PRIVATMEGLEREN
VEST

NEDRE STIABERGET 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest/ligningsverdi

Bygningstegninger

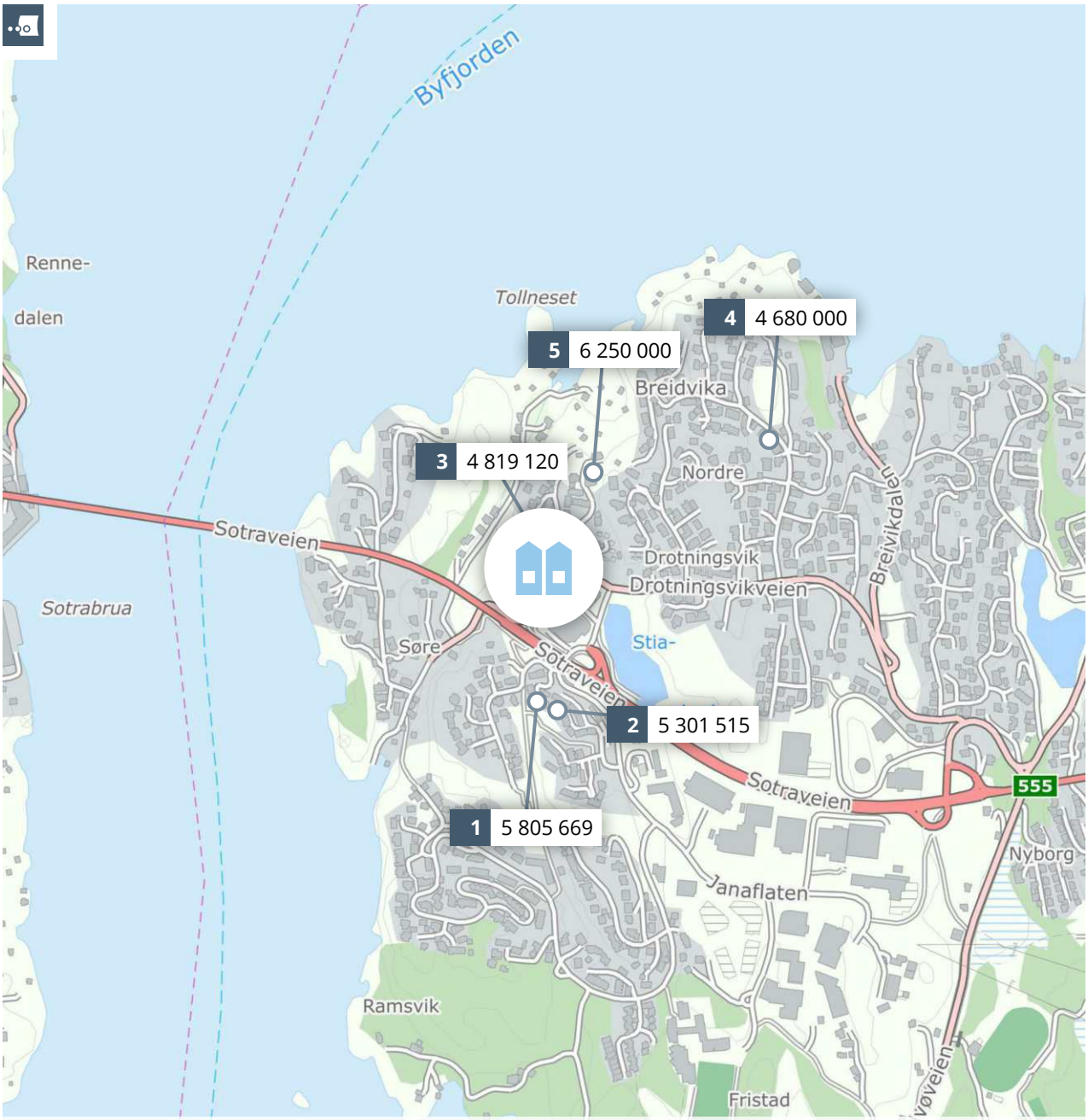
Tinglyste erklæringer

Sameie/borettslag

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDRE STIABERGET 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 16.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 136 BNR 314 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS DROTNINGSVIK

Verdivurdert til

4 800 000

2 528	4 802 528	42 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	1 365
Formue	7 232
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Janahaugen 8				27.10.2025	4 290 000	**4 580 000**	1 225 669	5 805 669	**42 689**
	136 m²	1988	38,4 daa	3 sov						
2	Janastølen 48				04.04.2025	3 790 000	**4 150 000**	1 151 515	5 301 515	**45 312**
	117 m²	1988	38,4 daa	3 sov						
3	Nedre Stiaberget 12				23.07.2024	4 690 000	**4 800 000**	19 120	4 819 120	**36 508**
	132 m²	1996	4 683 m²	3 sov						
4	Østre Stiaberget 82				21.04.2023	4 850 000	**4 680 000**	0	4 680 000	**40 345**
	116 m²	1974	349 m²	3 sov						
5	Nedre Stiaberget 53 A				11.08.2025	5 990 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**41 667**
	150 m²	2003	- m²	4 sov						

Ende rekkehus med god beliggenhet i barnevennlig område. Stor terrasse, plen og svært gode solforhold.

Boligen går over to plan og inneholder:
1.etasje: Entrè, gang, to soverom, vaskerom, to boder og bad/wc.
2.etasje: Stue, soverom og kjøkken. Luke til loft.

Det er peis og varmepumpe i boligen. Egen garasjeplass med el-bil lader i felles garasjeanlegg.
Sentral beliggenhet med få minutters gange til Drotningsvik senter.

Basert på standard, beliggenhet, samt tidligere omsetninger i nærområdet, vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 4 700 000,- til kr. 5 000 000,-.

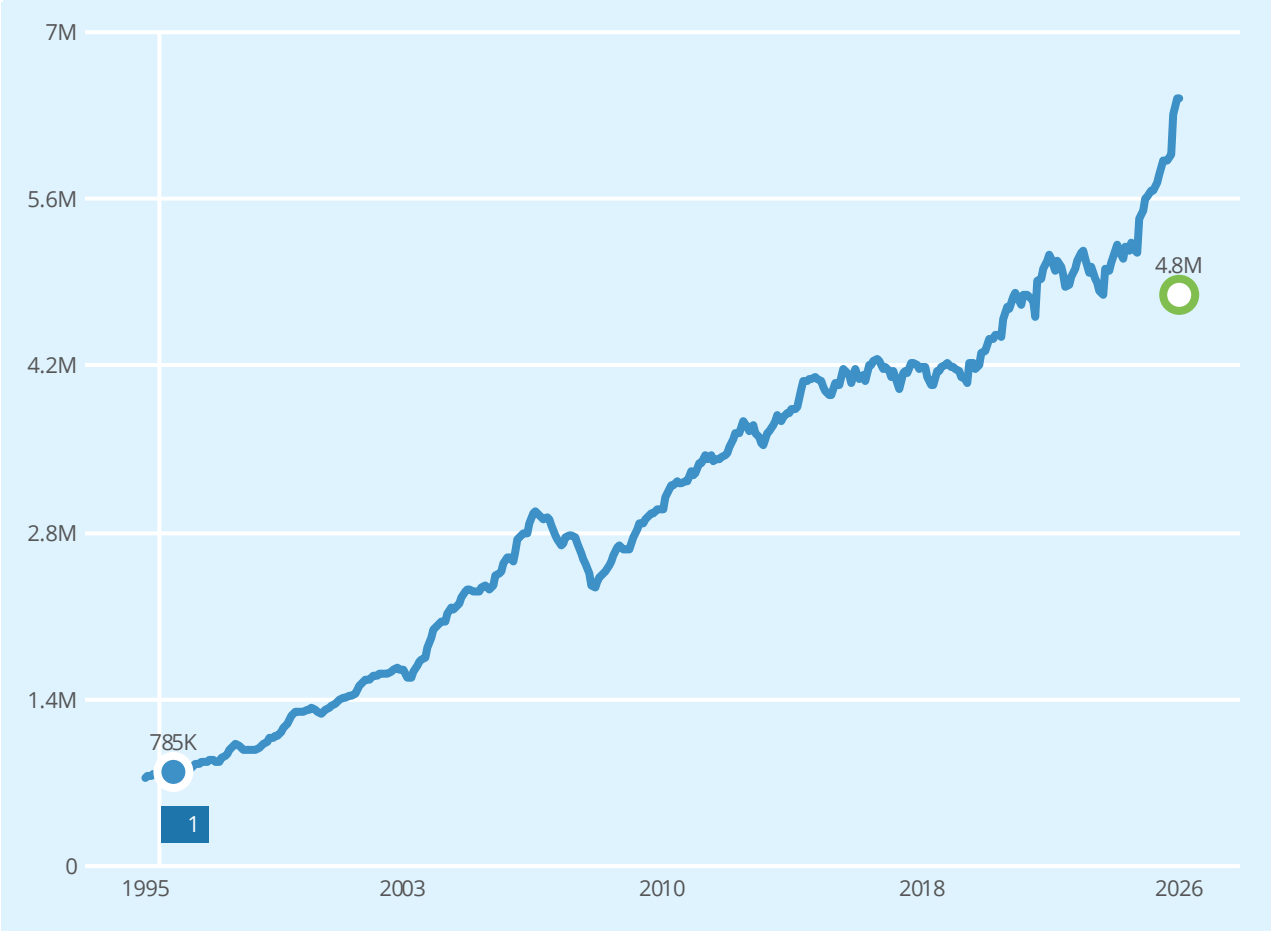
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

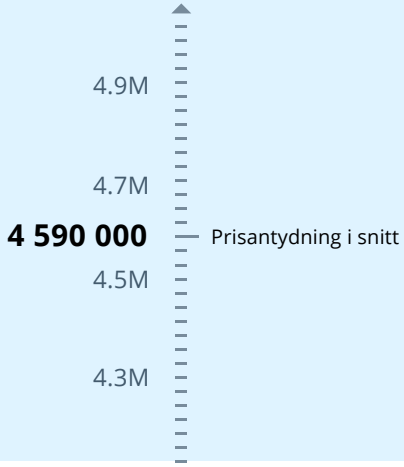
1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2015		23.04.2015	-	1 550 000	-	1 550 000	2
23.07.1996		23.07.1996	-	785 000	-	785 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i DROTNINGSVIK grunnkrets nå

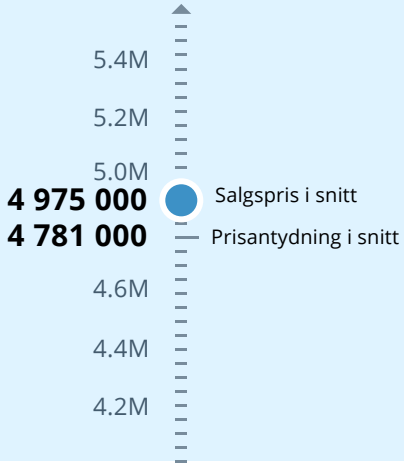
1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
166
dager

Rekkehus solgt i DROTNINGSVIK grunnkrets siste 12 mnd

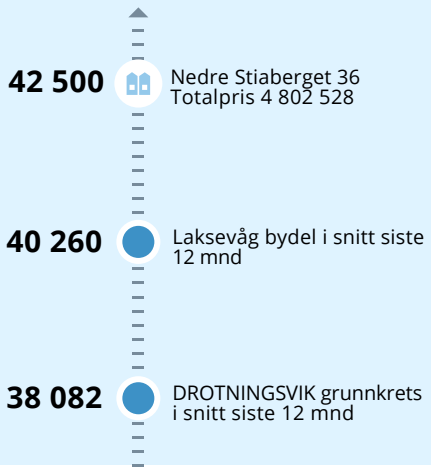
12
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 5.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK

BERGEN kommune

gnr. 136, bnr. 314, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-8907 **Eiendomsverdi ref nr:** WU1412

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Bygget er oppført 1996.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til Plan og bygningsloven 1985, med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter Plan og bygningsloven 1985, med gjeldende forskrifter en bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen fremstår generelt med normal slitasje sett i forhold til byggeår, men enkelte bygningsdeler nærmer seg slutten av forventet levetid.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdør i malt teak med glassfelt.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Terrasser/altaner:
Markterrasse i tre på ca. 55 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser og belegg.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Takess.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
- Elementpipe som er pusset, vedovn i stuen.
- Innvendig trapp i malt tre.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusjkabinett og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har belegg på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, skyllekar og varmtvannsbereder på 200 liter.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventialasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter i eik. Fliser mellom benkeplate og overskap. Overskap til himling. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert stekeovn og induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i trapperom i 1. etasje.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

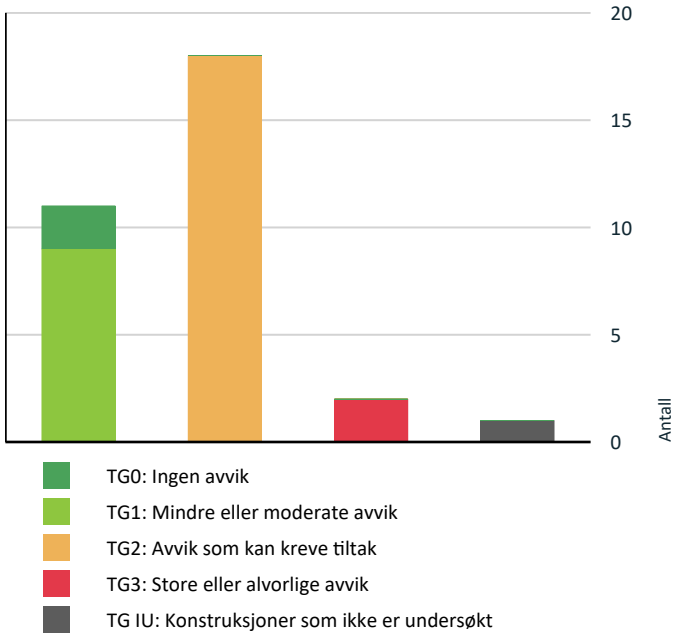
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt byggemeldte tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

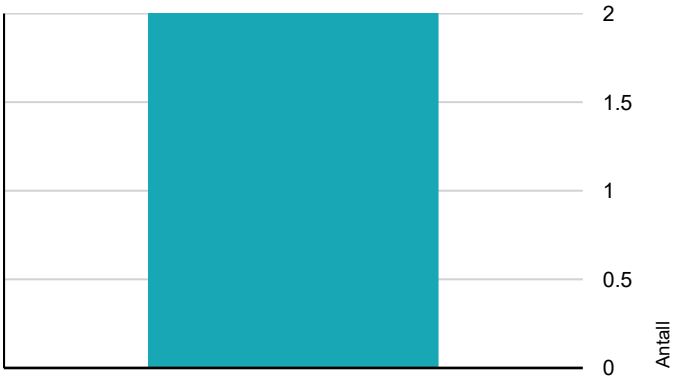
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.
- Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og takrenner	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og takrenner

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
Opplyst ny kledning på sørveggen i ca. 2019 utført i regi av fagfolk (dokumentasjon ikke fremvist).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert at det er manglende musebånd ved utvendig hjørne bak hjørnekjøl.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Konsekvens:
- Økt risiko for inntrenging av gnagere/insekter til luftespalte og konstruksjon.,

Anbefalte tiltak
- Etablere/utbedre kontinuerlig musesperre langs nedre kant og i alle hjørneoverganger, med korrekt tilslutning til hjørnebeslag/hjørnelekt. Det må samtidig gjøres en fullstendig kontroll av musebånd under nederste kledningsbord.

