PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

KOLSTIEN 3 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kolstien 3 A, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 1043, snr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3662 **Eiendomsverdi ref nr:** VO7441

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

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

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

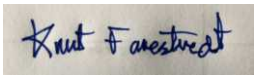
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 4. etasje.
Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom og stue. Utgang til altan fra stue.

Leiligheten har eldre overflater og innredning med bruksslitasje. Det bør påregnes behov for oppgradering.

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

Tilhørende tre eksterne boder (to i u-etasje og en på loft). Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Lavblokk. Bygget i 1960.

Grunnmur/såle og fundamenter av betong.
Konstruksjoner er oppført i plasstøpte betong.
Fasader av murt tegl, overflatebehandlet/malt murpuss, samt fasadeplater i front.
Mindre partier ved terrasser har trekledning.
Saltak tekket med betong takstein.

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

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil innfri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Skjulte installasjoner
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Bygningens planløsning
- Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

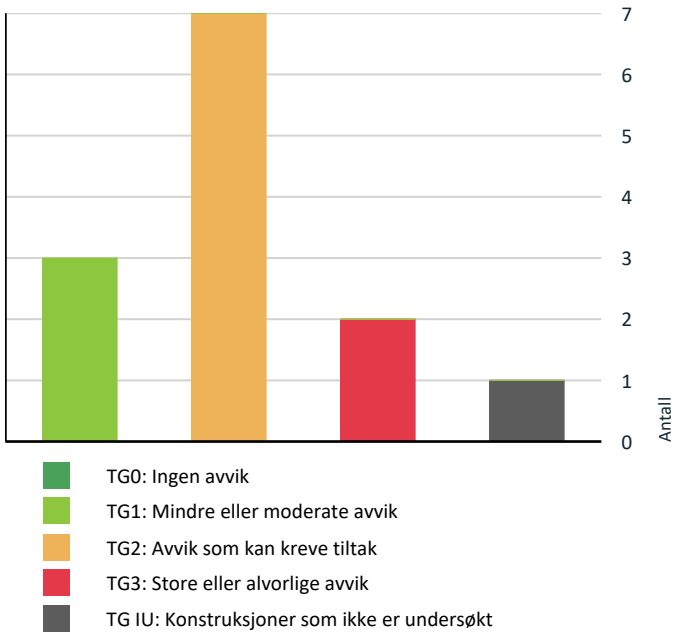
Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
- Tomten og opparbeidelse av denne
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
- Utvendige støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

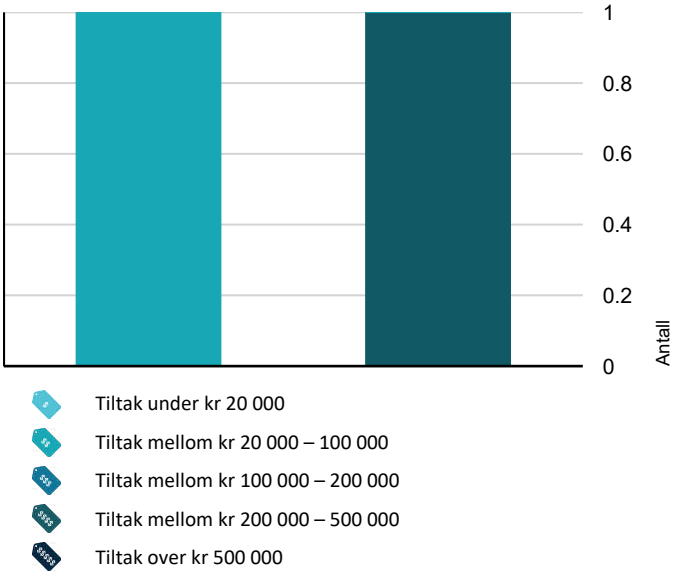
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.

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

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør Gå til side

Våtrom > 4. easje > bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. easje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Entredør Gå til side

Innvendig > Innvendige overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder Gå til side

Kjøkken > 4. easje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår hentet fra ambita

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer. 1 stk. koblet enkeltglass vindu i trekarm.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med slitasje.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 1 2 stk. nyere vinduer

Beskrivelse

2 stk. isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Slett finert entredør.

Vurdering av avvik:
• Eldre dør med slitasje.
Konsekvens: Eldre dører kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Døren bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 3 Terrassedør

Beskrivelse

Panelt tredør med felt av koblet enkeltglass.

Vurdering av avvik:
• Eldre dør med stor slitasje.
Konsekvens: Slitasjen medfører redusert funksjon og tetthet.
Tiltak: Døren må skiftes ut. Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan av betongdekke, rekkverk av fasadeplater og aluminium.
Nyere rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser i entre, laminat på resterende.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Himling: Malt betong.

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

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

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Eldre innvendige overflater med slitasje.
Konsekvens: Overflatene har redusert kosmetisk standard.
Tiltak: Overflatene bør vedlikeholdes eller fornyes etter behov og ønsket standard.
Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje.

VÅTROM

4. EASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Terrazzogulv (slipt betong med innstøpt steintilslag). Baderomspanel og tapet på vegger. Malt betong i tak.
Innredet med toalett, dusj, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Avvik:
• Eldre overflater med stor slitasje.
• Ikke membran på gulv. Eldre støpejernsluk.
• Må totalrehabilteres.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.

Norsk Standard (som skal benyttes som valg/kriterier av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

4. EASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot nabo og mot kjøkken med sjakt/ ikke tilkomst.

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

KJØKKEN

4. EASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Stål vaskebeslag.
Ventilator. Benkebereder.

Vurdering av avvik:

• Eldre innredning med slitasje. Ett håndtak er knekt.
Konsekvens: Redusert kosmetisk standard og brukervennlighet.
Tiltak: Knekt håndtak bør skiftes. Benkeplaten bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling. Utbedring /vedlikehold av innredningen kan vurderes etter behov/ ønsket standard.
Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje samt mekanisk skade på håndtak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad.

Spesifikt forbehold: Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige rørinstallasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller støpte gulv er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern.

Spesifikt forbehold: Vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av synlige avløpsrør installasjoner i boligen.
Komponenter og rørføringer i skjulte konstruksjoner, innbygde sjakter eller støpte gulv er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør og sluk.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

76 L benkebereder plassert på kjøkken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Benkebererederen er over 20 år og har usikker gjenværende brukstid. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.
Konsekvens: Alderen øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasje. Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak: Berederen fungerer i dag, men utskifting bør planlegges ut fra alder. Det bør etableres automatisk lekkasjestopper med sensor og egnet lekkasjebakke under berederen. Rørlegger bør også kontrollere at vann fra sikkerhetsventilen ledes forsvarlig til avløp.
Årsak: Aldring samt manglende tilrettelegging for bortledning eller håndtering av lekkasjevann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Sikringsskapet var låst under befaringen og er ikke kontrollert innvendig.
Selger er et dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Eldre elektrisk anlegg. Det vil være naturlig å oppgradere anlegget ved oppussing av leiligheten.

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

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

Tilstandsrapport

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

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det er eldre og det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

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

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

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

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.
Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

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

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.
Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

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

HMS avvik:
Brannkrav/branncelle:
Entredør er ikke brannklassifisert.
Konsekvens: Redusert brannsikkerhet og økt risiko for brann- og røykspredning.
Tiltak: For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person (rådgivende branningeniør). Entredør bør byttes til type brannklassifisert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

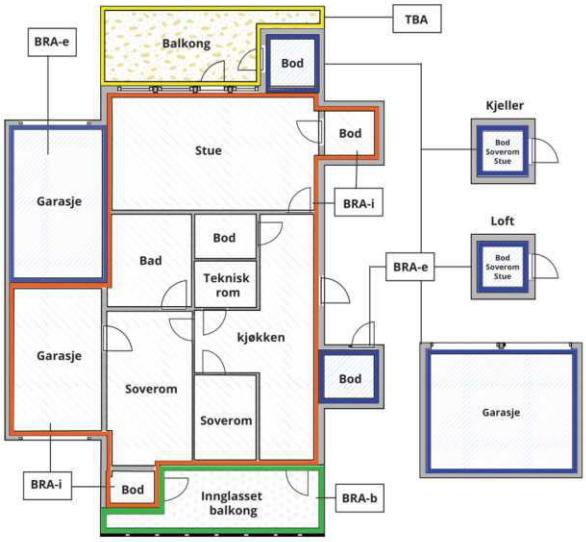
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		6		6	
4. easje	55			55	3
Loft		4		4	
SUM	**55**	**10**			**3**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		2 stk. eksterne boder	
4. easje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, utgang til altan		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 7,50 m²
- Bad/vaskerom 3,60 m²
- Kjøkken 10,40 m²
- Soverom 11,40 m²
- Stue 20,70 m²

- Altan 3,00 m² (TBA)

- Ekstern bod u-etasje 3,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod u-etasje 3,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod på loft 4,00 m² (BRA-e)

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

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1043		83		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Kolstien 3 A

Hjemmelshaver
Bo etter Jarle Risøy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av kontaktperson under befaring og i etterkant	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.11.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260582
Addresse	Kolstien 3 A		
Postnr.	5097	Sted	BERGEN
Selgers navn	Anne Cathrine Ellingsen Berg		
Selgers navn	Jarle Risøy		

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

Avdødes navn:

Jarle Risøy

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.11.2026

Signert av *Anne Cathrine Ellingsen Berg*

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KOLSTIEN 3X

Vedtatt på konstituerende årsmøte 14.12.1983, med senere endringer og tilføyelser vedtatt på årsmøter 13.06.2000, 23.04.2003, 24.04.2018, 24.05.2022 og sist endret 10.06.2024.

§ 1. Navn og sted
Sameiets navn er: Sameiet Kolstien 3x. Sameiet består av eiendommen gnr 161, bnr 1043 i Bergen Kommune, som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 93 eierseksjoner i henhold til fordelingsliste. Seksjonene befinner seg i Kolstien 3, A, B, C, D, E, F, samt nr 5, 7, 9 11, 13 og 15. Den enkeltes seksjons sameiebrøk fremgår av fordelingsliste.

§ 2. Formål
Sameiets formål er å forvalte sameiets felles boligmasse og øvrige anlegg til beste for sameierne i sameiet i henhold til gjeldene lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, samt vedtak på årsmøtet med mer.

Dette formål anses best oppnådd ved at sameierne selv bor i sin eierseksjon. Utleie kan dog finne sted. Se §6.

