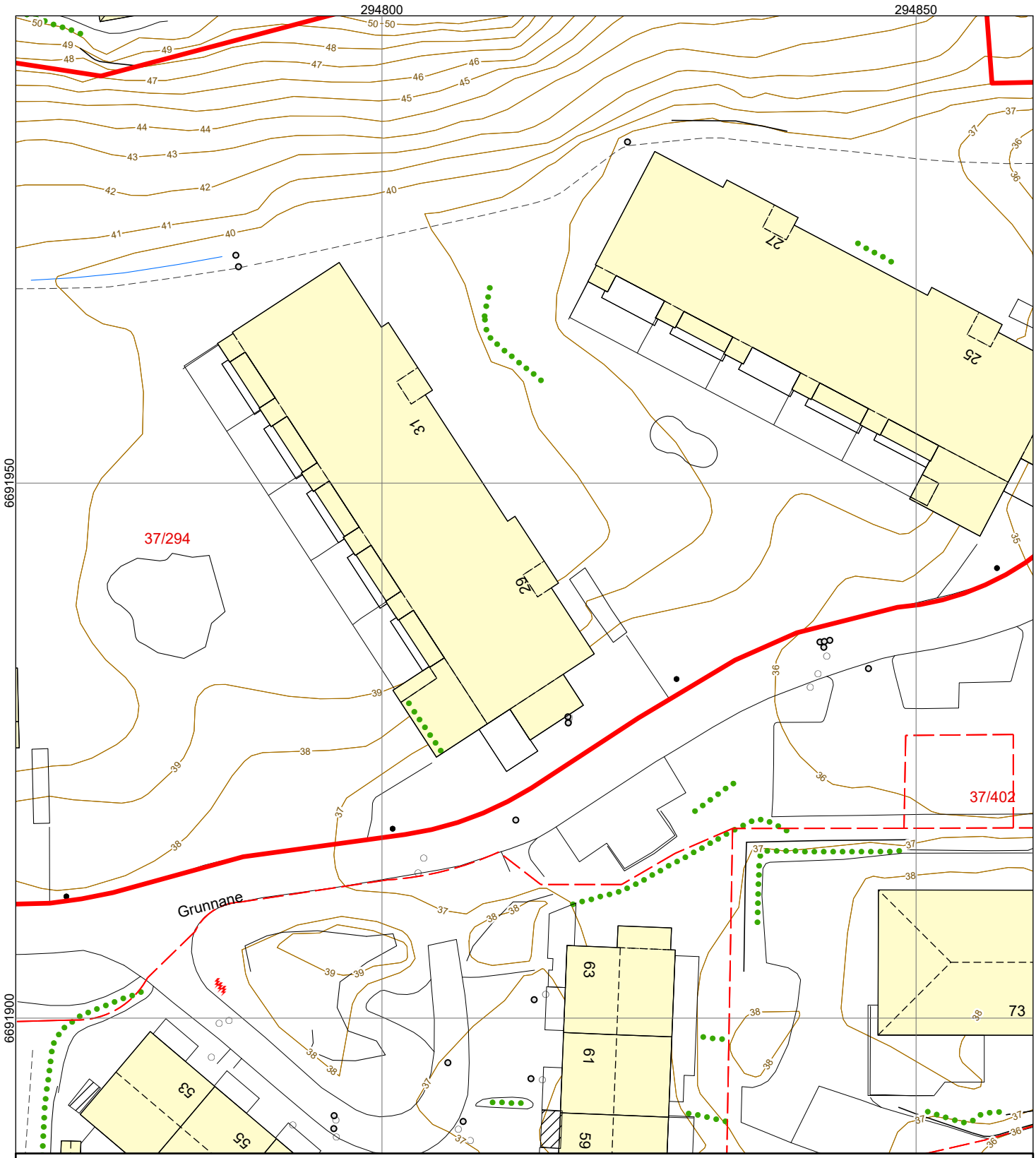
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 29

N



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grunnane 29, 5251 Søreidgrend
Gnr. 37, Bnr. 294, Snr. 44, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260232

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

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

E-post: sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