Tilstandsrapport



Synlig manglende musebånd på utvendig hjørne

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert lekkasje i takkonstruksjonen i tilknytning til pipen. I området ble det registrert fuktskadede sutaksplater som vurderes å ha oppstått som følge av vanninntrenging fra taktekningen. Årsaken fremstår sannsynligvis å være feilplassering eller skade på takstein i området rundt pipen.

Fuktpåvirkning i takkonstruksjoner kan over tid medføre nedbrytning av trevirke og redusert levetid for berørte konstruksjonsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

Oppdragsgiver opplyser at det er innhentet fagfirma for utbedring av forholdet før visning/salg av eiendommen. Planlagte tiltak omfatter demontering av takstein i aktuelt område, utskifting av fuktskadede sutaksplater samt reetablering av takkonstruksjonen før tilbakelegging av taktekking.
Da skaden er påbegynt utbedret blir den ikke vurdert med egen tilstandsgrad som ett avvik.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak av prefabrikkerte takstoler, undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det registreres at isolasjon enkelte steder ligger tett mot undertaket. Dette kan begrense luftingen i takkonstruksjonen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til kondens eller fuktrelaterte skader som kan knyttes til redusert lufting.

Det registreres fuktmerker i sutaksplater i tilknytning til gjennomføring for ventilasjon/lufting. Ved måling under befaring ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i området. Eier opplyser at fuktmerkene stammer fra en tidligere lekkasje, og at forholdet skal ha oppstått før utbedring av pipehatt. Ifølge eier har det ikke vært registrert fuktproblemer etter at utbedringen ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Redusert lufting i takkonstruksjonen som følge av at isolasjon enkelte steder ligger tett mot undertaket kan over tid øke risikoen for kondensdannelse og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen. Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert tegn til aktiv fukt eller kondensproblematikk.

Registrerte fuktmerker i sutaksplater ved ventilasjonsgjennomføringer viser at det tidligere har forekommet fuktpåvirkning i området. Basert på målinger ved befaring fremstår konstruksjonen som tørr på undersøkelsestidspunktet. Dersom tidligere lekkasje er korrekt utbedret, vurderes forholdet å være av historisk karakter. Området bør likevel følges opp ved senere kontroller for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning.



Isolasjon for tett til undertak.



Fuktmerker med gjennomføring for lufting/ventilasjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vindu på gavlvegg i trapperom 1. etasje opplyst skiftet i ca. 2019 av fagfolk.
2 stk. soveromsvinduer i underetasje skiftet i 2026 i regi av eier som egeninnsats.
1 stk. soveromsvindu i 1. etasje datert 2020, opplyst skiftet i regi av fagfolk.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert utilstrekkelig tetting ved vannbord over vindu, da det ikke er montert beslag mellom vannbord og kledning. Utførelsen avviker fra anbefalt løsnign, hvor det normalt forutsettes metalbeslag over og/eller under vindu for å sikre tilstrekkelig avrenning og tetting mot slagregn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende beslag ved vannbord over vindu øker risikoen for at nedbør og slagregn kan trenge inn bak kledning og inn i veggkonstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktopphopning, råteskader i treverk, muggdannelse og svekket funksjon i vindsperre og bindingsverk. Skjulte fuktskader kan utvikle seg uten synlige symptomer på overflaten, og forholdet kan medføre behov for utbedringstiltak for å hindre følgeskader på ytterveggskonstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt teak med glassfelt.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Terrassedør har stor grad av utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pga alder/slitasje må det påregnes vedlikehold/utbedring av terrassedør.

Tilstandsrapport



Åpent mellom dørblad og karm.



Terrassedør med høy grad av utvendig slitasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 55 m² bygget i tre med utgang fra stue.
Lukket konstruksjon på bakkenivå uten mulighet for besiktigelse av bjelker og fundamenter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser og belegg.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Takess.
Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-20 mm.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være avvik i målinger.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Knirk i gulv har normalt ingen betydning for bæreevne eller sikkerhet. Omfang og opplevelse av knirk kan variere over tid, blant annet som følge av sesongmessige variasjoner i temperatur og luftfuktighet, som påvirker materialbevegelser i trekonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er pusset, vedovn i stuen.
Blikk over tak opplyst nytt i regi av fagfolk i ca. 2022.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling gjennom hulltaking i påforet vegg mot terreng i bod ble det registrert en fuktverdi på ca. 11 vektprosent i bunnsvill. Verdien ligger innenfor det som normalt kan forekomme i treverk i innemiljø, men representerer samtidig et nivå hvor fuktpåvirkning kan forekomme.

Ved hulltaking ble det registrert at veggen mot grunn er oppbygget med plastfolie i veggkonstruksjonen mot terreng. Denne typen konstruksjonsoppbygning var vanlig ved oppføringstidspunktet, men erfaringsmessig har slike løsninger en noe forhøyet skadefrekvens sammenlignet med nyere byggemetoder. Årsaken er at plast kan bidra til å hindre uttørking dersom fukt tilføres konstruksjonen.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til kondens, fuktskader eller forhøyede fuktverdier utover målingen i bunnsvillen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning i trekonstruksjoner kan over tid øke risikoen for sopp- og råteangrep. Kritisk grense for utvikling av råtesopp i treverk ligger normalt rundt 20 vektprosent fuktinnhold. Den målte verdien ligger under dette nivået, men dersom fuktpåvirkningen øker over tid kan det føre til nedbrytning av trevirket.
Tiltak:
Det ble ikke registrert forhold ved befaring som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det kan imidlertid være fornuftig å følge opp forholdet over tid, eksempelvis ved periodiske kontroller av fuktforhold i konstruksjonen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i malt tre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusjkabinett og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

HELHETSVURDERING
Badet er av høy alder og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning.

Tilstandsrapport

MRK:
Det er installert ett dusjkabinett som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk, fliser og løsning på evt. membran er kontrollert med de begrensninger dusjkabinettet medfører.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert skruehull i dusjsonen som er tettet med silikon. Dette er en relativt vanlig og praktisk måte å begrense vanninntrenging på etter demontering av utstyr, men det er ikke en forskriftsmessig korrekt metode for tetting av gjennomføringer i våtsoner. Forskrift og gjeldende bransjenormer krever at eventuelle hull i membran skal utbedres med løsninger som ivaretar membranens kontinuitet og tetthet. Korrekt utbedring innebærer i praksis å fjerne berørte fliser og utbedre membran. Silikon alene gir ikke tilstrekkelig varig tetting og vil kunne svekkes over tid, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Åpen spalte rundt gjennomføring for avløpsrør i vegg under vask. Manglende mansjett/rosett og elastisk tetting mot vegg. Ingen dokumentert fuktsperre i gjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Søl fra benk/vask/etc kan trekkes inn i vegg via utett gjennomføring. Brudd/mangel i tettesjikt rundt rørgjennomføring øker risikoen for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.
Tiltak:
Etablér forskriftsmessig tetting av gjennomføringen: monter tilpasset gummimansjett/ gjennomføringsmuffe.
På våtrom skal mansjetten være del av godkjent membransystem og utføres av kvalifisert fagperson.


Eksempel på skruehull i vegg.


Eksempel på skruehull i vegg.


Eksempel på skruehull i vegg.


Åpent i vegg rundt gjennomføring i vegg for avløp.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 4 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Det er registrert dårlig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Badet har plastsluk, tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon for membran/slukløsningen gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. Feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servant med innredning, dusjkabinett og toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftspalte under dør er for liten og bør utvides.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

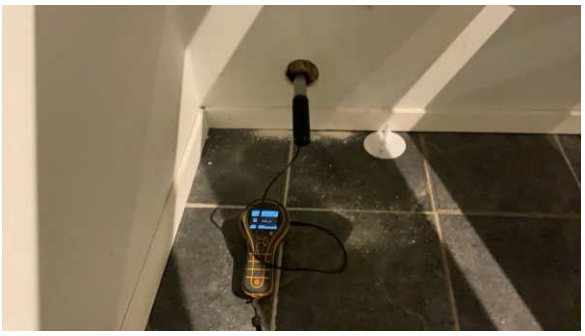
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom bad og hall, uten å påvise unormale forhold.

Kommentar:
Det bemerkes at det ikke er foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (bak dusjsone) siden disse veggene grenser mot yttervegg.
Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vaskerommet.

Vaskerommet har belegg på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, skyllekar og varmtvannsbereder på 200 liter.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av malte flater, takess i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke tegn til membran i våtsone på vegg med skyllekar, dette er ett området som i forskrifter er beskrevet som våtsone med krav til tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
- For å lukke avviket må man anlegge tettesjikt på vegg bak skyllekar da det nå ikke er forskriftsmessig tetting/fuktsikring i våtsone.
- Økt risiko for fuktskader i våtsone uten tettesjikt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og varmekabler.

- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp oppkant av belegg ved dør er det målt høydeforskjell på 25 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk og tettesjikt av gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utettheter i gulvbelegg må utbedres, evt skifte gulvbelegg for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Utettheter i gulvbelegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, skyllekar og varmtvannsbereder på 200 liter.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering av vaskerommet via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom vaskerom og bod, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter i eik. Fliser mellom benkeplate og overskap. Overskap til himling. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert stekeovn og induksjonstopp.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader eller fuktskolder på kjøkkeninnredning.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i vinduer eller vegger for tilluft til soverom i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i trapperom i 1. etasje.
Opplyst utført jevnlig service, sist service er opplyst utført i 2025.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel har ikke misfarging.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Nye termostater på bad i regi av eier som er utdannet elektriker i ca. 2023, det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Hele eller deler av det elektriske anlegget er fra før 1. januar 1999. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæring, slik som kreves for anlegg installert etter denne datoen. Dette innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført i henhold til gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.
Drenering antas utført etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Terrengforhold og eventuell fuktsikring langs grunnmur er ikke synlig på befaringstidspunktet, da det er oppført terrasse inntil boligen. Eventuell knotteplast, fuktsikring og avslutning av terreng kan derfor ikke kontrolleres visuelt.
For å kunne foreta en nærmere kontroll av disse forholdene måtte det vært utført inngrep i konstruksjonen eller demontering av terrassedekket, noe som anses som en destruktiv undersøkelse og ligger utenfor rammen av denne typen befaring.
På bakgrunn av boligens alder og manglende mulighet for kontroll av dreneringssystemet vurderes dreneringen til tilstandsgrad 2.

- Dagens anbefaling I byggforskserien er fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, det er ikke utført her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Drenering har en begrenset teknisk levetid, og eldre dreneringssystemer kan ha redusert funksjon. Manglende innsyn i konstruksjonen innebærer en usikkerhet knyttet til dreneringens tilstand og funksjon, noe som over tid kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Dersom det oppstår indikasjoner på fuktproblematikk bør dreneringsforholdene undersøkes nærmere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring. Grunnmur som ikke er synlig vurderes til TGIU

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Ved befaring på loft er det observert at gipskledning i tilknytning til brannskillet mot tilstøtende boenhet ikke har tilstrekkelig understøttelse/underdekning. Platene fremstår delvis nedhengt og ligger ikke tett mot underlaget. Utførelsen avviker fra normal utførelse for branncellebegrensende konstruksjoner.
Videre er det registrert at brannbeskyttende kledning i takkonstruksjonen ikke er etablert i tilstrekkelig utstrekning fra brannskilleveggen. Avstanden fra brannskilleveggen til brannbeskyttende kledning er mindre enn anbefalt løsning (ca. 1,2 meter fra brannskillet).
Forholdene kan medføre at konstruksjonen ikke oppnår forutsatt brannmotstand mellom boenhetene og gir økt risiko for brannspredning via loft/takkonstruksjon.
Funksjonen til brannskillet vurderes derfor som usikker. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring av kvalifisert fagperson slik at brannskillet får kontinuerlig og forskriftsmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod er oppført med:
- Grunnmur og såle mot grunn i betong.
- Yttervegger i trekosntruksjon med liggende kledning.
- Pulttak tekket med betongstein (ikke undertak).
- Inngangsdør i malt tre.

Enkel utebod men endel utvendig slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

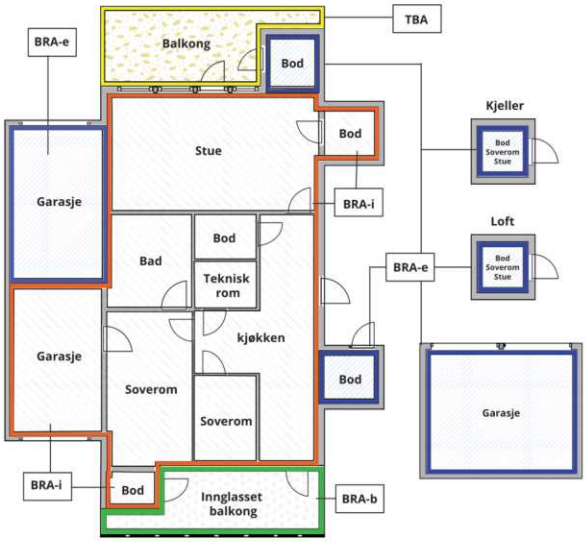
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	58			58	55
Underetasje	55			55	
SUM	**113**				**55**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom		
Underetasje	Soverom, soverom 2, vindfang, hall, bad, vaskerom, bod, bod 2		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

1. etasje:
- Stue/kjøkken: 51,4 m².
- Soverom: 6,4 m².