§ 3. Bruksrett
Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealene på vanlig måte sammen med de øvrige sameierene, eventuelt etter de regler som årsmøtet fastsetter.

Sameiet har 5 garasjer og 9 parkeringsplasser som utleies til sameierene etter ansiennitet regnet fra bygningens oppførelse i 1961 og 1962. Leieforholdet kan vare inntil vedkommende sameierandel selges. Ledighet utlyses ved oppslag. Ved lik ansiennitet blant søkerne, skal det foretas loddtrekning. Garasjer/parkeringsplasser skal kun benyttes av sameierene. Sameiets garasje nr 6 skal brukes som felles redskaps bod og er fellesareal.

§ 4 Anvendelse
Alle seksjonene i sameiet er boligseksjoner, og den enkelte sameier kan kun anvende sin bruksenhet til beboelse. Om utleie se § 6.
Sameiet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5 Overdragelse pantsettelse og oppdeling
Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen vedtektsbestemmelse om forkjøps-, inn eller uløsningsrett. Så snart overdragelse har funnet sted skal skriftlig melding om overdragelse sendes til styret og forretningsfører, med angivelse om kjøpers navn og personnummer, samt selgers nye adresse. Den som har kjøpt en seksjon, må sørge for å få tinglyst skjøte på seksjonen for å ha rettsvern.

Med unntak av det som er bestemt i lov, kan juridiske personer ikke være sameier i sameiet, og ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner.
Selger plikter å gjøre kjøper kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser (herunder husordensregler) som er fastsatt av styret eller årsmøtet. Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke inne sted uten at årsmøtet samtykker med 2/3 flertall.

§ 6 Utleie
Ved utleie av sameiers seksjon skal styret og forretningsfører informeres skriftlig om leietakers navn, og om utleiers nye adresse. Styret skal alltid ha nødvendig informasjon for å kunne få kontakt med sameier som leier ut sin seksjon. Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseiere er også pliktig å oversende navn og kontaktinformasjon til alle som bor i seksjonen selv om eier selv bor i boligen. Informasjonen skal sendes til styret så snart vedkommende flytter inn. Dette er begrunnet i HMS- og brannvernshensyn.

Styret kan når som helst nekte å godta fortsatt utleie, dersom det i leietiden finnes saklig grunn til dette. Langvarig utlån sidestilles med utleie. Se for øvrig § 2.Ved utleie er det bare sameier personlig som kan velges til styreverv, ikke den som sameier leier ut sin seksjon til.

Kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 dager er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24.

§7 Ansvaret for sameiets forpliktelser
Den enkelte sameier skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgiftene som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, skatter og avgifter, forsikringspremier, festeavgift m.v.
Årsmøtet kan i tillegg fastsette at det i tillegg skal betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Dette tillegget kan dog ikke være større enn 70% av de ordinære fellesutgifter.
Sameierene innbetaler sine andeler av fellesutgifter månedlig, med forfall den 1. hver måned uten løpedager. Styret kan fastsette purregebyr og kan tillegge morarenter.

§8 Vedlikehold
Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av årsmøtet, jfr. § 14,3.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom. Innvendige endringer av seksjonen er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antenne og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierene og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonen når byggtillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierene forpliktet til å
bidra med kostnader for gjenoppbygging.

§9 Mislighold
Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter eierseksjonslovens §§26 og 27. Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvrige interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks. Hvis seksjonen/ bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og til leietakeren.

§10 Sikkerhet
Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§11 Forsikringer
Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen, må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

§ 12. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes sammen med møteinnkalling til ordinært sameiermøte.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:
1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Budsjett
5. Valg av styreleder og styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, og skal det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
Alle sameiene har stemme-, møte- og talerett å på sameiermøtet. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å

uttale seg. Styremedlemmer, revisor og leietakere har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten gjelder den bare til førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til åta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren kan gis talerett med vanlig flertall i sameiermøtet. Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§14 Møteledelse og avstemming
Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne. Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene **i** sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endringer i sameiets vedtekter og husordensregler.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierene. Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Styret
Sameiet skal ha et styre som bestå av en styreleder og 4-5 styremedlemmer. I tillegg ønsker en at det skal velges 2 varamedlemmer fortrinnsvis en fra hver blokk. Det er kun sameiere som kan velges og sitte i styret.

Styret velges av årsmøtet - Lederen ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv.

Funksjonstid for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, dog slik at kontinuiteten i styret sikres.

Styret kan treffe vedtak når minst 4 styremedlemmer (inklusiv varamedlemmer som møter for styremedlemmer) er til stede, og 4 stemmer for vedtaket.

Styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styremedlemmer må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§16 Oppløsning
Sameierene kan ikke kreve sameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§17 Forholdet til eierseksjonsloven
Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Husordensregler

for

Sameiet Kolstien 3x



Styrets e-mail - styret.kolstien@gmail.com

1. Innledning

Hver enkelt husstand – eier eller leier – er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordenreglene er en del av din kontrakt med Sameiet. Mislighold kan medføre oppsigelse av kontrakten.

Sameier eller leier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger fra styret i sameiet til eier og leiere ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som ordensreglene.

Husordensreglene har til formål sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle sameiere/leiere.

Husordensreglene inngår som et vedlegg til Sameiets vedtekter.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styrets email adresse er styret.kolstien@gmail.com

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT VÅRE BYGG SOM BLE BYGGET I 1961 - 1962 IKKE HAR SAMME LYDISOLERING SOM DAGENS BYGG. VIS DERFOR HENSYN TIL DETTE VED ULIK STØY, HØY MUSIKK BANKING, SAGING, BORING OSV. VED OPPUSSING SOM GÅR OVER FLERE DAGER, MÅ NABOER VARSLES.

Det skal være ro i huset mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Banking, saging, sliping, boring skal, ved behov, foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager. Ved større forsamlinger og oppussing oppfordres beboerne til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel i god tid (oppussing minimum 14 dagers varsel). Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes. Ordensforstyrrelse skal alltid rapporteres til politiet.

2. Alminnelige ordensregler

2.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

2.2 Sameiere/brukere skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Radio, tv, stereoanlegg og annen støy av hobbyvirksomhet eller oppussing bør dempes slik at en ikke unødig forstyrrer andre beboere.

2.3 Det skal være ro i huset mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Banking, saging, sliping, boring skal, ved behov, foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager. Ved større forsamlinger og oppussing oppfordres beboerne til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel i god tid (oppussing minimum 14 dagers varsel). Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes. Ordensforstyrrelse skal alltid rapporteres til politiet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

2.4 Husdyrhold er kun tillatt etter at søknad er skriftlig godkjent av styret i Sameiet. Samtykke kan tilbakekalles hvis dyreholdet medfører ulemper eller er til direkte sjenanse for andre sameiere. Seksjonseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv. Seksjonseier forplikter seg til å straks fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på borettslagets eiendom, herunder trapper, veier, pleneder, bed og lignende.

2.5 Ekstra gate- og kjeller/loftsdørnøkler tilhørende Sameiets nøkkelsystem kan bare anskaffes med Sameiets vitende. Rekvisisjonsskjema er tilgjengelig hos styret. Kostnad for dette betales av bestiller.

2.6 Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, varmepumpe eller lignende på veranda. Tørking av tøy over rekkverkhøyde er ikke tillatt. Alle løse gjenstander på veranda skal være forsvarlig sikret så de ikke forårsaker ulykker. Risting av tepper på altan er ikke tillatt.

Grilling på veranda er ikke tillatt.

3. Bruk av fellesrom

3.1 Fellesrommene må ikke av noen sameier benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

3.2 Plasser, veier, trappeganger og fellesrom (loft/kjeller) skal til enhver tid holdes ryddig.

3.3 Utgangsdørene, kjellerdørene og loftsdørene skal normalt alltid være låst. Ved besøk av gjester skal sameier følge sine gjester ned og låse døren og slukke ganglyset. Ganglyset skal være slukket om natten, etter klokken 22:00

3.4 Kun barnevogner er tillatt plassert nederst i felles trapperom. gang eller border. Sykler, ski, kjelker o.lign. plasseres i kjellerrom. Det skal ikke hensettes andre gjenstander i gangene utenfor leilighetene.

3.5 Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørsel til Sameiet. Etter kl 2100 skal det ikke kjøres på eiendommen. Unntak for utrykningskjøretøy, HC kjøring. Farten skal avpasses og ikke overstige det som er angitt på oppsatt skilt.

3.6 Husets fellesrom, som vaskerom, tørkerom, tørkeplass, rulle- og strykerom brukes av sameierne etter nærmere instrukser. Ved misbruk av maskiner vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. For bruk av vaskeriet, se egen instruks i vaskeriet.

All vasking og bruk av maskinene i vaskeriet skal være avsluttet innen klokken 2000. Elektrisk rulle og tørkerom må ikke brukes etter klokken 2200.

Lørdag kan vaskerom, tørkerom disponeres av sameierne i fellesskap inntil klokken 1900.

3.7 Tørkestativet utendørs skal være disponibelt for den som har vaskedag i vaskeriet. Tilsvarende skal tørkestativene på loftet disponeres av den som har vaskedag med halvparten av snorene. Den øvrige halvpart disponeres til småvask av beboere.

Det innskjerpes at drypp på gulvet fra vått tøy må unngås.

Utetørk er ikke tillatt søn. og helligdager og ikke etter klokken 1600 dager før disse.

3.8 Trappevask og matte-skift samt rengjøring av loft og kjeller utføres som en foreløpig ordning av et eksternt firma. Rengjøring av fellesrom, bosstømming, snømåking, strøing, plenklipping og lignende utføres av eksternt innleid vaktmesterfirma.

3.9 Det er forbudt å foreta banking eller risting av tepper og sengetøy på altaner eller i vinduer. Dette skal foregå på anviste plasser.

3.10 Husholdningsavfall som kastes i søppelbodene må være forsvarlig innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelbod.

3.11 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å foreta fasademessige endringer.

4. Fremleie

4.1 Den enkelte sameier kan fremleie sin seksjon uten styrets godkjenning om formålet ikke endres.

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på hvem som leier samt oppgi hvordan styret kan komme i kontakt med sameier. Sameier plikter å se til at leietaker er

kjent med og følger vedtatte lover og regler for Sameiet, samt får all relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

4.2 Det er ikke tillatt for sameiere som leier garasje eller fast parkeringsplass å fremleie disse. Ved eventuelt ønske om fremleie av disse plassene for kortere eller lengre tid skal søknad sendes styret. Styret vil lyse ut plassene for den tid fremleie er aktuelt og tildele etter ansiennitet.