Underetasje:
- 2 stk. soverom: 9,8 m², 10 m².
- Vindfang: 1,7 m².
- Hall: 11,6 m².
- Bad: 7,2 m².
- Vaskerom: 3,9 m².
- 2 stk. boder: 4,9 m² og 2,6 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke mottatt byggemeldte tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	136	314		11	6957 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Nedre Stiaberget 36

Hjemmelshaver
Jan-Aage Ingebrigtsen

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Drotningsvik.
Flott utsikt og gode solforhold på terrasser/altan.
Fra boligen er det kort gange til fasiliteter ved Drotningsvik Senter.
Gode bussforbindelser.
I nærområdet finner man bl.a idrettsanlegg, lekeplasser, barnehager, barne og ungdomsskole, flotte turområder og kort vei til sjø.
Få minutter med bil til Vestkanten Senter og Sartor Senter. Ca 10 minutter til Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6957 m² som er pent opparbeidet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WU1412

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vest

Oppdragsnr.
170251004

Selger 1 navn
Jan-Aage Ingebrigtsen

Gateadresse
Nedre Stiaberget 36

Poststed	Postnr
GODVIK	5179

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170251004

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja fukt i tak på loft er under utbedring av Vest Byggteknikk

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladestasjon i felles garage.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget egen terasse. Skiftet kledning sørvegg av Firma

Arbeid utført av: Be Ha Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170251004

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tatt tilstandsrapport av takstmann.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170251004

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 170251004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Aage Ingebrigtsen	d4a8f04646bc2f32af95a5 f986c9b1d1e365bee2	13.03.2026 16:34:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 170251004

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Skatteetaten

Dato
13.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 136 Bnr 314 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 128 592 Som sekundærbolig: kr 4 514 366
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270959**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9553894**
Gårdsnummer **136**	Bruksnummer **314**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,51 kWh/m²**

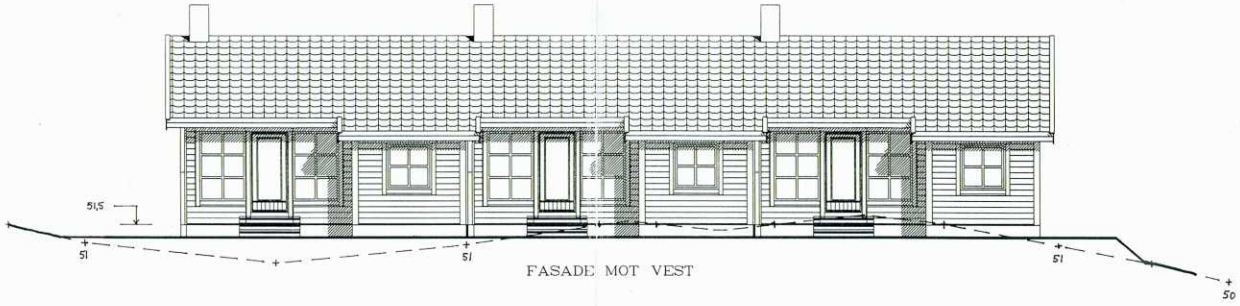
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 321 kWh**

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saksnr.: Dok.nr.:
Kontor/Saksbeh.:
Mottatt 22 DES. 1994
Offentlig 947698
Adv.nr.:



FASADE MOT ØST

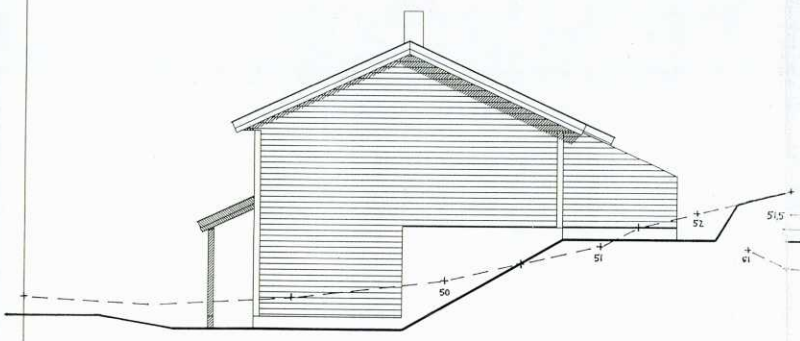


FASADE MOT VEST

BYGGHERRE	*TORE LIE A/S*		
FASADER	*TYPE A02, DROTNINGSVIK, BERGEN*		
arkitekt kontoret as VAALAND & MESKESTAD Hovedkontor: Postboks 381, 4301 Sandnes Telefon 51 66 80 20. Telefax 51 66 80 25	KONSULENT:	DISKETT NR.: GG591	HUSTYPE
	MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
	SISTE TEGN.DATO: 18.11.94	TEGN.NR. 1116	
ARKITEKT: ANDERS VAALAND	BEARBEIDET AV ARKITEKT: S. Pedersen	NORSK BYGGPLAN as TLF 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED NORSK BYGGPLAN as

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saksnr.: Dok.nr.:
Kontor/Saksbeh.:
Mottatt 22 DES 1994
Offentlig: 947698
Adm.enh.:



FASADE MOT NORD

FASADE MOT SØR

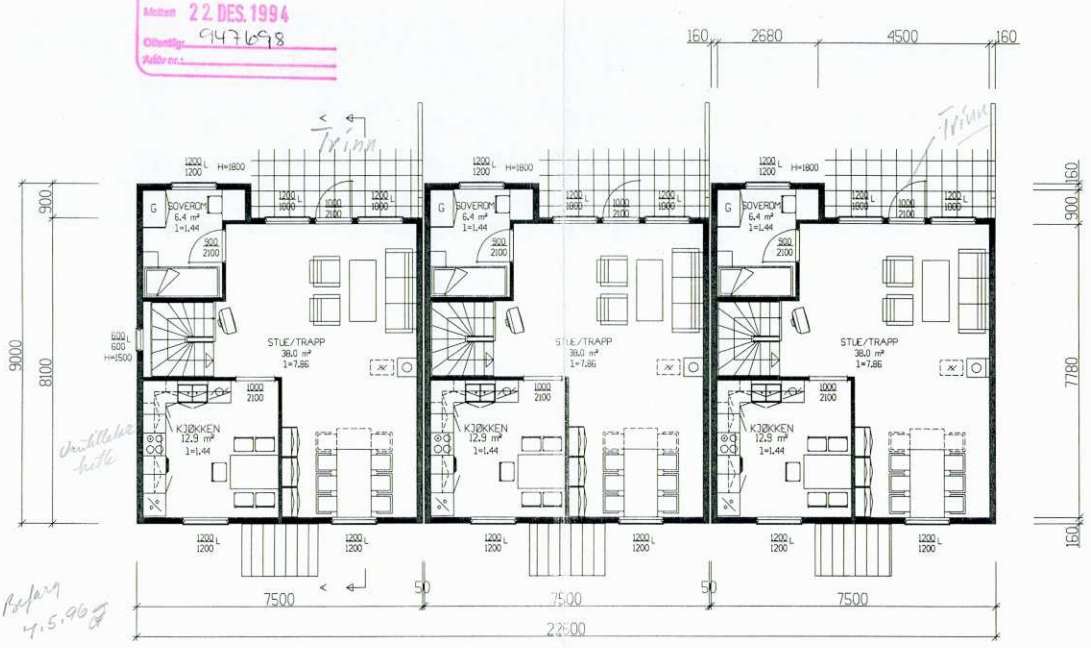
BYGGHERRE	TORE LIE A/S
FASADER	TYPE A02, DROTNINGSVIK, BERGEN

arkitekt kontoret as
VÅALAND & HESKESTAD
Hovedkontor: Postboks 381, 4301 Sandnes
Telefon 51 68 80 20. Telefax 51 68 80 25

KONSULENT:		DISKETT NR.: GG591	HUSTYPE:
MÅLESTOKK: 1:100		U.O.S:	
SISTE TEGN.DATO: 18.11.94		TEGN.NR. 1117	
ARKITEKT: ANDERS VAALAND	BEARBEIDET AV ARKITEKT: S. Pedersen	NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED NORSK BYGGPLAN as

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saksnr.: Dok.nr.:
Kontor/Saksbeh.:
Mottatt 22. DES. 1994
Offentlig. 9476/98
Avskr.nr.:



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	58,30 m²	1,0	58,30 m²
LOFT/ETG.PLAN			
KJELLER/U.ETG.PLAN	55,70 m²	0,5	27,85 m²
TOTALT	114,00 m²		86,15 m²

BYGGHERRE: *TORE LIE A/S*

PLAN 1.ETASJE — *TYPE A02, DROTNINGSVIK, BERGEN*

arkitekt kontoret as
VAALAND & HESKESTAD
Hovedkontor: Postboks 381, 4301 Sandnes
Telefon 51 66 80 20. Telefax 51 66 80 25

KONSULENT:

DISKETT NR.: GG591 — HUSTYPE:

MÅLESTOKK: 1:100 — U.O.S:

SISTE TEGN.DATO: 18.11.94 — TEGN.NR. 1114

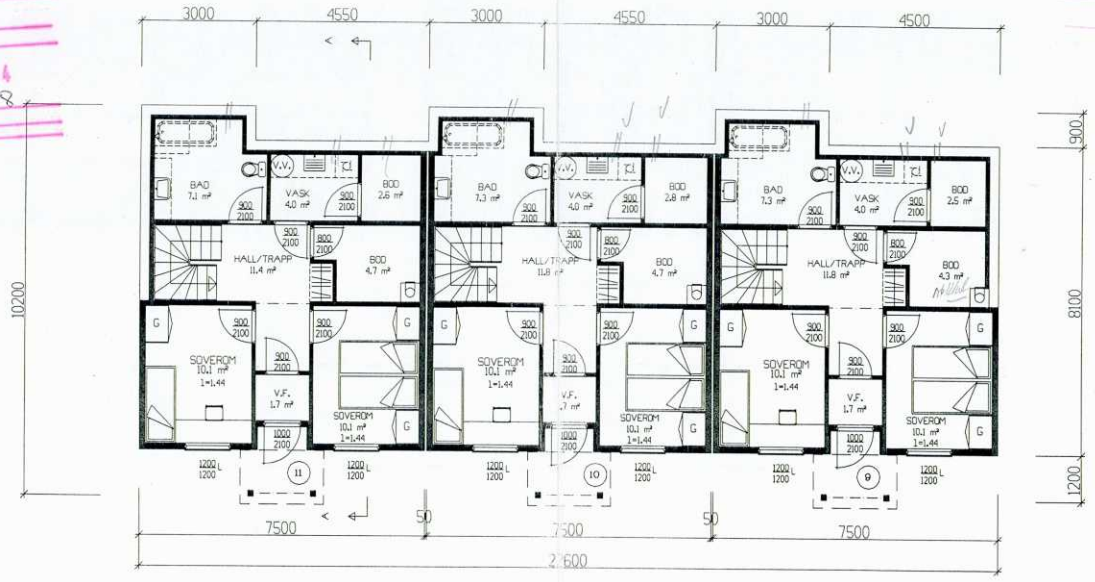
ARKITEKT: ANDERS VAALAND

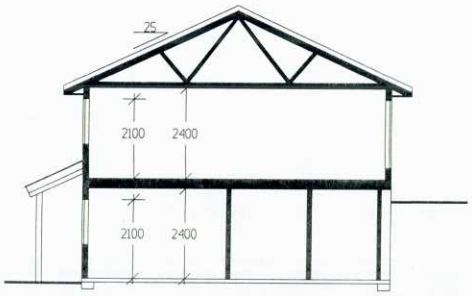
BEARBEIDET AV ARKITEKT: S. Pedersen

NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 42 33 50
FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED NORSK BYGGPLAN as

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Dato mott: 22 DES. 1994
Løpenr.: 947698



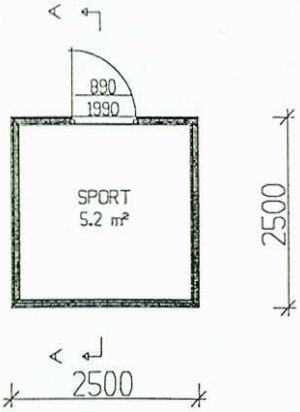


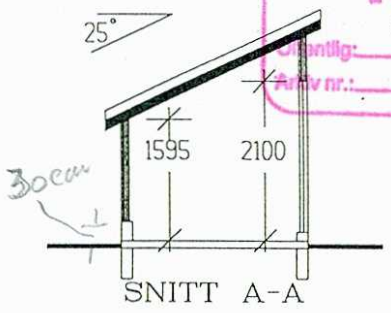
SNITT A-A

BYGGHERRE	TORE LIE A/S		
PLAN U.ETASJE / SNITT	TYPE A02, DROTNINGSVIK, BERGEN		
arkitekt kontoret as VAALAND & HESKESTAD Hovedkontor: Postboks 381, 4301 Sandnes Telefon 51 66 80 20. Telefax 51 66 80 25	KONSULENT:	DISKETT NR.: GG591	HUSTYPE:
	MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
	SISTE TEGN.DATO: 18.11.94	TEGN.NR.: 1115	
ARKITEKT: ANDERS VAALAND	BEARBEIDET AV ARKITEKT: S. Petersen	NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

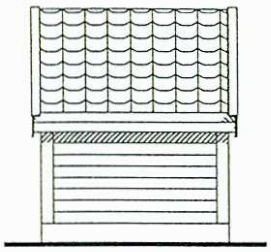
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED NORSK BYGGPLAN as

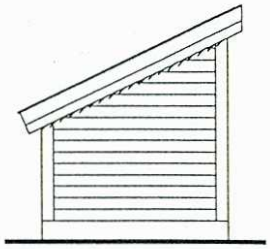
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saksnr.: Dok.nr.:
Kontor/Saksbeh.:
Mottatt 22. DES. 1994
947702
Arkiv nr.:

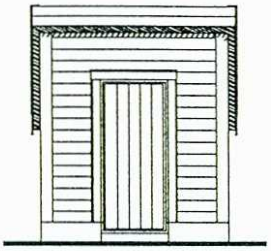


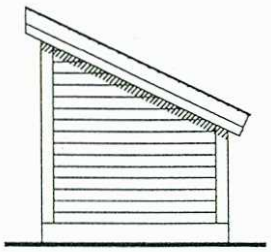


SNITT A-A









BYGGHERRE	*TORE LIE AS*
BYGGEPLASS	*DROTNINGSVIK, BERGEN*

arkitekt kontoret as
VAALAND & HESKESTAD
Hovedkontor: Postboks 381, 4301 Sandnes
Telefon 51 66 80 20. Telefax 51 66 80 25

KONSULENT:	DISKETT NR. ZJ231	HUSTYPE BOD
MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
SISTE TEGN.DATO: 18.11.94	TEGN.NR. 799	
ARKITEKT: ANDERS VAALAND	BEARBEIDET AV ARKITEKT: S.V.Hustoft	NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED NORSK BYGGPLAN as

Doknr: 19330 Tinglyst: 19.07.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ing. Harald Nilsen AS	Prof. Hansteensgt. 49 5006 Bergen	55328870

1. Eiendom	Gnr. 136	Bnr. 314	Fnr.	Kommune BERGEN

2. Hjemmelshaver

Navn / Fødselsnummer

Org. nr. 948383 268
Bergen og Omeng Boligbyggelag
Postboks 1990 Nordnes
5024 BERGEN

TINGLYST
19 JUL 1996
Dagboknr. 19330
BERGEN BYFOGDEMBETE

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Adv. Stein Herland Eiendom as

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	114	56	21	B	130	16	41			
2	B	114	54	22	B	130	14	42			
3	B	114	52	23	B	130	12	43			
4	B	114	50	24	B	130	10	44			
5	B	114	48	25	B	130	8	45			
6	B	114	46	26	B	130	6	46			
7	B	114	44	27				47			
8	B	114	42	28				48			
9	B	114	40	29				49			
10	B	114	38	30				50			
11	B	114	36	31				51			
12	B	114	34	32				52			
13	B	114	32	33				53			
14	B	114	30	34				54			
15	B	114	28	35				55			
16	B	114	26	36				56			
17	B	114	24	37				57			
18	B	130	22	38				58			
19	B	130	20	39				59			
20	B	130	18	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		3108		Sum teller skal stemme m. nevner			

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Nedre Stiaberget 6 - 56

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelse som følger av lov av 4. mars 1983 nr. 7, sameiets vedtekter og avtale om "sameie garsjeanlegg m/vei og ledningsanlegg", skal det på hver seksjon påheftes en panterett stor kr. 10.000,- med prioritet etter 80% av første gangs overdragelsessum.