5. Skilting

5.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet**.** Sameiere melder navn på beboere til styrets epost. Styret oppdaterer postkasser og ringetablå

6. Forsikringsskader

Ved bygningsmessige skader i seksjonen(ene), som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren dekke egenandelen til enhver tid, dersom vannskadene/skadene kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

7. Overtredelse av husordensreglene

7.1 Ved bevislig, påførte skader på Sameiets felles utstyr og installasjoner(eiendom) som følge av at husordensreglene ikke er fulgt, påfører økonomisk ansvar for sameiere(ne).

7.2 Tvister mellom sameiere om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går vedtekter foran husordensregler.

7.3 Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av vedtekter og husordensregler.

8. Endring av husordensreglene

8.1 Endring av husordensreglene kan foretas av sameiermøte med alminnelig flertall.

House rules

for

Condominium Kolstien 3x



Boards email address – styret.kolstien@gmail.com

1. Introduction

Each household – owner or tenant – is responsible for ensuring that the provisions of these rules of conduct are followed. The rules of conduct are part of your contract with the condominium. Breach of contract may result in termination of the contract.

The owner or tenant will be liable for any damage that occurs because of the breach of the hour rues or other lack of due diligence.

Notifications from the board of the condominium to the owner and tenants by circular or bulletin apply in the same way as the house rules.

The purpose of the house rules is to ensure good housing conditions and a good neighborhood for all owners.

The house rules are included as an appendix to the condominium's statues.

All inquiries to the board must be made in writing. The board's email address is styret**.kolstien@gmail.com**

PLEASE NOTE THAT OUR BUILDINGS WHICH WERE BUILT IN 1961 - 1962 DO NOT HAVE THE SAME SOUND INSULATION AS TODAY'S BUILDINGS. THEREFORE BE AWARE OF THIS FOR DIFFERENT NOISES, LOUD MUSIC, BANKING, SAWING, DRILLING, ETC. FOR RENOVATIONS THAT GO OVER SEVERAL DAYS, NEIGHBORS MUST BE NOTIFIED.

There must be peace in the house between 22.00 and at 07.00. Knocking, sawing, grinding, drilling must, if necessary, be carried out between 08.00 and at 19.00 on weekdays, and between 09.00 and at 18.00 on Saturdays. It must be quiet on Sundays and public holidays. In the case of large gatherings and renovations, residents are encouraged to show consideration, as well as put up neighbor notices in good time (minimum 14 days' notice for renovations). Residents are encouraged to resolve any discrepancies on their own before contacting the board. Disorderly conduct must always be reported to the police.

2. General rules of conduct

2.1 The individual residents are obliged to ensure that they and everyone who is granted access to the flat or other areas in the condominium does not cause discomfort or inconvenience to the other residents.

2.2 Owners/users shall avoid causing unnecessary and unreasonable noise. Radio, television, stereos and other noises of hobbies, renovation and such should be kept low so as not to unnecessarily disturb other residents.

2.3 There must be peace in the house between 22.00 and 07.00. Knocking, sawing, grinding, drilling must, if necessary, be carried out between 08.00 and at 19.00 on weekdays, and between 09.00 and at 18.00 on Saturdays. It must be quiet on Sundays and public holidays.

In the case of large gatherings and renovations, residents are encouraged to show consideration, as well as put up neighbor notices in good time (minimum 14 days' notice for renovations). Residents are encouraged to resolve any discrepancies on their own before contacting the board. Disorderly conduct must always be reported to the police.

Music or singing lessons are not permitted without the board's writtens consent.

2.4 Animal husbandry is only permitted after the application has been approved in writing by the board of the condominium. Consent can be revoked if the animal husbandry causes inconvenience or is a direct nuisance to other owners. The section owner is responsible and liable for compensation for any damage that the livestock may cause to a person or property, for example scratching up doors and frames, damage to flowers, plants, greenery, etc. The section owner undertakes to immediately remove excrement left by the livestock on the housing association's property, including stairs, roads, lawns, beds and the like.

2.5 Additional front/basement/attic door keys belonging to the condominium's key system can only be acquired with the knowledge of the board. Requisition forms are available from the board. The owner that orders new keys are billed for de cost for new keys.

2.6 It is not permitted to install a satellite dish, heat pump or similar on a balcony. Drying of clothes above railing height is not allowed. All loose objects on the balcony should be securely secured so they do not cause accidents. Cleaning carpets on the balcony is not allowed

Barbecuing on the balcony is not allowed.

3. Use of common rooms

3.1 The common rooms must not be used by any owners for other purposes than those for which they are intended.

3.2 Places, roads, stairwells, and common rooms like the attict and basement should be kept tidy at all times.

3.3 The front doors, basement doors and attic doors shall usually always be locked. Owners must follow their guests down and lock the door and turn off the hallway light. The hallway light should be turned off after 22:00.

3.4 Only strollers are allowed to be placed at the bottom of the common stairwell and hallway. Bicycles, skis, sleds etc. placed in basement rooms or the sheds. No other objects should be placed in the hallways outside the apartments.

3.5 Parking is only allowed for the time indicated on signs at the entrance to the condominium. After 21:00 it should not be traffic on the property. Exceptrions for emergency vehicles, HC driving. The speed must be adjusted and not exceed what is indicated on the posted sign.

3.6 The common places of the house, such as laundry room, drying room, drying area, roller and ironing room can used by the owners according to instructions. In case of misuse of machines, the user will be held responsible for necessary repairs. For use of the laundry, see separate instructions in the laundry.

All washing and use of the machines in the laundry must be completed by 20:00. Electric roller and drying room must not be used after 22:00.

On Saturday, the laundry room, drying room can be used by the owners until 19:00.

3.7 The outdoor drying rack must be available to the person who has a wash day in the laundromat. Similarly, the drying racks in the attic should be disposed of by the person who has a washing day with half of the strings. The remainder of the strings is used for small cleaning by residents.

It is emphasized that drips on the floor from wet clothes must be avoided.

Outdoor drying is not allowed Sundays and holidays and not after 1600 days before these.

3.8 Stair cleaning and mat replacements as well as cleaning of the attic and basement are carried out as a preliminary arrangement by an external firm. Cleaning of common rooms, emptying of trash containers, snow plowing, sprinkling of sand, lawn mowing, and the like is carried out by externally hired caretaker company.

3.9 It is forbidden to clean carpets and bedding on balconies or windows. This must take place in designated places.

3.10 Household waste that is disposed of in the waste containers must be securely packed. Waste other than household waste must be removed by the individual resident, and such waste must not be stored in common rooms and garbage sheds.

3.11 Without the board's written consent, it is prohibited to make changes to the façade of the buildings

4. Sublease

4.1 Each owner may sublease their section without board approval if the purpose is not changed.

In the case of subletting, the section owner must inform the board of the duration of the sublease, the name of the tenant and how the board can get in touch with the owners. Owners are obliged to ensure that the tenant is familiar with and complies with adopted laws and regulations for the condominium and receives all relevant information that always applies to the condominium.

4.2 It is not permitted for owners who rent a garage or fixed parking space to sublease these. In the event of a request to sublease these places for a shorter or longer period, an application must be submitted to the board. The board will advertise the parking space for the time subletting is applicable and allocate according to seniority.

5. Signage

5.1 Nameplates on ring tableaus and mailboxes shall be uniform**.** Owners report names of residents to the board's email. The board updates mailboxes and the ring tableaus.

6. Insurance claim

In the case of structural damage in the section(s), which are covered by the condominium insurance, the section owner shall cover the deductible at all times, if the water damage(s) can be attributed to the section owner's installations or use thereof.

7. Violation of house rules

7.1 In the event of demonstrable damage to the condominium's common equipment and installations (property) because of non-compliance with the house rules, the financial liability of the owners(s) is imposed.

7.2 Disputes between owners regarding the understanding of house rules are settled of the board. In the event of a conflict, statutes take precedence over house rules

7.3 Residents are obliged to familiarize themselves with the content of statues and house rules.

8. Amendment of house rules

8.1 Finalization of the house rules may be made by a owner meeting with simple majority.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Kolstien 3x

Sameierne i Sameiet Kolstien 3x innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 08.06.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Landås trivselssenter (tidligere Landås seniorsenter), Erleveien 16.

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 Rehabilitering av altaner

4 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

5 Fastsetting av godtgjørelse til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 Styrets sammensetning etter valget
- 6.5 Valg av valgkomité

7 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.

26.05.2026

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. Rehabilitering av altaner

Styret orienterer om rehabiliteringsprosjektet.

4. 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.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling: Fjorårets styrehonorar kr. 156 443,- indeksreguleres (2,7%) og beløper seg i år til kr. 160 662,74,- til fordeling blant styrets medlemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder, Hans Berge, valgt for 1 år i 2025, er på valg.

Forslag til vedtak: Som styreleder velges Erik Larsen.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

- Øyvind Berle: styremedlem valgt for 1 år i 2025, tar gjenvalg.
- Trude Berg: styremedlem valgt for 1 år i 2025, tar gjenvalg.
- Kirsten Mjelde: styremedlem valgt for 1 år i 2025, tar ikke gjenvalg.
- Ole Skjeggedal Fjæra: styremedlem valgt for 1 år i 2025, tar ikke gjenvalg.
- Junu Normann: styremedlem valgt for 2 år i 2025 og har 1 år igjen.

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges følgende:

- Øyvind Berle
- Trude Berg - 1 år
- Vegard Eriksen - 1 år
- Carmen L. Samuelsen

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

6.5 Valg av valgkomité

Følgende har vært valgkomite 2025-2026:

- Tina Erstad
- Eirik Larsen

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle. Ingen innkomne saker innen fristen 4. mai 2026 og ingen saker som styret ønsker fremlagt i årsmøtet.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Kolstien 3x mandag 08.06.2026

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.

Sameiet Kolstien 3x årsberetning 2025

Virksomhetens art og lokalisering:

- Sameiet består av 94 seksjoner, hvorav alle enhetene er boligseksjoner på eiendommen Gnr. 161 og Bnr. 1043, i Bergen kommune.
- Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse og ta ansvar for sameiets økonomi på en god måte. Sameiet har ingen ansatte. Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljøet mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art.

- Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL hvor styret og har styresekretær fra.

- Revisor er Ernst & Young AS

- Sameiet er fullverdiforsikret hos IF forsikringsselskap avtale

  nr 616058 (829)

  Årlig premie kr 274.258,- Egenandel er kr 15.000,-

  Naturskade egenandel 8000,-

- Alle sameiere / beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

- **Avholdte møter:**
- Det er avholdt fra januar til desember 2025 12 styremøter, ett ekstraordinært årsmøte 25.02.25 og ett ordinært årsmøte 10.06.25.
- Styret har tatt opp som varslet i ordinært årsmøte 10.06.25 lån på
- 14 millioner hos DNB med rente på 6.75 som har utgjort en økning i våre felleskostnader fra 01.01.26 dette er alle sameiere varslet om innenfor tidsfrist for varsling. Økningen utgjør
- for 2 roms 774,- 3 roms 1007,- og 4 roms 1224,-
- **Arbeid 2025:**
- Det har vært et aktivt år for styret å ivareta rehabiliteringsarbeidet med altanene, møter med Kepla som har vært ansvarlig byggherre for rehabiliteringsarbeidet.

styret har sendt ut informasjon til sameierne om at arbeidet skulle starte 19 mai 25, i oppgang 3 f

- Etter kort tid på arbeidsplassen viste det seg at Donar fant asbestfibre i ytterkant på betongdekket. Arbeidet måtte avsluttes grunnet manglende HMS,
- Styret måtte her gå i forhandlinger, men var nødt for å godta saneringsarbeidet for å få HMS godkjent noe som var helt nødvendig for å få arbeidet utført, med godkjent HMS. Dette har selvsagt økt våre kostnader.
- Styret har søkt juridisk hjelp for å se om det er noe vi kan få refundert for disse ekstra kostnadene, som gjelder asbest sanering.
- Noe tilleggsarbeid har det likevel blitt utover asbestfunn, vi venter nå på nye nedløpsrenner i blokk 3a – 3f likeledes måtte det monteres nye nedløpsrenner i blokk 5 – 15. Noe som her utføres fortløpende da disse er inne i bodene på altanene.
- For hver oppgang som har blitt meldt ferdig har det vært overtakelsesprotokoll hvor enten styreleder Hans J. Berge, Eirik Larsen og Erlend Halseth også har vært til stede, har det da vært noe som ikke har vært tilfredsstillende er dette ført på mangelliste som styret igjen skal godkjenne.

- Styret retter en stor takk til Erlend Halseth som har hjulpet styret mye i denne perioden med forhandlinger, fakturaer da han har god kompetanse på dette område og var styreleder da kontrakter ble undertegnet.

- **Kjøkkenventilasjon:**
- Styret har sendt ut forespørsel til sameierne med spørsmål om avtrekket til kjøkkenventilatorene går riktig vei, det har vist seg at i noen leiligheter som har vært oppusset går avtrekket til kjøkkenventilatorene inn i kanalen på badet. Dette har medført klager på matlukt osv fra andre leiligheter, likeledes kan det lages undertrykk ved fyring.
- Kjøkkenventilatorene i blokk 3 a – f skal gå ut ved kjøkken vindu (mursteins veggen)
- I blokk 5 -15 skal avtrekket gå ut til altanene.

- Styret har imidlertid ikke fått svar fra alle, kun ca halvparten har svart, dette har med sameiets HMS, som er styrets ansvar og er lovpålagt, slik at vi oppfordrer sameierne til å svare styret på slike henvendelser.

- Det er malt og reparert på mur i inngangspartiene under postkassene da dette var et arbeid som det var stort behov for, arbeidet ble utført i alle oppganger.

- **Dugnad:**
- Det har i år som tidligere vært utført mye godt dugnadsarbeid, her vil vi fremheve spesielt arbeidet med å prime, tette hull og male murene rundt blokkene.
  Dette var et stort arbeid som ble utført flott av Eirik Larsen, all honnør til ham.

- Eirik har ellers utført mye forefallende arbeid for styret og vært behjelpelig når det kom melding om lekkasje i nr 3c en tidlig søndag morgen, rørlegger kom på plassen og gjorde førstehjelp og Vestbo sendte servicealliansen hit mandag morgen,

- **Skadesaker:**
- Sameiet har i 2025 hatt 3 skadesaker pluss 1 naturskadesak.
- All skade skal meldes Vestbo, skade som oppstår utenom kontortid her kan det brukes styrets e-post eller telefon om det haster, til styreleder eller annet styremedlem.

  Alle telefonnummer finner dere ved å logge inn på min side – under min bolig, hos Vestbo.

- **Vaktmester:**

Vaktmestertjenestene våre er det Cares som har ansvar for, på vinter strøing / salting / måking, likeledes har de ansvar for matteskift og trappevask / kjeller og loft.

Klipping av gress, tømming og vask av bosscontainere, kosting av veier osv.
Og ellers arbeid som blir bestilt ved behov.

- **HMS**
- Styret holder på å gjennomgå vårt lovpålagte HMS regelverk, på alle plan også innen brannvern.

- Styret har bestilt skilt som skal settes over alle dører (loft/ kjeller) som er regnet som våre nødutganger.
- Her kommer mer informasjon når arbeidet startes opp.
- **HMS**
- Styret har ansvar for vårt lovpålagte HMS og å gjennomgå dette opptil flere ganger pr år. Dette i samarbeid med vår forretningsfører.

- **Lyspærer og lignende** blir ettersett og skiftet av styreleder eller styremedlem, likeledes dørlåser og dørpumper.

- **Flaggheising** blir utført av styremedlem.
- **Juletre** blir hvert år bestilt og satt opp med lys på lekeplassen til 1 søndag i advent.
- **Dørklokker og inngangsdører:**
- Vi har mottatt en del klager på dørklokkene på ytterdørene, når folk ringer på en dør for eks i 1 etg så ringer det i 2 etasje osv. Certego har vært her og sett på det og konklusjonen er at det er vanskelig å reparere, grunnet at anlegget er gammelt
  Likeledes er det mange som klager på våre ytterdører. Så her må vi antakelig tenke nytt. Styret har innhentet tilbud på begge deler.

- **Utleie: vedtektene** § 6
- Vi har i dag i blokk 3 a- f 10 leiligheter som er utleiet
- I blokk 5 – 15 8 leiligheter som er utleiet

- Styret minner om at sameier som ønsker å leie ut plikter å varsle styret og forretningsfører om leieboers navn og kontakt info. Og sameiers kontaktinformasjon skal styret alltid ha, styret skal til enhver tid ha mulighet til å kunne komme i kontakt med sameierne.
- Søknader om utleie sendes enkelt via Min side på www.vestbo.no eller via Vestbo-appen. Gå inn på «Min bolig» og «Utleie».
- Eiers forpliktelser er de samme om vedkommende bor i eller leier ut sin leilighet. Eier plikter også å utlevere husordensregler og vedtekter til leieboer.
- Det er kun sameier som kan velges inn i styret eller søke på utlyste parkeringsplasser og garasjer som eies av sameiet. Garasjerekken

langs Kolstien (fortau) eies og leies ut av advokat Langlo, sitt eiendomsselskap.

- **Husordensregler:**
  Styret mottar en del klager på brudd på våre husordensregler og dette medfører ofte mye ekstra arbeid for styret, særlig når det blir høy musikk som er på fult sene kveld / nattetimer. Vi må alle huske på at i våre betongblokker forplantes lyden seg ofte over flere oppganger.

- **Stormen AMY oktober 2025**
  Det var en kraftig storm og skadene her i sameiet ble: 2 trær som falt overende, 1 pipehatt i 3f, spydet på flaggstangen falt av og ved inngangspartiene var det enkelte stolper som holder taket over inngangsdør oppe som løsnet, Eirik Larsen har satt nye stolpesko på søylene ved inngangspartiene. Alt er meldt som skade via Vestbo til vår forsikring hos IF. Vi venter fortsatt på at meldt skade blir reparert.

- **Vaskeriene:**
- Vi har i 2025 ikke hatt reparasjoner på våre maskiner, styret har satt opp nye instrukser for bruk av våre maskiner, disse er hengt på vaskeri dørene.
- Inntekt for vaskeriene 2025 er kr 5340,-

- **Kommende år 2026:**

  Det viktigste for styret er å ta ansvar og få sluttført rehabiliteringsarbeidet med altanene, ellers fremstår vår bygningsmasse i god stand, bortsett fra ringeklokker / ytterdører.

- **Varmepumper:**

- Sak fra årsmøte 10.06.24 må følges opp, hos riksantikvaren når rehabiliteringsarbeidet med altanene er ferdigstilt, for å finne en løsning til beste for sameiet.

Styrets sammensetting 2025:

Styreleder Hans J. Berge

Styresekretær Lisa Malene Søvik

Trude Berg

Øyvind Berle

Junu Normann

Ole Skjeggedal Fjæra (han deltok i sitt siste styremøte i august før han flyttet:

Varamedlem Eirik Larsen, gikk inn I styret etter Ole Skjeggedal Fjæra.)

Kirsten E. Mjelde

Varamedlemmer:

Carmen Lilliane Samuelsen

Tomas H. Løding

Valgkomite for 2026

Tina Erstad

Eirik Larsen

Årsberetningen er godkjent av alle styrets medlemmer.