Dato 25.06.1996

Sted Bergen

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Bergen og Omeng Boligbyggelag

HAAKON KJENES

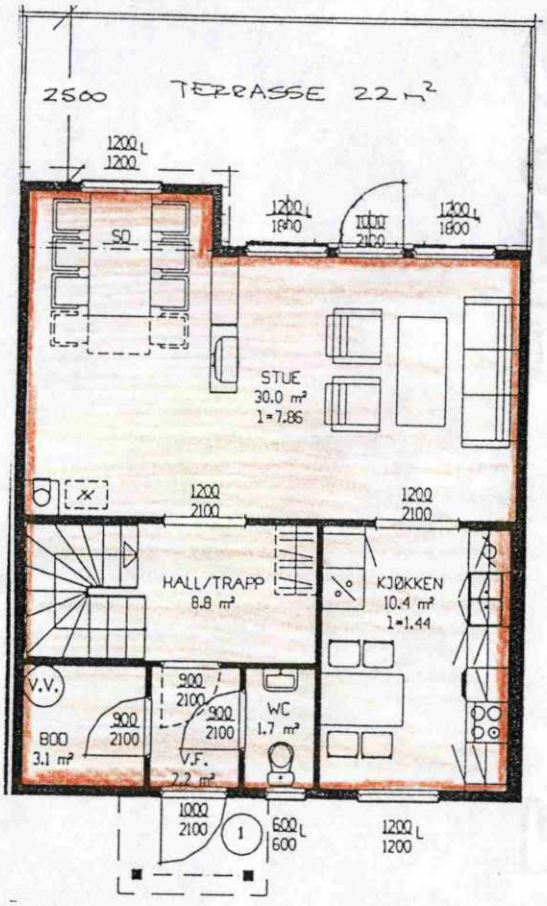
MARGARET FOLKEDAL

Tinglysingsstempel

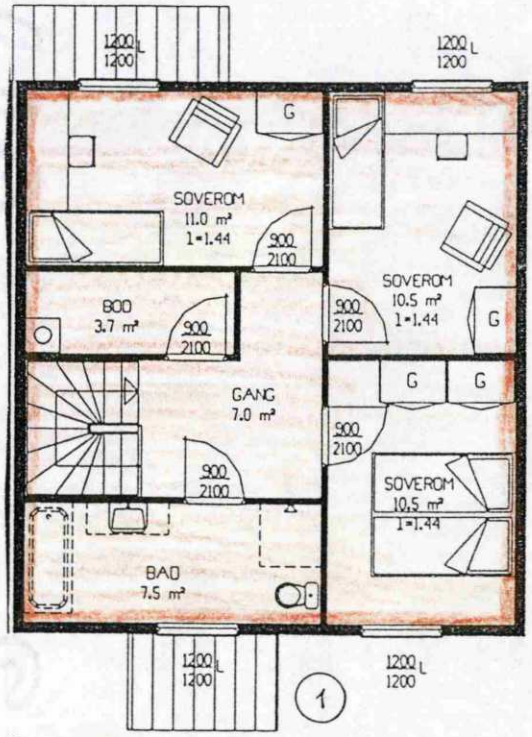
"NEDRE STIABERGET SAMEIE"

GR. 136 BR. 314, BERGEN KOMMUNE

Bolig type A.01.



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

M = 1 : 100

Arealoppgave

1. etg. : 58,2m² BRA
2. etg. : 55,8m² BRA
Sum 114,0m² BRA

Boligtype A. 01. **Gjelder for seksjon nr.:**

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, samt 15, 16 og 17

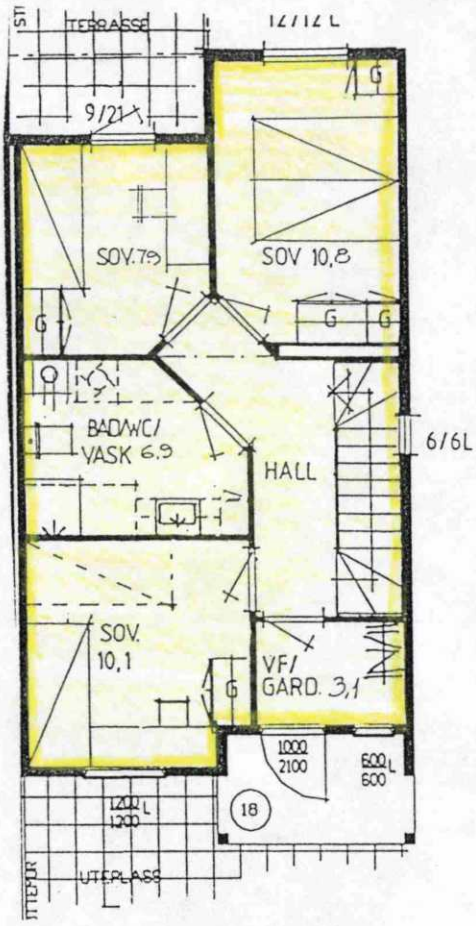
BJ 24/6-96 ATN

Ing. HARALD NILSEN a.s
Professor Hansteensgate 49, 5006 Bergen
Telefon: 55 32 88 70
Telefax: 55 32 87 20

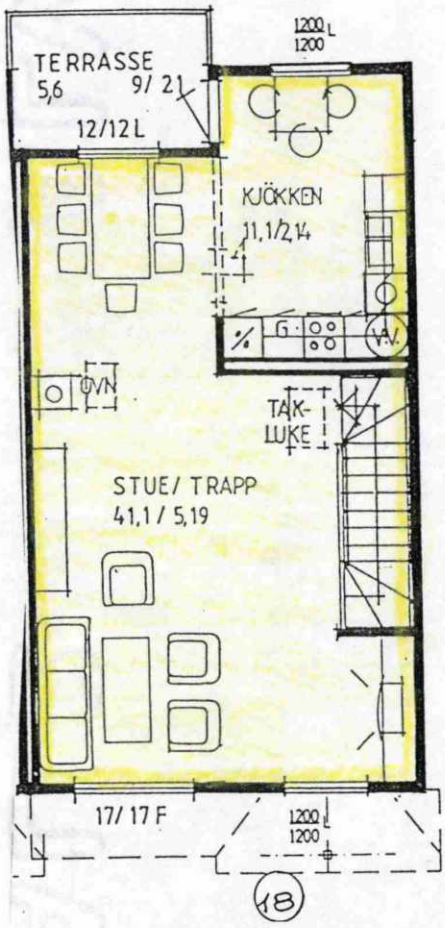
"NEDRE STIABERGET SAMEIE"

GR. 136 BR. 314, BERGEN KOMMUNE

Bolig type A.03.



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

M = 1 : 100

Arealoppgave

1. etg. :	51,3m² BRA
2. etg. :	53,0m² BRA
Loft :	25,7m² BRA
Sum	130,0m² BRA

Boligtype A. 03. **Gjelder for seksjon nr.:** Bergen 24.06 1996

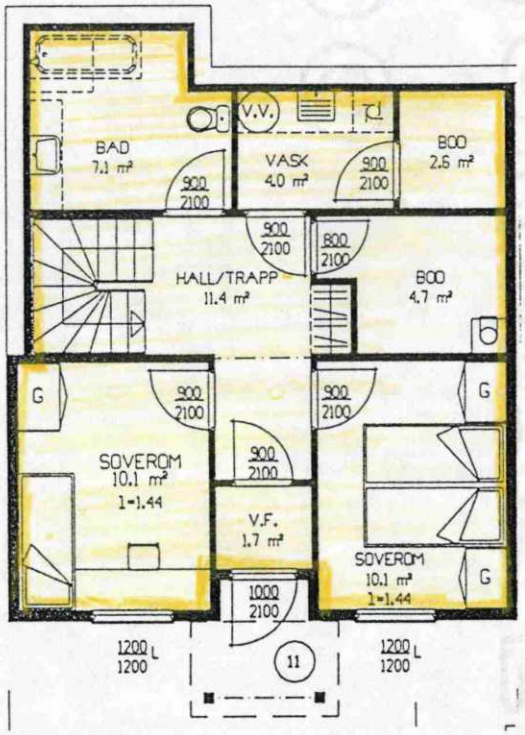
18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 og 26.

Ing. HARALD NILSEN a.s
Professor Hansteensgate 49, 5006 Bergen
Telefon: 55 32 88 70
Telefax: 55 32 87 20

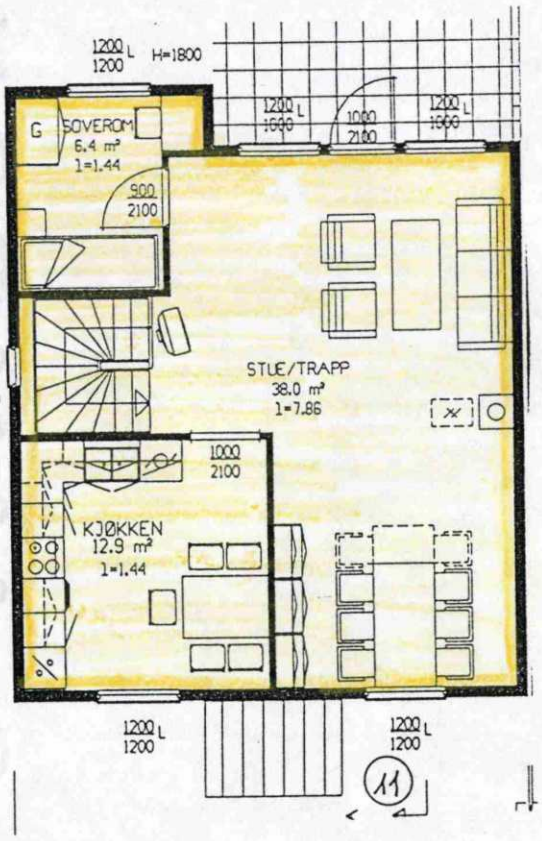
"NEDRE STIABERGET SAMEIE"

GR. 136 BR. 314, BERGEN KOMMUNE

Bolig type A.02.



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

M = 1 : 100

Arealoppgave

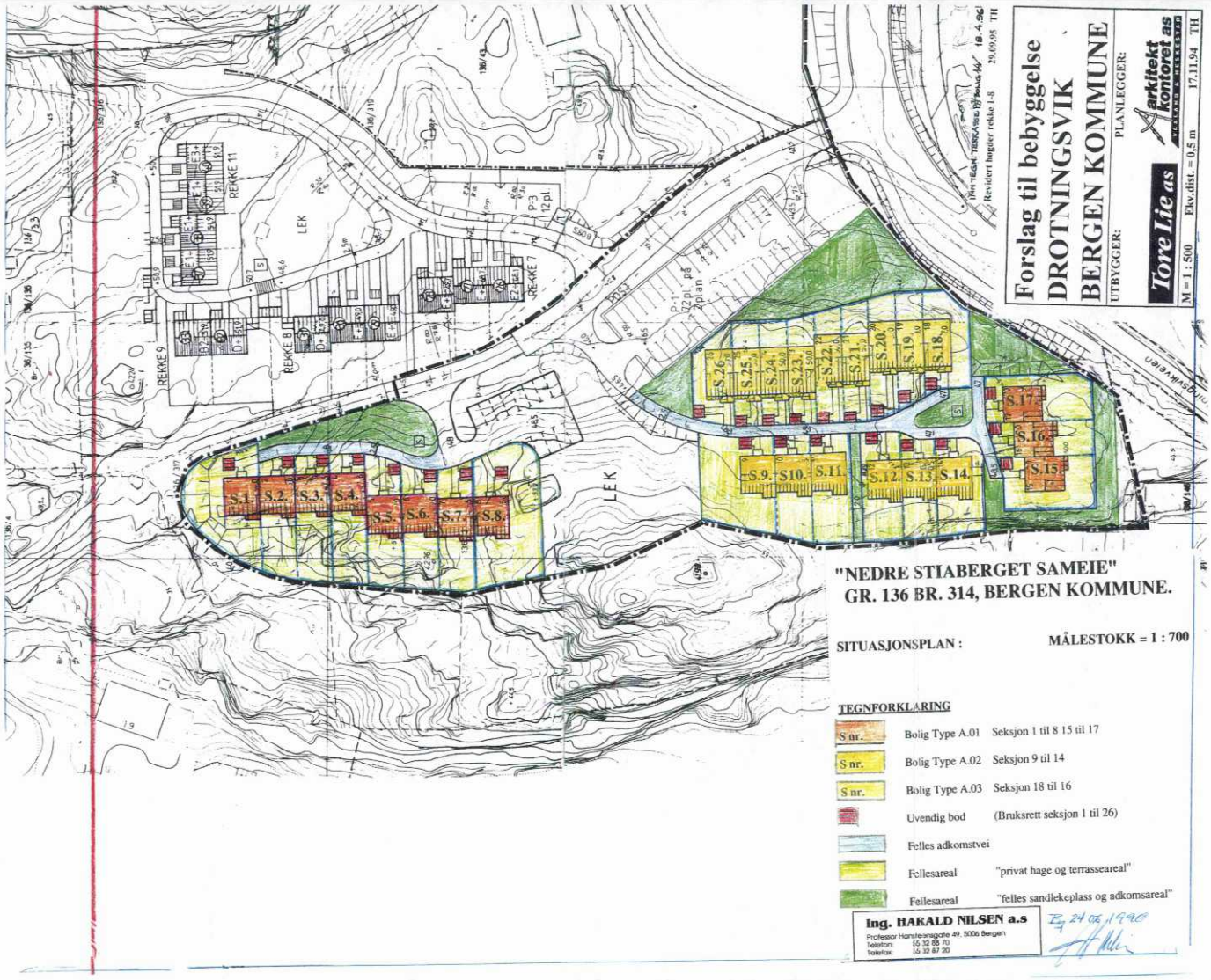
1. etg. : 55,7m² BRA
2. etg. : 58,3m² BRA
Sum 114,0m² BRA

Boligtype A. 02. **Gjelder for seksjon nr.:**

9, 10, 11 samt 12, 13 og 14.

Bergen 24.06.1996

Ing. HARALD NILSEN a.s
Professor Hansteensgate 49, 5006 Bergen
Telefon: 55 32 88 70
Telefax: 55 32 87 20


Forslag til bebyggelse
DROTNINGSVIK
BERGEN KOMMUNE
PLANLEGGER:
arkitekt kontoret as
UTBYGGER:
Tore Lie as
M = 1 : 500
Ekv.dist. = 0.5 m
17.11.94 TH
Revidert bygger rekke 1-8 29.09.95 TH
18.4.96
REKKE 11
REKKE 9
REKKE 8
REKKE 7
LEK
P 3 12 pl.
P 1 22 pl. på 2 plan
S.1. S.2. S.3. S.4. S.5. S.6. S.7. S.8.
S.9. S.10. S.11. S.12. S.13. S.14. S.15. S.16. S.17. S.18. S.19. S.20. S.21. S.22. S.23. S.24. S.25. S.26.
"NEDRE STIABERGET SAMEIE"
GR. 136 BR. 314, BERGEN KOMMUNE.
SITUASJONSPLAN :
MÅLESTOKK = 1 : 700
TEGNFORKLARING
S nr. Bolig Type A.01 Seksjon 1 til 8 15 til 17
S nr. Bolig Type A.02 Seksjon 9 til 14
S nr. Bolig Type A.03 Seksjon 18 til 16
Uvendig bod (Bruksrett seksjon 1 til 26)
Felles adkomstvei
Fellesareal "privat hage og terrasseareal"
Fellesareal "felles sandlekeplass og adkomsareal"
Ing. HARALD NILSEN a.s
Professor Hansteensgate 49, 5006 Bergen
Telefon: 55 32 88 70
Telefax: 55 32 87 20
Eg. 24.05.1996

Vest Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Bergen Vest v/Alexander Haursett
Jon Smørs gate 11, 5011 BERGEN
E-post: Alexander.haursett@privatmegleren.no

Deres ref.: 170251004 . Vår ref.: 6246-1-11 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Stiaberget Sameie
Organisasjonsnr:	990109001
Seksjonseier:	Ingebrigtsen, Jan Åge
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	136
Bnr.	314

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6611787.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har felles forsikring på garasje, men ikke bygning. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å tegne bygningsforsikring på sin seksjon. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207876615
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	65 721,00
Innfrielsesdato:	30.07.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 365,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 365,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	25,-
Fradragsberettigede kostnader:	539,-
Annen formue:	7 232,-
Gjeld:	3 518,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207876615
Restsaldo:	2 527,64
Kapitalkostnader:	517,01
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 527,64,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tonje Aune Aksnes pr. e-post: tonje.aksnes@obos.no eller telefon: 55 94 27 29.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eirik Otto Skogen, e-post: nedrestiaberget@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6246
NEDRE STIABERGET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i NEDRE STIABERGET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Alvøen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. DYNAMISK PRISING PÅ LADING AV BIL
8. Felles garasjeanlegg
9. Oppdatering av vedtekter 1)
10. Oppdatering av vedtekter 2)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE STIABERGET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjetil Egnestangen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjetil Egnestangen foreslått. Som protokollvitner ble Arthur Pilskogen og Endre Haukeland foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6246 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6246 Nedre Stiaberget SE - Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 7

DYNAMISK PRISING PÅ LADING AV BIL

Forslag fremmet av:
Pål Waage

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg antar at vi ikke er "låst" på avtalen med Landro Elektro som har lagt opp ladesystemet i fellesgarasjen.- Bindingstid må vel være over nå. Elaway drifter anlegget til bl.a. Solsio sameie ved Sartor Storsenter, de betaler såvidt meg bekjent for dynamisk prising (ladepris til spotpris på strøm + evt et lite påslag på ca 0,15 øre). Iallefall er det mye å spare her i forhold til det vi betaler idag.

Styrets innstilling
Styret er positiv til at beboere foreslår nye ladetjenester og er åpen for innspill dersom bedre løsninger finnes på markedet.

Forslag til vedtak
Styret sjekker opp hvilke muligheter som finnes før vi forlater dagens avtale.

Sak 8

Felles garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Eirik Skogen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avtale med Olahaugen Borettslag vedrørende drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg: Realsameie GNR 136 BNR 456 opprettet 03.12.2019 a. Rettighetshavere til dette sameiet er Olahaugen Borettslag med 50% (26/52-deler) og hver av beboerne i vårt sameie med 1/52-del hver.

Styrets innstilling
Styret går i dialog med styret i Olahaugen Borettslag for å få klarhet rundt ansvar om vedlikehold av fellesgarasjen, før vi eventuelt går videre med ekstern bistand.

Forslag til vedtak
Styret pålegges å gå i dialog med styret i Olahaugen Borettslag med målsetning om å få på plass en fungerende, hensiktsmessig og bindende avtale om styring, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

Vedlegg

3. Saker til Årsmøte for 2024.pdf

Sak 9

Oppdatering av vedtekter 1)

Forslag fremmet av:
Eirik Skogen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppdatering av Vedtekten for Nedre Stiaberget Sameie, sist vedtatt i Digitalt Årsmøte 19.05.2020

a. Gjeldende vedtekter ble satt opp som en hastesak for å tilfredsstille ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65

b. Det var i hovedsak bare punktene som kom i konflikt med, eller som ble pålagt av den nye loven, som ble endret.

c. I flere punkter viser bl.a. vedtekten til bestemmelser o.l. i andre avtaler/dokumenter som det kan herske tvil om eksisterer eller hvordan de skal forstås.

Styrets innstilling
Styret skal gjennomgå og om hensiktsmessig revidere vedtektene som ble vedtatt i 2020.

Forslag til vedtak
Styret gis pålegg om å gjennomgå Vedtektene for Nedre Stiaberget Sameie og om nødvendig revidere disse til en standard form, og slik at de regulerer alle forhold som det er hensiktsmessig å innta i vedtektene. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

Vedlegg

4. Saker til Årsmøte for 2024.pdf

Sak 10

Oppdatering av vedtekter 2)

Forslag fremmet av:
Eirik Skogen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Uavhengig av vedtak på ovenstående forslag om oppdatering av vedtektene er det nødvendig med en gjennomgang av ordlyd, forståelse og konsekvens av deler i pkt. 2 i dagens vedtekter.

a. Dette gjelder pkt. 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksretten og fellesareal.

b. I avsnitt 7 står det: Deler av fellesarealet, herunder tomt for «privat hage», er stilt til seksjonseierens eksklusive bruk i henhold til «Avtale om bruk av fellesarealer mv.». Denne eneretten har en begrenset varighet, og krever samtykke hvert 30 år fra seksjonseierne som får enerett. Endringer av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres

c. Avsnitt 8 har følgende ordlyd: «Avtalen om bruken av fellesarealet m.v.» er utfyllende bestemmelser til sameiets «vedtekter»

d. Begrensningen i varighet på 30 år ble nytt i vedtektene som følge av den nye «Seksjonseierloven» § 25, 5 avsnitt, hvor det står «...inntil tretti år...»*) *)understrekning er gjort av forslagsstiller, vedtektene følger ikke lovens tekst!

e. I de opprinnelige vedtektene datert 25.06.1996 undertegnet av Tore Lie AS, vises det til begjæring til Bergen Kommune om seksjonering av GNR 136 BNR 314 til 26 eierseksjoner og i avsnitt 4 til: «Avtale om bruk av fellesarealer m.v.» og til kart av 17.11.94 «Forslag til bebyggelse Drotningsvik Bergen Kommune» I dette kartet er bruksrett til «Utvendig bod» og «Felles privat hage og terrasseareal» markert med egen farge.

Styrets innstilling

Styret skal gjennomgå og få klarhet rundt hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes. Grunnet sakens kompleksitet kan det være nødvendig å søke ekstern bistand til dette.

Forslag til vedtak

Styret gis pålegg om å avklare fra hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes, og hvilken konsekvens begrensningene har for den enkelte seksjonseier. Videre pålegges styret å få avklart om det er mulig å forlenge seksjonseieres eksklusive rett til bruk og plikt til vedlikehold av «privat hage og terrasseareal», som er markert på tegning, uten reseksjonering. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

Vedlegg

5. Saker til Årsmøte for 2024.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Otto Skogen

  Har er faring fra å sitte i dette styret og mener selv jeg har noe å tilføre i de oppgavene styret står overfor.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Angeltveit
- Arthur Pilskog

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Angeltveit
- Sivert F. Aase

  Jobber som prosjektingeniør og har teknisk kompetanse. Ny i sameiet.

Styrets årsrapport

a) Fire styremøter: 29. januar, 3. april, 17. juni og 21. oktober

b) Årsmøte 22. april Det møtte ni - 9 med stemmerett.

c) Asfalt opp til parkeringsplassen 23- 27. august

d) Dugnad 11. mai. Godt oppmøte god innsats

e) Samtale med representanter for Olahaugen om deres planer for oppgradering av ladekablene i deres anlegg. De ville vite om vi var interesserte i det samme. Vi ble med på å få strømforsyningen oppgardert for eventuell bruk senere. Vi betalte kr 5000.

f) Desember - Plassering av matavfall-iglo til bruk både for Olahaugen og Sameiet. Det er frivillig om en vil ha eget spann eller ikke.

g) Gjennomført el-kontroll av elektrisk anlegg i felles garasje. Ingen avvik.

NEDRE STIABERGET SAMEIE
ORG.NR. 990 109 001, KUNDENR. 6246

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	405 600	405 600	406 000	426 000
Ladeinntekter EL-bil		83 951	87 807	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**489 551**	**493 407**	**506 000**	**526 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 948	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-30 000	-28 000	-28 000	-30 000
Avskrivninger	11	-5 120	-5 120	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 171	-4 906	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 660	-46 210	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-728	-1 375	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-55 374	-43 573	-75 000	-75 000
Forsikringer		-11 207	-9 681	-11 000	-13 000
Ladekostnader EL-bil		-91 145	-109 102	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-7 855	-12 891	0	0
Andre driftskostnader	8	-52 460	-62 002	-69 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-311 949**	**-326 809**	**-346 000**	**-358 000**
DRIFTSRESULTAT		**177 602**	**166 598**	**160 000**	**168 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	837	1 101	0	0
Finanskostnader	10	-25 624	-35 188	-29 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 787**	**-34 087**	**-29 000**	**-14 000**
ÅRSRESULTAT		**152 815**	**132 511**	**131 000**	**154 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		152 815	132 511		

NEDRE STIABERGET SAMEIE
ORG.NR. 990 109 001, KUNDENR. 6246

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	55 469	60 589
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 469**	**60 589**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		174 108	201 780
Sparekonto OBOS-banken		577	557
SUM OMLØPSMIDLER		**174 685**	**202 337**
SUM EIENDELER		**230 154**	**262 926**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-27 998	-180 813
SUM EGENKAPITAL		**-27 998**	**-180 813**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	238 910	374 918
SUM LANGSIKTIG GJELD		**238 910**	**374 918**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 730	2 600
Leverandørgjeld		16 408	52 772
Påløpte renter		104	2 939
Påløpte avdrag		0	10 511
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 242**	**68 822**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**230 154**	**262 926**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.02.2025
Styret i Nedre Stiaberget Sameie

Arthur Pilskog /s/ Svenn-Erik M. Bendiksen /s/ Endre Søvre Haukeland /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	405 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**405 600**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 171.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-5 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 549
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 728
Kostnader dugnader	-1 762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-55 374**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 143
Annet driftsmateriale	-1 399
Snørydding	-37 341
Andre fremmede tjenester	-429
Andre kontorkostnader	-216
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-52 460**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	837
SUM FINANSINNTEKTER	**837**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

	-25 624
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 624**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

gjerde		
Tilgang 2020	76 800	
Avskrevet tidligere	-16 213	
avskrevet i år	-5 120	55 467
Lekeapparat		
Tilgang 2013	18 930	
Avskrevet tidligere	-18 929	
		1
møbler		
Tilgang 2015	47 125	
Avskrevet tidligere	-47 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-55 469**
SUM ÅRETS AVSKRIVININGER		**-5 120**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinngelig 2020	- 900 000	
Nedbetalt tidligere	525 080	
Nedbetalt i år	136 101	
		238 910
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-238 910**

Til årsmøtet i Nedre Stiaberget Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Nedre Stiaberget Sameie** som viser et overskudd på kr 152 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 borettslaget 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 28. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Saker til Årsmøte i Nedre Stiaberget Sameie 7. april 2025

Jeg viser til at nedenstående saker har vært tatt opp på tidligere årsmøter.

Da jeg mener disse sakene er av stor viktighet og haster med å få behandlet, så ber jeg om at følgende blir satt på agenda for Årsmøtet:

1. Avtale med Olahaugen Borettslag vedrørende drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg: Realsameie GNR 136 BNR 456 opprettet 03.12.2019
    a. Rettighetshavere til dette sameiet er Olahaugen Borettslag med 50% (26/52-deler) og hver av beboerne i vårt sameie med 1/52-del hver.