‘

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 071 392	1 868 355	2 070 792	3 201 276
Innkrevde finanskostnader		379 018	387 645	388 080	388 080
Andre inntekter	4	407 767	330 184	388 668	384 668
SUM INNTEKTER		**2 858 177**	**2 586 184**	**2 847 540**	**3 974 024**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	5	73 408	93 227	90 000	89 600
Styrehonorar	5	156 443	153 800	153 800	156 443
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	32 409	34 831	34 376	34 693
Andre personalkostnader	5	0	308	0	0
Forretningsførsel		155 844	133 128	146 441	162 078
Andre honorarer		1 113 315	956 188	201 750	600 000
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		231 182	177 054	212 500	260 000
Energikostnader		76 442	67 138	77 000	73 000
Andre driftskostnader	6	744 109	644 547	770 084	766 984
Vedlikehold	7	221 132	2 798 395	360 000	285 000
Rehabilitering		5 654 262	13 188	0	7 000 000
SUM KOSTNADER		**8 467 045**	**5 080 304**	**2 054 951**	**9 436 298**
DRIFTSRESULTAT		**-5 608 868**	**-2 494 120**	**792 589**	**-5 462 274**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		32 284	10 343	0	0
Finanskostnader		584 749	316 483	379 755	1 129 560
NETTO FINANSPOSTER		**-552 465**	**-306 141**	**-379 755**	**-1 129 560**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-6 161 333**	**-2 800 261**	**412 834**	**-6 591 834**
Overføringer og disponeringer		**-6 161 333**	**-2 800 261**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		16 473	4 834
Andre fordringer		68 566	227 858
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 343 503	8 366
Sum omløpsmidler		**2 428 542**	**241 057**
SUM EIENDELER		**2 428 542**	**241 057**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-11 749 022	-5 587 688
Sum opptjent egenkapital		**-11 749 022**	**-5 587 688**
Sum egenkapital	**2**	**-11 749 022**	**-5 587 688**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	3	13 111 323	3 553 897
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	1 200 000
Sum langsiktig gjeld:		**13 111 323**	**4 753 897**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 244	31 437
Vestbo i mellomregning		0	707 352
Leverandørgjeld		1 022 129	306 313
Skyldig off. myndigheter		3 427	17 036
Annen kortsiktig gjeld		15 442	12 710
Sum kortsiktig gjeld		**1 066 241**	**1 074 848**
Sum gjeld:		**14 177 564**	**5 828 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 428 542**	**241 057**

Sted:_____, dato:_____

Hans J. Berge Styreleder	Junu Normann Styremedlem	Ole Skjeggedal Fjæra Styremedlem
Kirsten Eikanger Mjelde Styremedlem	Trude Berg Styremedlem	Øyvind Berle 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.	**-833 791**	**847 345**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-6 161 333	-2 800 261
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	8 447 582	1 200 000
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-90 156	-80 875
B. Årets endring i disponible midler	**2 196 093**	**-1 681 136**
C. Disponible midler	**1 362 301**	**-833 791**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	85 039	232 692
Kontanter og bankinnskudd	2 343 503	8 366
Omløpsmidler	**2 428 542**	**241 057**
Kortsiktig gjeld	**-1 066 241**	**-1 074 848**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 362 301**	**-833 791**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-5 587 688	-6 161 333	-11 749 022
Sum egenkapital 31.12.	**-5 587 688**	**-6 161 333**	**-11 749 022**

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån. Felleskostnadene ble økt fra 01.01.2026 for å klare å dekke renter og avdrag på det nye lånet.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken Bergen Strandgaten**
Formål:	Rehabilitering av ballkonger	
Lånenummer:	**15160622986**	**95217461694**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018
Rentesats:	6.75 %	7.85 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2050	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	4 265 793
Lånesaldo 01.01:	0	3 553 897
Avdrag i perioden:	52 418	90 156
Opptak i perioden:	9 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	**9 647 582**	**3 463 741**
Saldo 5 år frem i tid:	10 261 965	2 865 235

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
3615 Dugnad	225 600	159 800
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	35 532	35 532
3617 Renhold	115 056	115 056
3620 Innkreving strøm	6 480	4 680
3685 Diverse inntekter fri	25 099	15 116
Sum	**407 767**	**330 184**

Konto 3685 :
Egenandel skade kr. 15 000,-
Vaskeripenger kr. 5 340,-
Viderefakturert byggestrøm kr 4 759,-

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
5000 Lønn ansatte	64 750	81 688
5020 Feriepenger	7 758	11 139
5360 Honorarer	900	400
5330 Styrehonorar	156 443	153 800
5400 Arbeidsgiveravgift	31 315	33 261
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 094	1 571
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	308
Sum	**262 260**	**282 166**

Selskapet har hatt noen fast ansatte i regnskapsåret, og i tillegg har noen beboere arbeidet på timebasis.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	18 100	27 250
6300 Leie lokale	4 380	7 750
6330 Vaktmestertjenester	212 504	229 945
6395 Sommer- og vinterkostnader	256 025	107 833
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	11 498	26 748
6782 HAUBO HMS og VLP lisenser	8 500	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	68 893	79 442
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	35 532	35 532
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	728
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 515
7720 Generalforsamling	9 258	0
7750 Festeavgift/tomteleie	111 484	111 484
7770 Bank og kortgebyrer	978	1 490
7772 Andre gebyrer	0	7 960
7781 Bomiljø	5 037	4 744
7791 Annen kostnad	1 921	2 127
Sum	**744 109**	**644 547**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	146 182	2 217 299
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 332	508 959
6640 Periodisk vedlikehold	0	5 250
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	33 619	51 887
6695 Forsikringsskadesaker	33 000	15 000
Sum	**221 132**	**2 798 395**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Andelsbrøk finans :	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB	2 472	2 907
Innkrevde finanskostnader	- 388 080	- 388 080
SUM innbetalt	- 388 080	- 388 080
Avdrag	90 156	80 875
Renter	288 862	306 770
SUM utgifter	379 018	387 645
UB	- 6 590	2 472

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank	Kr. 3 000 000,-	31.07.2029

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kolstien 3x.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kolstien 3x

Styreleder	Hans J. Berge (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Ole Skjeggedal Fjæra (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Øyvind Berle (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Trude Berg (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Kirsten Eikanger Mjelde (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Junu Normann (sign.)	16.03.2026

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 Kolstien 3 x

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolstien 3 x 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: AJPHF-TYRQ4-UWFQ5-0Q6FG-XPSZL-NI0TI

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, 20. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AJPHF-TYRQ4-UWFQ5-0Q6FG-XPSZL-NI0TI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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: 147.161.xxx.xxx
2026-04-20 13:37:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AJPHF-TYRQ4-UWFQ5-0Q6FG-XPSZL-NI0TI

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 Kolstien 3x mandag 08.06.2026 kl. 18:00 - Landås trivselssenter (tidligere Landås seniorsenter), Erleveien 16.

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: 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 17 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik, Vestbo BBL.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik, Vestbo BBL.

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: Stein Gaulen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Trude Berg og Rune Daae.

2. Årsberetning 2025

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Rehabilitering av altaner

Ønsker fargekode på gulvmaling på altaner - styret følger opp.

Vedtak:
Styret orienterer om rehabiliteringsprosjektet og sameierne får stille spørsmål til styret.

4. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

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

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonoraret settes i år til kr. 160 662,74,- til fordeling blant styrets medlemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Som styreleder velges Erik Larsen 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

- Øyvind Berle
- Trude Berg
- Vegard Eriksen
- Carmen L. Samuelsen

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer for 1 år:

- Kirsten Eikanger Mjelde
- Hans Berge

6.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

- Eirik Larsen styreleder valgt for 2 år i 2026
- Øyvind Berle styremedlem valgt for 1 år i 2026
- Trude Berg styremedlem valgt for 1 år i 2026
- Vegard Eriksen styremedlem valgt for 1 år i 2026
- Carmen L. Samuelsen styremedlem valgt for 1 år i 2026
- Junu Normann styremedlem valgt for 2 år i 2025
- Kirsten E. Mjelde varamedlem valgt for 1 år i 2026
- Hans Berge varamedlem valgt for 1 år i 2026

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Eleanor Clare Williams
- Ingrid Gamlemshaug Pedersen

7. Saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker innen fristen 4. mai 2026 og ingen saker som styret ønsker fremlagt i årsmøtet.

Protokoll for Sameiet Kolstien 3x

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisa Marlene Søvik (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Stein Gaulen (sign.)	09.06.2026

ambita

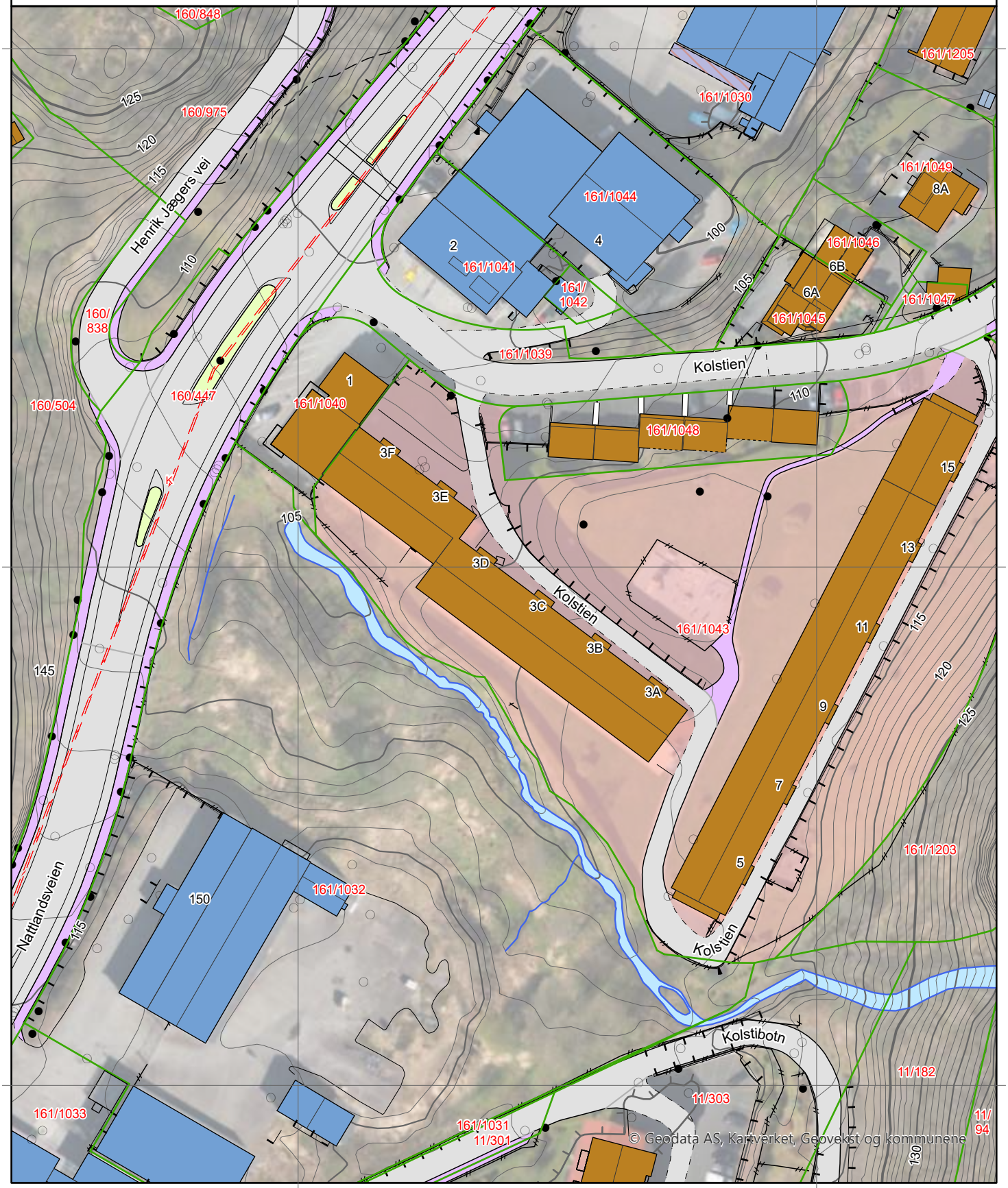
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/161/1043/0/83

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

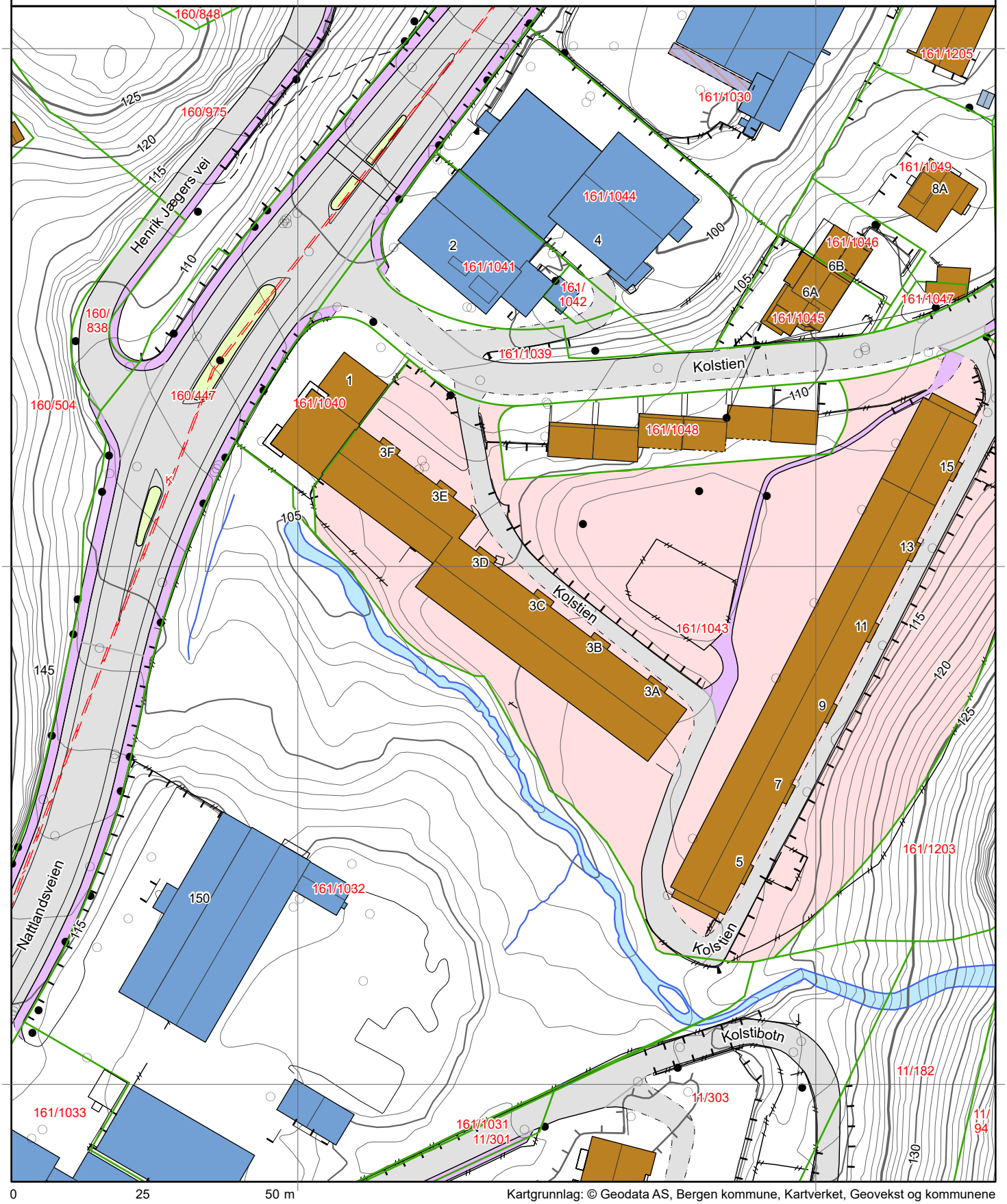
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/161/1043/0/83

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

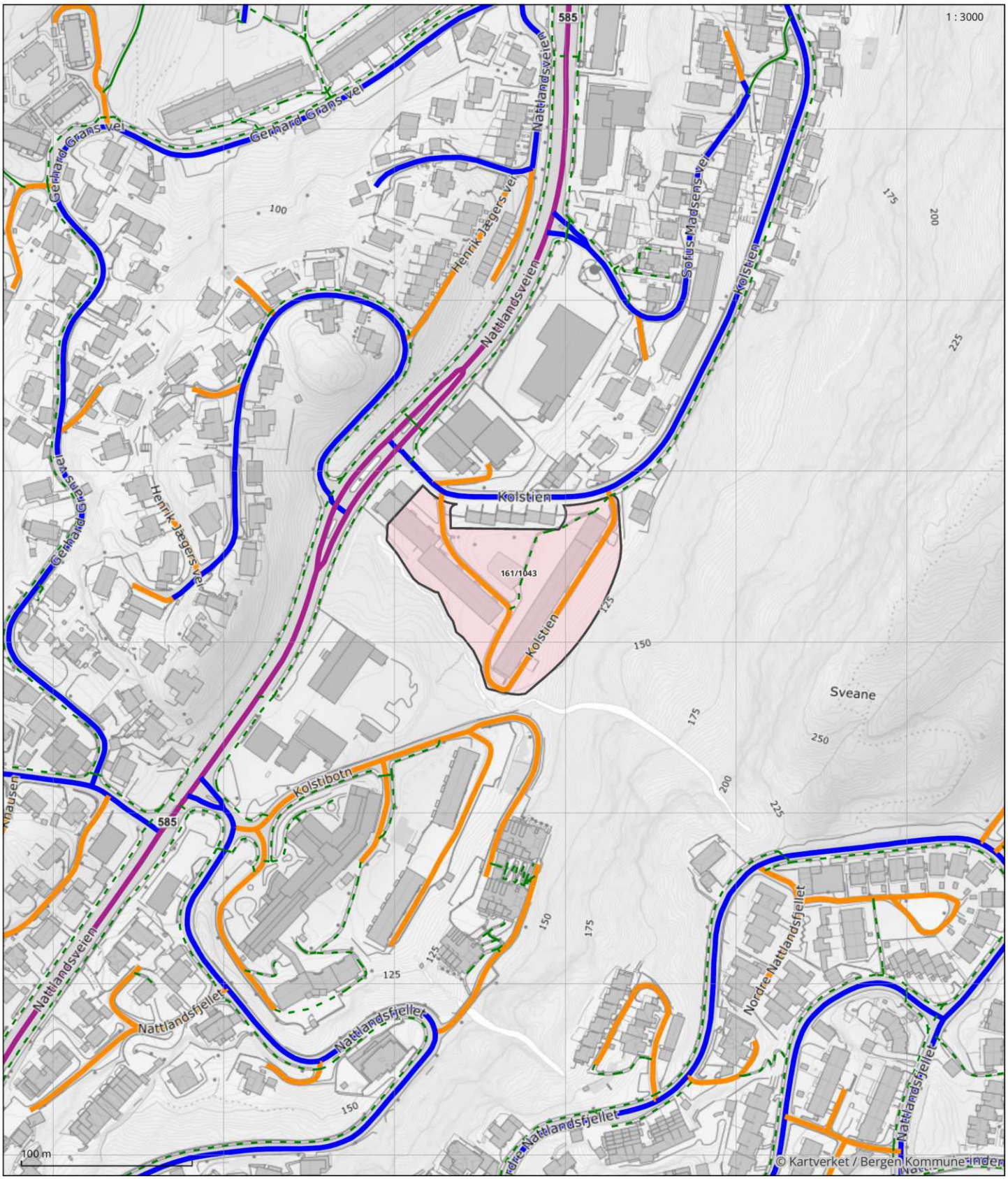
SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bergen
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1043/0/83
Adresse: Kolstien 3A, 5097 BERGEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1043/0/0
Utlistet 30. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260867036	Grunneiendom	0	Ja	9 472,1 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
10750000	30	Årstad. Kolstien gård	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70680000	35	Årstad. Gnr. 161, bnr. 1032 mfl., Nattlandsveien	202220644	< 0,1 % (0,0 m²)
71490000	35	Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen	202312925	16,8 %

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	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	87,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	92,0 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	8,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	92,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
9850000	30	Årstad. Gnr. 11 bnr. 94 mfl., Nattlandsfjellet	3	199614238
8390001	31	Årstad. Gnr. 11 bnr. 22	3	200015490
30120000	30	Årstad. Gnr. 11, Nattlandsfjellet (tidligere O-30)	3	-
30780000	30	Årstad. Gnr. 11 bnr. 182, øvre Nattland	3	-
8395000	31	Årstad. Gnr. 11 bnr. 358 mfl., Kolstibotn bo- og servicesenter	3	190330178
10950000	30	Årstad. Gnr. 15 bnr. 2, del av Landåsveien 101x, 111x, 121x og 131h samt øvre Slettebakken	3	-
3750000	30	Årstad. Kolstien 2, forretning- og kontorbygg, reguleringsendring	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10520000	30	Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken	3	-
10750101	31	Årstad. Gnr. 161 bnr. 1030, Nattlandsveien 126	3	200810480
10520400	30	Årstad. Gnr. 161 bnr. 1032 og 1033, Nattlandsveien 150, offentlig plan	3	199901739
66470000	35	Årstad. Gnr. 11 bnr. 28 mfl., Nattlandsfjellet	5	202220522