    Forslag til vedtak:

    Styret pålegges å gå i dialog med styret i Olahaugen Borettslag med målsetning om å få på plass en fungerende, hensiktsmessig og bindende avtale om styring, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

2. Oppdatering av Vedtekten for Nedre Stiaberget Sameie, sist vedtatt i Digitalt Årsmøte 19.05.2020
    a. Gjeldende vedtekter ble satt opp som en hastesak for å tilfredsstille ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65
    b. Det var i hovedsak bare punktene som kom i konflikt med, eller som ble pålagt av den nye loven, som ble endret.
    c. I flere punkter viser bl.a. vedtekten til bestemmelser o.l. i andre avtaler/dokumenter som det kan herske tvil om eksisterer eller hvordan de skal forstås.

    Forslag til vedtak:

    Styret gis pålegg om å gjennomgå Vedtektene for Nedre Stiaberget Sameie og om nødvendig revidere disse til en standard form, og slik at de regulerer alle forhold som det er hensiktsmessig å innta i vedtektene. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

3. Uavhengig av vedtak på ovenstående forslag om oppdatering av vedtektene er det nødvendig med en gjennomgang av ordlyd, forståelse og konsekvens av deler i pkt. 2 i dagens vedtekter.
    a. Dette gjelder pkt. *2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksretten og fellesareal.*
    b. I avsnitt 7 står det: *Deler av fellesarealet, herunder tomt for «privat hage», er stilt til seksjonseierens eksklusive bruk i henhold til «Avtale om bruk av fellesarealer mv.». Denne eneretten har en begrenset varighet, og krever*

samtykke hvert 30 år fra seksjonseierne som får enerett. Endringer av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres

c. Avsnitt 8 har følgende ordlyd: *«Avtalen om bruken av fellesarealet m.v.» er utfyllende bestemmelser til sameiets «vedtekter»*
d. Begrensningen i varighet på 30 år ble nytt i vedtektene som følge av den nye «Seksjonseierloven» § 25, 5 avsnitt, hvor det står «...**inntil tretti år**...»*)
*)understrekning er gjort av forslagsstiller, vedtektene følger ikke lovens tekst!
e. I de opprinnelige vedtektene datert 25.06.1996 undertegnet av Tore Lie AS, vises det til begjæring til Bergen Kommune om seksjonering av GNR 136 BNR 314 til 26 eierseksjoner og i avsnitt 4 til: *«Avtale om bruk av fellesarealer m.v.»* og til kart av 17.11.94 «Forslag til bebyggelse Drotningsvik Bergen Kommune» I dette kartet er bruksrett til «Utvendig bod» og «Felles privat hage og terrasseareal» markert med egen farge.

Forslag til vedtak:

Styret gis pålegg om å avklare fra hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes, og hvilken konsekvens begrensningene har for den enkelte seksjonseier.

Videre pålegges styret å få avklart om det er mulig å forlenge seksjonseieres eksklusive rett til bruk og plikt til vedlikehold av «privat hage og terrasseareal», som er markert på tegning, uten reseksjonering.

Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

--ooOoo--

Jeg er innforstått med at sakene som foreslås behandlet på Årsmøte, til tross for sin viktighet, kan være krevende forhold å ta tak i. Noen av dem av dem har vært en gjenganger i styret siden 1996! Derfor kan det bli kostnader med ekstern bistand for å få en varig løsning. Men konsekvensene av, og prisen ved ikke å få avklart disse forhold kan bli langt større.

Felles garasjeanlegg er det betydeligste enkeltobjekt vi eier sammen og som åpenbart trenger regler for opprustning og vedlikehold. Det er nødvendig med teknisk gjennomgang og få en status på tilstand og behov. Det er derfor viktig å få på plass en felles bindende avtale om hva som er påkrevd vedlikeholde/ opprustning, og en fordeling av kostnader, også de løpende.

Drotningsvik 13.03.25
Eirik Skogen, Nedre Stiaberget 30

Saker til Årsmøte i Nedre Stiaberget Sameie 7. april 2025

Jeg viser til at nedenstående saker har vært tatt opp på tidligere årsmøter.

Da jeg mener disse sakene er av stor viktighet og haster med å få behandlet, så ber jeg om at følgende blir satt på agenda for Årsmøtet:

1. Avtale med Olahaugen Borettslag vedrørende drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg: Realsameie GNR 136 BNR 456 opprettet 03.12.2019
    a. Rettighetshavere til dette sameiet er Olahaugen Borettslag med 50% (26/52-deler) og hver av beboerne i vårt sameie med 1/52-del hver.

    Forslag til vedtak:

    Styret pålegges å gå i dialog med styret i Olahaugen Borettslag med målsetning om å få på plass en fungerende, hensiktsmessig og bindende avtale om styring, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

2. Oppdatering av Vedtekten for Nedre Stiaberget Sameie, sist vedtatt i Digitalt Årsmøte 19.05.2020
    a. Gjeldende vedtekter ble satt opp som en hastesak for å tilfredsstille ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65
    b. Det var i hovedsak bare punktene som kom i konflikt med, eller som ble pålagt av den nye loven, som ble endret.
    c. I flere punkter viser bl.a. vedtekten til bestemmelser o.l. i andre avtaler/dokumenter som det kan herske tvil om eksisterer eller hvordan de skal forstås.

    Forslag til vedtak:

    Styret gis pålegg om å gjennomgå Vedtektene for Nedre Stiaberget Sameie og om nødvendig revidere disse til en standard form, og slik at de regulerer alle forhold som det er hensiktsmessig å innta i vedtektene. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

3. Uavhengig av vedtak på ovenstående forslag om oppdatering av vedtektene er det nødvendig med en gjennomgang av ordlyd, forståelse og konsekvens av deler i pkt. 2 i dagens vedtekter.
    a. Dette gjelder pkt. *2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksretten og fellesareal.*
    b. I avsnitt 7 står det: *Deler av fellesarealet, herunder tomt for «privat hage», er stilt til seksjonseierens eksklusive bruk i henhold til «Avtale om bruk av fellesarealer mv.». Denne eneretten har en begrenset varighet, og krever*

samtykke hvert 30 år fra seksjonseierne som får enerett. Endringer av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres

c. Avsnitt 8 har følgende ordlyd: *«Avtalen om bruken av fellesarealet m.v.» er utfyllende bestemmelser til sameiets «vedtekter»*
d. Begrensningen i varighet på 30 år ble nytt i vedtektene som følge av den nye «Seksjonseierloven» § 25, 5 avsnitt, hvor det står «...**inntil tretti år**...»*)
*)understrekning er gjort av forslagsstiller, vedtektene følger ikke lovens tekst!
e. I de opprinnelige vedtektene datert 25.06.1996 undertegnet av Tore Lie AS, vises det til begjæring til Bergen Kommune om seksjonering av GNR 136 BNR 314 til 26 eierseksjoner og i avsnitt 4 til: *«Avtale om bruk av fellesarealer m.v.»* og til kart av 17.11.94 «Forslag til bebyggelse Drotningsvik Bergen Kommune» I dette kartet er bruksrett til «Utvendig bod» og «Felles privat hage og terrasseareal» markert med egen farge.

Forslag til vedtak:

Styret gis pålegg om å avklare fra hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes, og hvilken konsekvens begrensningene har for den enkelte seksjonseier.

Videre pålegges styret å få avklart om det er mulig å forlenge seksjonseieres eksklusive rett til bruk og plikt til vedlikehold av «privat hage og terrasseareal», som er markert på tegning, uten reseksjonering.

Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

--ooOoo--

Jeg er innforstått med at sakene som foreslås behandlet på Årsmøte, til tross for sin viktighet, kan være krevende forhold å ta tak i. Noen av dem av dem har vært en gjenganger i styret siden 1996! Derfor kan det bli kostnader med ekstern bistand for å få en varig løsning. Men konsekvensene av, og prisen ved ikke å få avklart disse forhold kan bli langt større.

Felles garasjeanlegg er det betydeligste enkeltobjekt vi eier sammen og som åpenbart trenger regler for opprustning og vedlikehold. Det er nødvendig med teknisk gjennomgang og få en status på tilstand og behov. Det er derfor viktig å få på plass en felles bindende avtale om hva som er påkrevd vedlikeholde/ opprustning, og en fordeling av kostnader, også de løpende.

Drotningsvik 13.03.25
Eirik Skogen, Nedre Stiaberget 30

Saker til Årsmøte i Nedre Stiaberget Sameie 7. april 2025

Jeg viser til at nedenstående saker har vært tatt opp på tidligere årsmøter.

Da jeg mener disse sakene er av stor viktighet og haster med å få behandlet, så ber jeg om at følgende blir satt på agenda for Årsmøtet:

1. Avtale med Olahaugen Borettslag vedrørende drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg: Realsameie GNR 136 BNR 456 opprettet 03.12.2019
    a. Rettighetshavere til dette sameiet er Olahaugen Borettslag med 50% (26/52-deler) og hver av beboerne i vårt sameie med 1/52-del hver.

    Forslag til vedtak:

    Styret pålegges å gå i dialog med styret i Olahaugen Borettslag med målsetning om å få på plass en fungerende, hensiktsmessig og bindende avtale om styring, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

2. Oppdatering av Vedtekten for Nedre Stiaberget Sameie, sist vedtatt i Digitalt Årsmøte 19.05.2020
    a. Gjeldende vedtekter ble satt opp som en hastesak for å tilfredsstille ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65
    b. Det var i hovedsak bare punktene som kom i konflikt med, eller som ble pålagt av den nye loven, som ble endret.
    c. I flere punkter viser bl.a. vedtekten til bestemmelser o.l. i andre avtaler/dokumenter som det kan herske tvil om eksisterer eller hvordan de skal forstås.

    Forslag til vedtak:

    Styret gis pålegg om å gjennomgå Vedtektene for Nedre Stiaberget Sameie og om nødvendig revidere disse til en standard form, og slik at de regulerer alle forhold som det er hensiktsmessig å innta i vedtektene. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

3. Uavhengig av vedtak på ovenstående forslag om oppdatering av vedtektene er det nødvendig med en gjennomgang av ordlyd, forståelse og konsekvens av deler i pkt. 2 i dagens vedtekter.
    a. Dette gjelder pkt. *2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksretten og fellesareal.*
    b. I avsnitt 7 står det: *Deler av fellesarealet, herunder tomt for «privat hage», er stilt til seksjonseierens eksklusive bruk i henhold til «Avtale om bruk av fellesarealer mv.». Denne eneretten har en begrenset varighet, og krever*

samtykke hvert 30 år fra seksjonseierne som får enerett. Endringer av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres

c. Avsnitt 8 har følgende ordlyd: *«Avtalen om bruken av fellesarealet m.v.» er utfyllende bestemmelser til sameiets «vedtekter»*
d. Begrensningen i varighet på 30 år ble nytt i vedtektene som følge av den nye «Seksjonseierloven» § 25, 5 avsnitt, hvor det står «...**inntil tretti år**...»*)
*)understrekning er gjort av forslagsstiller, vedtektene følger ikke lovens tekst!
e. I de opprinnelige vedtektene datert 25.06.1996 undertegnet av Tore Lie AS, vises det til begjæring til Bergen Kommune om seksjonering av GNR 136 BNR 314 til 26 eierseksjoner og i avsnitt 4 til: *«Avtale om bruk av fellesarealer m.v.»* og til kart av 17.11.94 «Forslag til bebyggelse Drotningsvik Bergen Kommune» I dette kartet er bruksrett til «Utvendig bod» og «Felles privat hage og terrasseareal» markert med egen farge.

Forslag til vedtak:

Styret gis pålegg om å avklare fra hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes, og hvilken konsekvens begrensningene har for den enkelte seksjonseier.

Videre pålegges styret å få avklart om det er mulig å forlenge seksjonseieres eksklusive rett til bruk og plikt til vedlikehold av «privat hage og terrasseareal», som er markert på tegning, uten reseksjonering.

Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.

--ooOoo--

Jeg er innforstått med at sakene som foreslås behandlet på Årsmøte, til tross for sin viktighet, kan være krevende forhold å ta tak i. Noen av dem av dem har vært en gjenganger i styret siden 1996! Derfor kan det bli kostnader med ekstern bistand for å få en varig løsning. Men konsekvensene av, og prisen ved ikke å få avklart disse forhold kan bli langt større.

Felles garasjeanlegg er det betydeligste enkeltobjekt vi eier sammen og som åpenbart trenger regler for opprustning og vedlikehold. Det er nødvendig med teknisk gjennomgang og få en status på tilstand og behov. Det er derfor viktig å få på plass en felles bindende avtale om hva som er påkrevd vedlikeholde/ opprustning, og en fordeling av kostnader, også de løpende.

Drotningsvik 13.03.25
Eirik Skogen, Nedre Stiaberget 30

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 6246 **Selskapsnavn:** NEDRE STIABERGET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE STIABERGET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990109001
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Alvøen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjetil Engnestangen
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjetil Egnestangen foreslått. Som protokollvitner ble Arthur Pilskogen og Endre Haukeland foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. DYNAMISK PRISING PÅ LADING AV BIL

Fremmet av: Pål Waage

Jeg antar at vi ikke er "låst" på avtalen med Landro Elektro som har lagt opp ladesystemet i fellesgarasjen.- Bindingstid må vel være over nå. Elaway drifter anlegget til bl.a. Solsio sameie ved Sartor Storsenter, de betaler såvidt meg bekjent for dynamisk prising (ladepris til spotpris på strøm + evt et lite påslag på ca 0,15 øre). Iallefall er det mye å spare her i forhold til det vi betaler idag.

Styrets innstilling
Styret er positiv til at beboere foreslår nye ladetjenester og er åpen for innspill dersom bedre løsninger finnes på markedet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret sjekker opp hvilke muligheter som finnes før vi forlater dagens avtale.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Felles garasjeanlegg

Fremmet av: Eirik Skogen

Avtale med Olahaugen Borettslag vedrørende drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg: Realsameie GNR 136 BNR 456 opprettet 03.12.2019 a. Rettighetshavere til dette sameiet er Olahaugen Borettslag med 50% (26/52-deler) og hver av beboerne i vårt sameie med 1/52-del hver.

Styrets innstilling
Styret går i dialog med styret i Olahaugen Borettslag for å få klarhet rundt ansvar om vedlikehold av fellesgarasjen, før vi eventuelt går videre med ekstern bistand.

> **Forslag til vedtak:**

> Styret pålegges å gå i dialog med styret i Olahaugen Borettslag med målsetning om å få på plass en fungerende, hensiktsmessig og bindende avtale om styring, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Oppdatering av vedtekter 1)

Fremmet av: Eirik Skogen

Oppdatering av Vedtekten for Nedre Stiaberget Sameie, sist vedtatt i Digitalt Årsmøte 19.05.2020

a. Gjeldende vedtekter ble satt opp som en hastesak for å tilfredsstille ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65

b. Det var i hovedsak bare punktene som kom i konflikt med, eller som ble pålagt av den nye loven, som ble endret.

c. I flere punkter viser bl.a. vedtekten til bestemmelser o.l. i andre avtaler/dokumenter som det kan herske tvil om eksisterer eller hvordan de skal forstås.

Styrets innstilling
Styret skal gjennomgå og om hensiktsmessig revidere vedtektene som ble vedtatt i 2020.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis pålegg om å gjennomgå Vedtektene for Nedre Stiaberget Sameie og om nødvendig revidere disse til en standard form, og slik at de regulerer alle forhold som det er hensiktsmessig å innta i vedtektene. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Oppdatering av vedtekter 2)

Fremmet av: Eirik Skogen

Uavhengig av vedtak på ovenstående forslag om oppdatering av vedtektene er det nødvendig med en gjennomgang av ordlyd, forståelse og konsekvens av deler i pkt. 2 i dagens vedtekter.

a. Dette gjelder pkt. 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksretten og fellesareal.

b. I avsnitt 7 står det: Deler av fellesarealet, herunder tomt for «privat hage», er stilt til seksjonseierens eksklusive bruk i henhold til «Avtale om bruk av fellesarealer mv.». Denne eneretten har en begrenset varighet, og krever samtykke hvert 30 år fra seksjonseierne som får enerett. Endringer av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres

c. Avsnitt 8 har følgende ordlyd: «Avtalen om bruken av fellesarealet m.v.» er utfyllende bestemmelser til sameiets «vedtekter»

d. Begrensningen i varighet på 30 år ble nytt i vedtektene som følge av den nye «Seksjonseierloven» § 25, 5 avsnitt, hvor det står «...inntil tretti år...»*) *)understrekning er gjort av forslagsstiller, vedtektene følger ikke lovens tekst!

e. I de opprinnelige vedtektene datert 25.06.1996 undertegnet av Tore Lie AS, vises det til begjæring til Bergen Kommune om seksjonering av GNR 136 BNR 314 til 26 eierseksjoner og i avsnitt 4 til: «Avtale om bruk

av fellesarealer m.v.» og til kart av 17.11.94 «Forslag til bebyggelse Drotningsvik Bergen Kommune» I dette kartet er bruksrett til «Utvendig bod» og «Felles privat hage og terrasseareal» markert med egen farge.

Styrets innstilling
Styret skal gjennomgå og få klarhet rundt hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes. Grunnet sakens kompleksitet kan det være nødvendig å søke ekstern bistand til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis pålegg om å avklare fra hvilket tidspunkt varigheten på 30 år regnes, og hvilken konsekvens begrensningene har for den enkelte seksjonseier. Videre pålegges styret å få avklart om det er mulig å forlenge seksjonseieres eksklusive rett til bruk og plikt til vedlikehold av «privat hage og terrasseareal», som er markert på tegning, uten reseksjonering. Styret kan bruke ekstern bistand ved behov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Otto Skogen

Følgende stilte til valg:
Eirik Otto Skogen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arthur Pilskog

Følgende stilte til valg:
Arild Angeltveit
Arthur Pilskog

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sivert F. Aase

Følgende stilte til valg:
Arild Angeltveit
Sivert F. Aase

Digitalt signert av:
Møteleder & protokollfører Kjetil Engnestangen /s/
Protokollvitne Arthur Pilskog /s/
Protokollvitne Endre Søvre Haukeland /s/

VEDTEKTER
FOR NEDRE STIABERGET SAMEIE

Sist endret på ordinært årsmøte den 19. mai 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nedre Stiaberget Sameie, og har gårdsnummer 136 og bruksnummer 314 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.6.1996.

Sameiet består av 26 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

Det foreligger en sameieavtale mellom Nedre Stiaberget Sameie og Olahaugen Borettslag vedrørende bruken av garasjeanlegget. Sameieandelen er på en halvpart på hver. Etter avtalen har Nedre Stiaberget Sameie en eksklusiv bruksrett til garasjeplassene under dekket samt trapp ned og areal med innkjøringsvei til garasjene. Avtalen inneholder også bestemmelser om partenes bruksrett og vedlikeholdsansvar for felles vei, vann- og kloakkledning.

Bruksrett til garasjeplass kan kun omsettes sammen med boligseksjonene. Nedre Stiaberget Sameie representeres ved styrets leder og et styremedlem. Sameieavtalen skal vedlegges sameiets vedtekter.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ved overtagelse/salg av seksjoner er selger ansvarlig for at det sendes skriftlig varsel til sameiets styre/forretningsfører med opplysninger om ny eier, personnummer og overtagelsesdato. Medlemskapet opphører først når overdragelsen er tinglyst på ny eier, eller eiendomsretten er tapt og overført ny rettighetshaver.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Kortidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i mer enn 30 døgn sammenhengende.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 1. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Deler av fellesarealet, herunder tomt for «privat hage», er stilt til seksjonseiernes eksklusive bruk i henhold til «Avtale om bruk av fellesarealer m.v.». Denne eneretten har en begrenset varighet, og krever nytt samtykke hvert 30 år fra seksjonseierne som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

«Avtalen om bruken av fellesarealet m.v.» er utfyllende bestemmelser til sameiets vedtekter.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten står også som sikkerhet for driftskostnader vedrørende fellesgarasje og vedlikehold vei, vann og kloakk ihht. Avtale med Olahaugen BRL.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a)
inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) sikringsskap fra seksjonens hovedinntak
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende
k) yttervegger, gulv mot terreng og tak
l) reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Skillevegger mellom to seksjoner vedlikeholdes av eierne av tilstøtende seksjoner, og kostnaden fordeles med en ½ på hver.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

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

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

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

Hver seksjonseier vedlikeholder sin «private hage», herunder utvendige bod.

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

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres på sameiets regning.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Forsikring

Hver seksjonseier tegner egen fullverdi villaforsikring for sin seksjon.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet. Siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet er 28.2 hvert år.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a)
behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer, og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlem velges for ett år om gangen. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrets leder og et styremedlem i felleskap kan forplikte seksjonseierne ved sin underskrift.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ORDENSREGLER

FOR

NEDRE

STIABERGET

SAMEIE

Fastsatt i ordinært sameiermøte 7. mai 1998



ORDENSREGLER

A. Generelt

1. Alle som bor i sameiets enheter skal bidra til ro og orden og plikter å følge de ordensregler som er gitt.

2. Arbeid som medfører sjenerende støy (boring/hamring/sliping e.l.) må ikke forekomme etter **kl 22.00** på hverdager.

3. Ved bruk av radio/tv/stereoanlegg skal lydnivået avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Det skal også meldes fra til nærmeste naboer ved festligheter.

4. Fyll og bråk på sameiets område betraktes som grovt brudd på ordensreglene. Sameiet er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer og ellers opptre på en slik måte at vi ikke setter sameiet og dets beboere i vanry.

B. Garasje/parkering

5. Sameiets område skal være trygt for alle, og man skal være spart for unødig eksos, motorstøy og tuting/fløyting.

6. Fotballspill i garasjen/parkeringsplassen er ikke tillatt. Foreldre plikter å føre tilsyn med at dette overholdes.

7. I garasjen er det forbudt å la bilen gå på tomgang, samt drive virksomhet som sjenerer naboene.

8. I henhold til brannforskriftene tillates ikke garasjen brukt til større reparasjoner, overhaling, sliping eller sprøytemaling.

9. Rengjøring av garasjen skjer på dugnad når dette finnes nødvendig. Enhver holder orden og vedlikehold på sin plass.

10. Det er med hensyn til sikkerhet **ikke tillatt** å kjøre eller parkere foran **seksjon 9-26** med unntak av ved varelevering.

11. Store varebiler som tar mer enn en parkeringsplass må stå utenfor sameiets område.

C. Dugnad

12. Hver seksjon er pliktig til å delta på minst tre dugnader pr år. Dersom dette ikke følges opp og der ikke er lovlig forfall, må sameier betale kr 200,- pr dugnad til felles velferdskasse.

D. Husdyrhold

13. Hund må ikke gå løs på sameiets område. Lufting av dyr skal utføres av voksen, jf politivedtektenes bestemmelser om hundehold/båndtvang.

14. Dersom husdyr etterlater seg ekskrementer utendørs, plikter eier straks å fjerne disse. Husdyr må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe av noen slag.

15. Klage på dyr rettes først til husdyreier før den eventuelt fremsettes skriftlig til styret.

E. Andre bestemmelser

16. Alle sameiere er pliktige til å gi styret orientering ved salg av leilighet.

17. Ordensreglene er å forstå som en del av vedtektene.

18. Det tas forbehold om å endre disse reglene dersom det finnes nødvendig eller hensiktsmessig.

19. Ordensreglene ajourføres etterhvert og sendes ut til sameierne i sin helhet minst hvert annet år dersom endringer har forekommet.

Bergen, 18. mai 1998

Styret i Nedre Stiaberget

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 136/314/0/0
Utlistet 13. februar 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
260422467	Grunneiendom	0	Ja	4 683,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7660001	31	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 168, DROTNINGSVIK, VEST FOR OLAHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.08.1989	190940211	94,7 %
62990000	34	LAKSEVÅG. RV 555, REGULERINGSPLAN FOR SAMBANDET SOTRA - BERGEN, FRA FJELL KOMMUNEGRENSE TIL STORAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.09.2016	201306115	5,0 %
7660000	30	LAKSEVÅG. GNR 136, DROTNINGSVIK, OLAHAUGEN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.06.1987	190610192	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7660001	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	58,5 %
7660001	700 - Fellesområder	25,3 %
7660001	710 - Felles avkjørsel	6,9 %
62990000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	5,0 %
7660001	750 - Felles lekeareal	4,0 %
7660000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	0,3 %
62990000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62990000	91 - Anlegg- og riggomr.	5,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	97,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	71,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7660004	31	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 74 OG 405, DROTNINGSVIK	3	200417138
7090026	31	LAKSEVÅG. GNR 137, BOLIGOMRÅDE DROTNINGSVIK SØR	3	190610004
19120000	30	LAKSEVÅG. RV 555 BREIVIKSKIFTET - DROTNINGSVIK	3	200602811

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3270000	30	LAKSEVÅG. GNR 137 DEL AV BNR 1 MFL., BREIVIK	3	-
71010000	35	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 43 MFL., NEDRE STIABERGET	10	202220714

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
136/43	301343017	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314084
136/43	301343387	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314102
136/450	23666545-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	26.02.2021	202102409
136/43	301343383	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314102
136/43	301343028	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314084
136/43	301343376	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314103
136/43	23643626	-	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2024	-
136/43	301343375	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314103
136/43	301343330	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314110
136/43	301343334	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	03.01.2026	202314109
136/43	301343377	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314105
136/43	139590589	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2024	-
136/43	139590597	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2024	-
136/43	301343333	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314109
136/43	301343331	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314110
136/43	301343378	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314105
136/43	301343349	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314107
136/43	301343371	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314108
136/43	301343345	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314107
136/43	301343356	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314106
136/43	301343366	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314108
136/43	301343354	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202314106

Andre opplysninger

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 13. februar 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

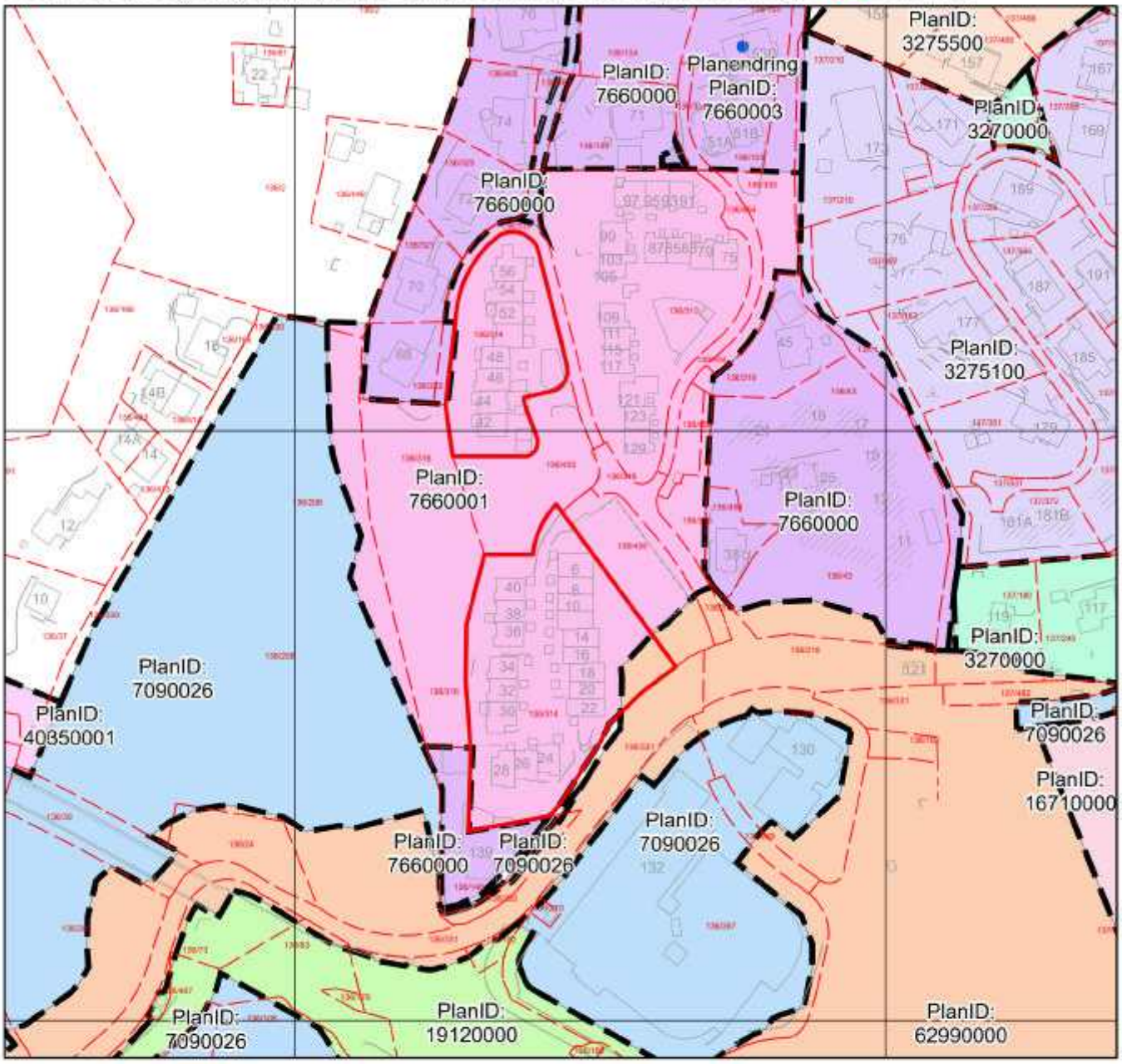
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 136/314
Dato: 13.02.2026 Adresse: Nedre Stiaberget 36 m.fl.