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/862	139239369	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2022	-
160/858	139803051	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	21.01.2021	202025590

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 30. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

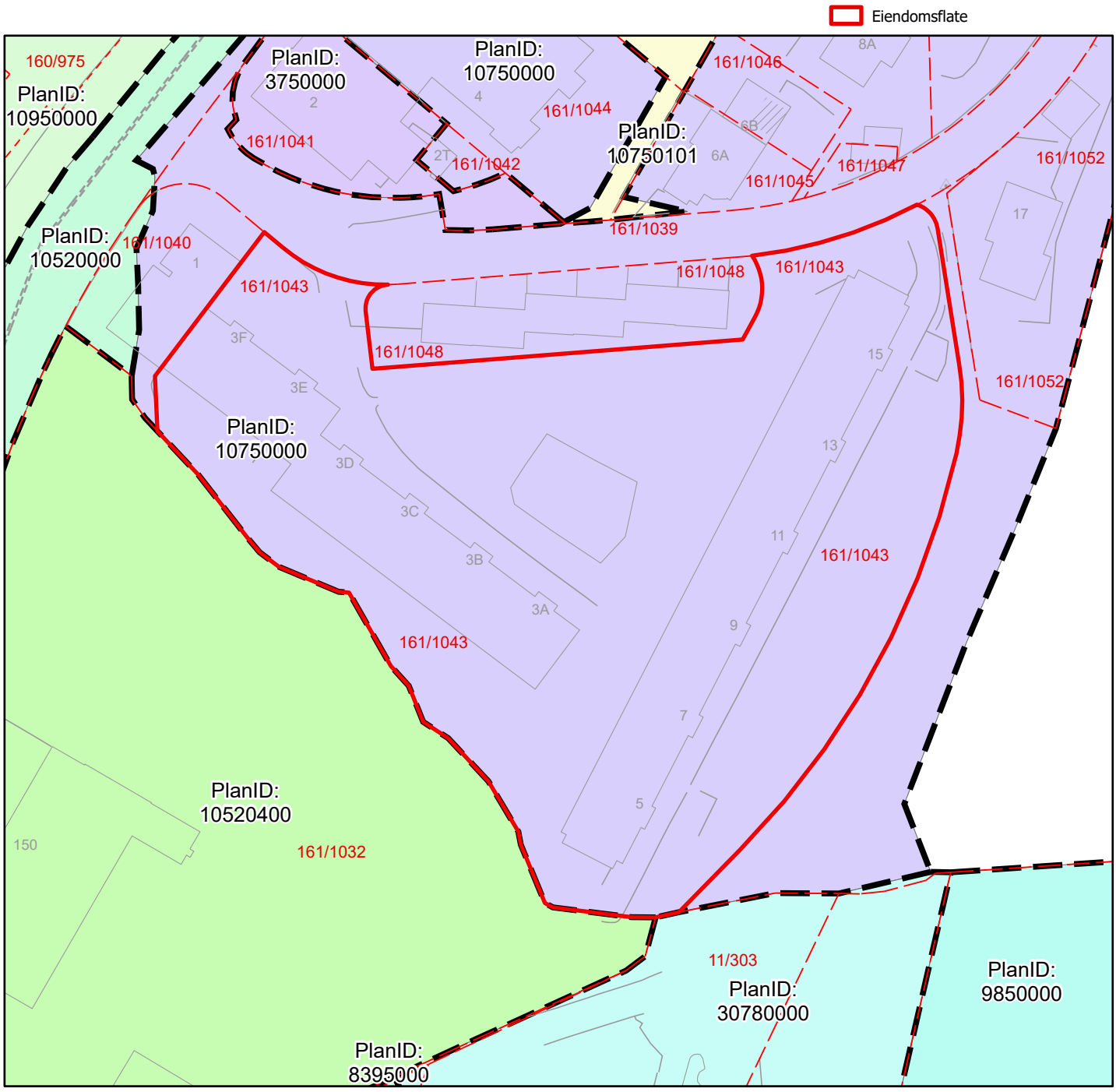
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Dato: 30.10.2026 Adresse: Kolstien 3A m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10750000,10520400,30780000



Reguleringsplan på grunnen

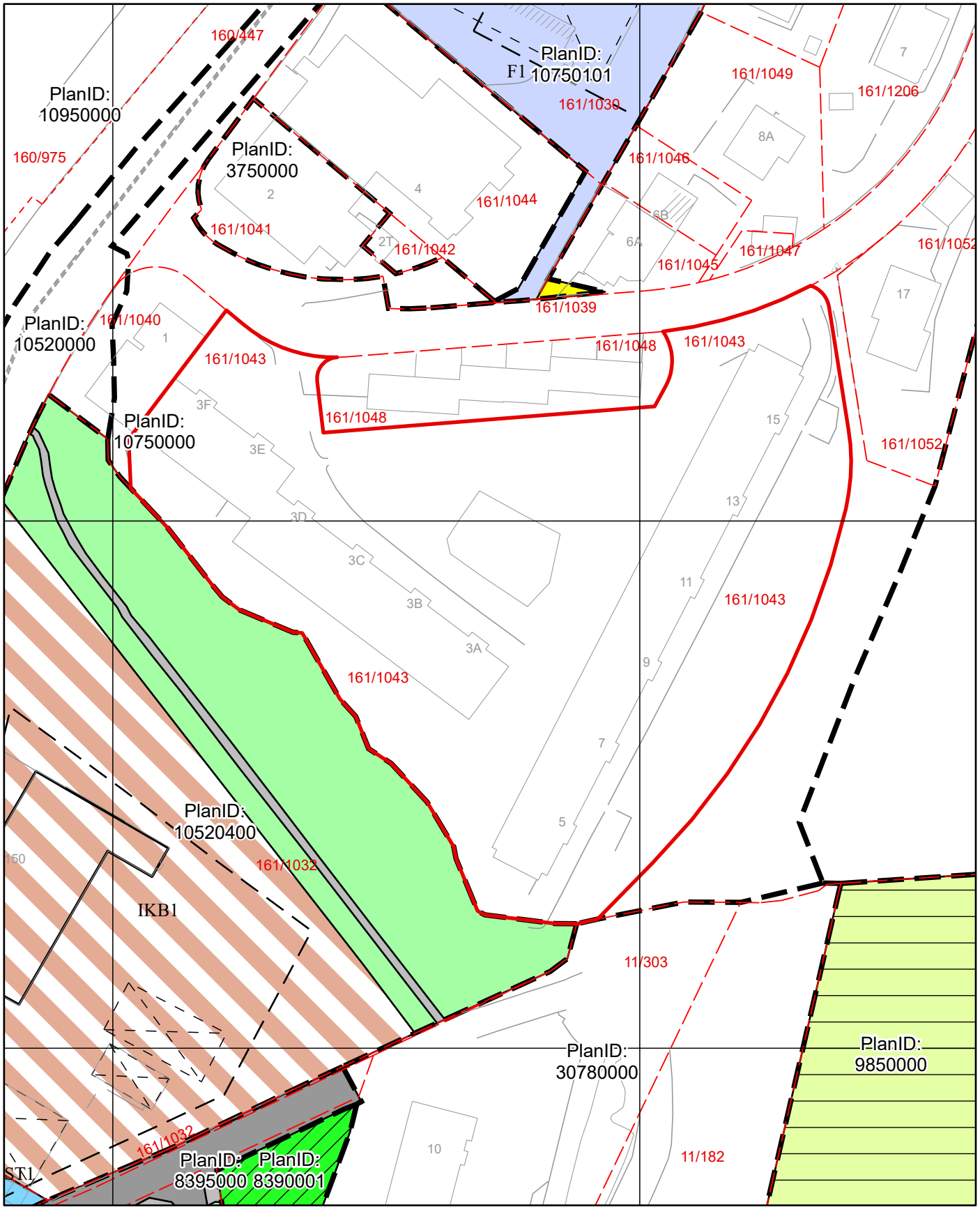
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Dato: 30.10.2026 Adresse: Kolstien 3A m.fl.

PlanID(er): 10750000,10520400,30780000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for forretning


Bensinstasjoner


Kjørevei


Gang- / sykkelveg


Gangveg

Park

Friluftsområde (på land)


Felles grøntareal


Annet kombinert formål

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Dato: 30.10.2026 Adresse: Kolstien 3A m.fl.

N

PlanID(er): 10750000,10520400,30780000

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

Eiendomsflate



KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

M. 1-500.


NY BEBYGGELSE


GARASJER


GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE


LETT INDUSTRI


UTSKILTE TOMTER


BUTIKKER


PRIVATE GRØNTAREALER


FELLES —"—


EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 23. JUNI 1953

RETTET 10-8-1953

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Dato: 30.10.2026 Adresse: Kolstien 3A m.fl.

N

PlanID(er): 10750000,10520400,30780000

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

Eiendomsflate



Bebyggelsesplan for G.nr. 11, B.nr. 182. Ø. Natland

Bearbeidet etter forslag, innkommet fra ark. m.n.a.l. Oddvar Tryti

KOMM. DEP. TET
01440 21. FEB. 64

Tegnforklaring:

Prosjektert veg.

II husplasering

Begrensingslinje

Endret vegtrace Vedtak i bygningsrådsmøte 12.9.62.

Mål = 1:1000

Øvsttun, november 1959

Reguleringssjefen i Fana

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

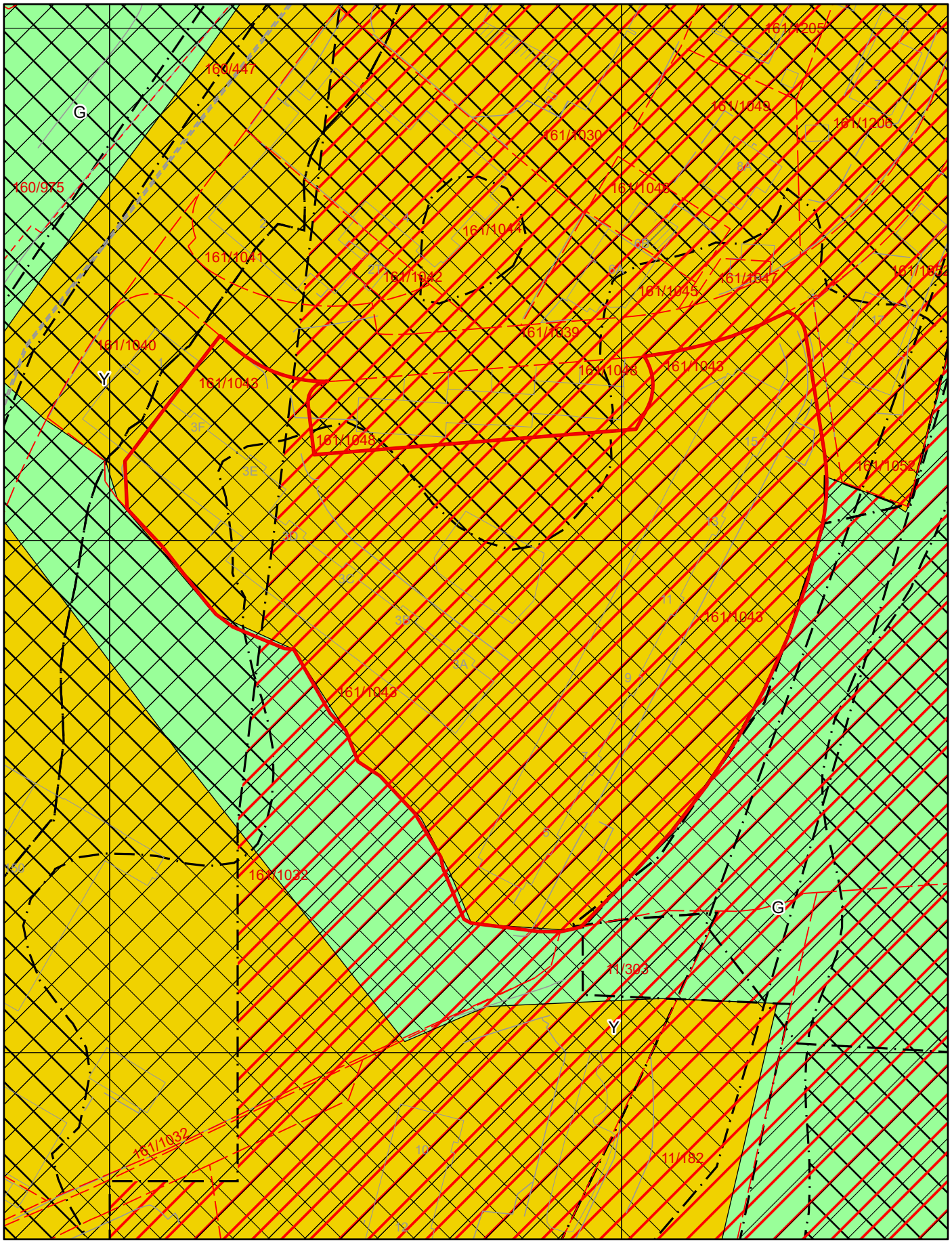
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Adresse: Kolstien 3A m.fl.

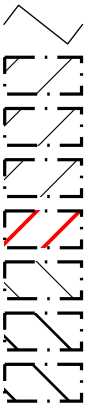
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

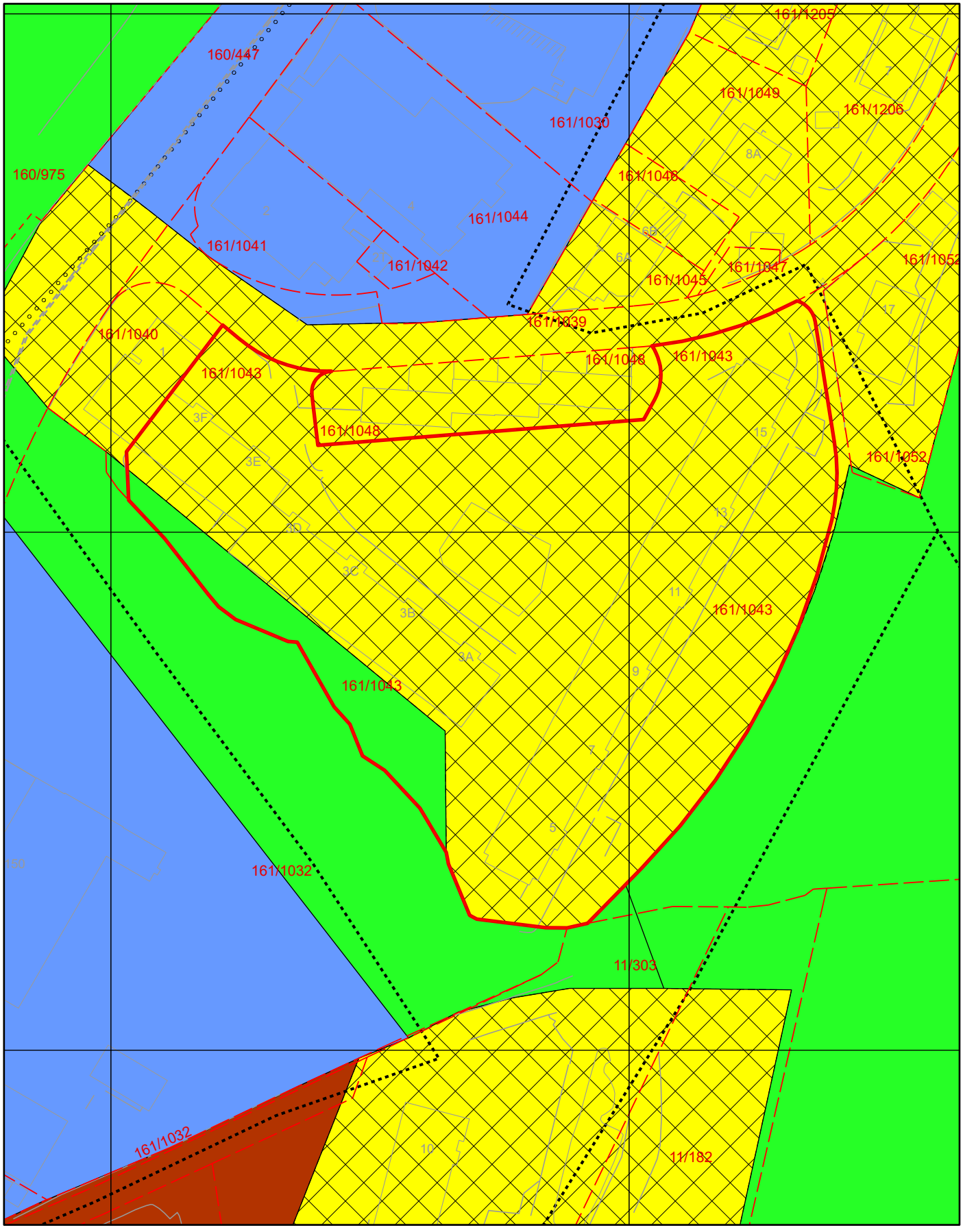
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.10.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Adresse: Kolstien 3A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Industri (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Kolstien 3A

Nabolaget Kolstien/Gerhard Grans vei - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	25 min 2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 2.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	7 min 3.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
NTG Brann Stadion	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Henrik Jægers vei Linje 6, 20, 49, 81	2 min 0.2 km
Slettebakken Linje 1	15 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 5.9 km
Bergen Flesland	18 min

BARNEHAGER

Mannsverk barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Sammen Nerigard barnehage (0-5 år) 53 barn	13 min 1 km
Sammen Oppigard barnehage (0-5 år) 42 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nattland	4 min
Kiwi Birkelundstoppen	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	16 min
Apotek 1 Nattland	9 min
Sletten Vinmonopol	16 min

SPORT

Gerhard Gransvei ballbinge	8 min
Øvre kolstien 36	8 min
MOVA Landås	7 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	13 min

«Rolig, sentralt, gode kommunikasjoner og turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

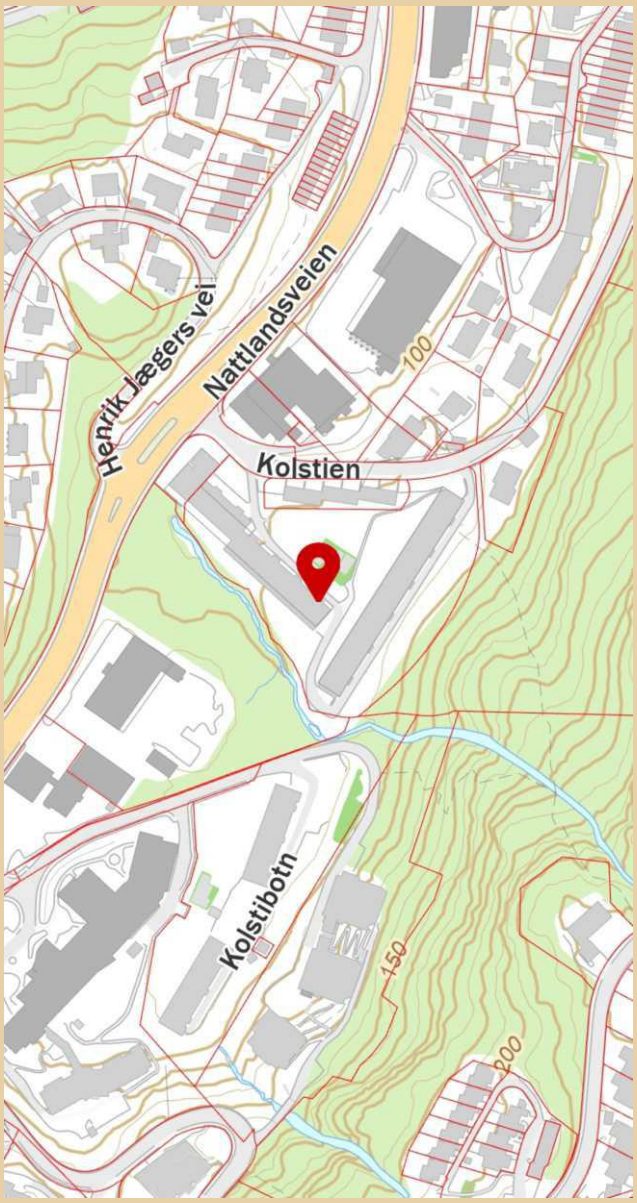
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kolstien 3 A, 5097 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 1043, Snr. 83, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260582

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Stine Larsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 87 988

E-post: stine.larsen@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.