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): 7660000, 7660001, 62990000

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



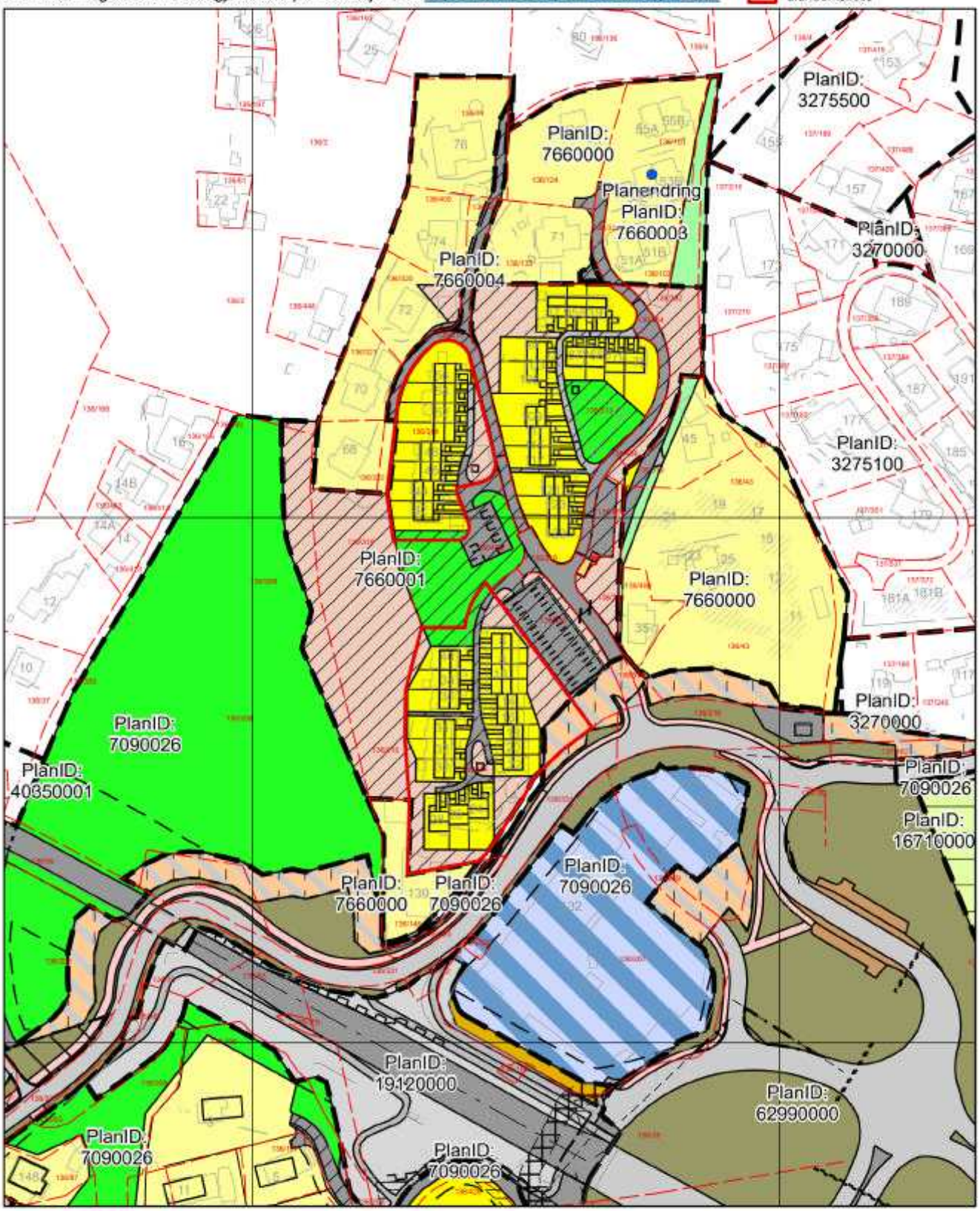
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 136/314
Dato: 13.02.2026 Adresse: Nedre Stiaberget 36 m.fl.

PlanID(er): 7660000, 7660001, 62990000

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



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

992 - Midlertidig trafikkområde

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

BYGGEOMRÅDER

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2025 - Holdeplass/-plattform

2073 - Kollektivholdeplass

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 13.02.2026

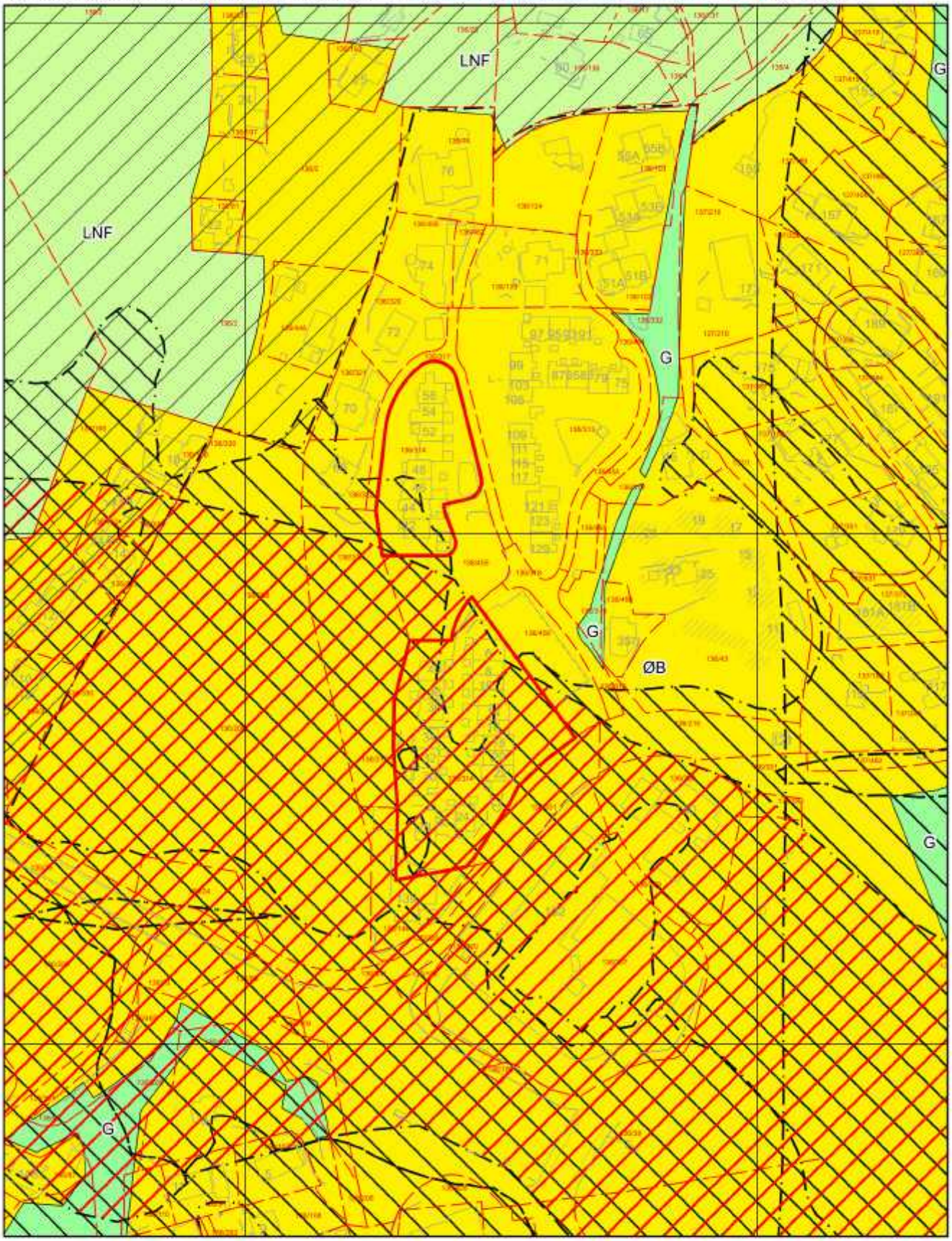
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 136/314
Adresse: Nedre Stiaberget 36 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

LIE TORE A/S
POSTBOKS 351
4033 FORUS

Arkiv 5210
Deres søknad av 18.11.94 Vår ref. Snr 947698 Bergen, 1.7.1998
HH

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

Byggeplass:DROTNINGSVIK Eiendom: 0-0136-0315

Byggherre :LIE TORE A/S Adr.: POSTBOKS 351

Ansvarsh. :NILSEN ROALD BOGE Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIG R. 9/11

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.12.94
Byggetillatelse gitt.....: 06.07.95

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi:Ansvarshavende

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

LIE TORE A/S
POSTBOKS 315
4033 FORUS

Arkiv 5210
Deres søknad av 18.11.94 Vår ref. HH Snr 947702 Bergen, 1.7.1998

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

Byggeplass:DROTNINGSVIK	Eiendom: 0-0136-0314
Byggherre :LIE TORE A/S	Adr.: POSTBOKS 315
Ansvarsh. :	Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: SPORSTBODER

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.12.94
Byggetillatelse gitt.....: 06.07.95

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Bygn.inspektør

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00136-0314-0000-011
Eiendommens adresse	Nedre Stiaberget 36
Eier	Jan-Aage Ingebrigtsen , Nedre Stiaberget 36 , 5179 GODVIK N

Tekst	**Grunnlag**	**Sats**	**Årsbeløp**	**Terminbeløp**
Stipulert mengde avløp	147m3	15.64	2 299,08	566,89
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	44.84		134,51
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Eiendomsskatt bolig	2410056KR	0.0026	6 266,00	1 566,50
Abonnementsgebyr vann	113m2	7.71	871,23	214,82
Stipulert mengde vann	147m3	11.44	1 681,68	414,66
Abonnementsgebyr avløp	113m2	10.62	1 200,06	295,90
Total eksl. mva			16 508,73	4 240,95

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

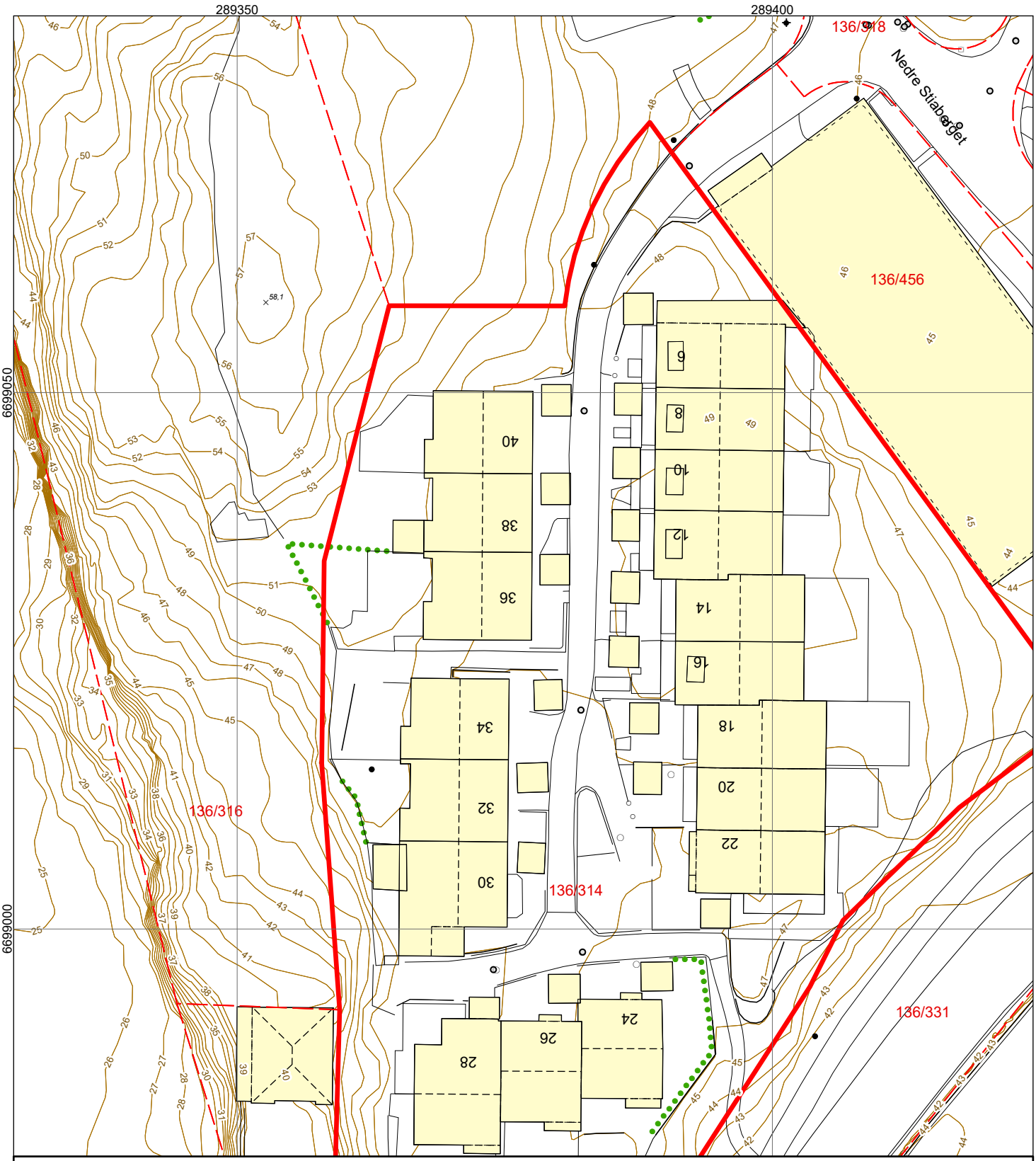
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/314/0/0
Adresse: Nedre Stiaberget 36 m.fl.

N



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

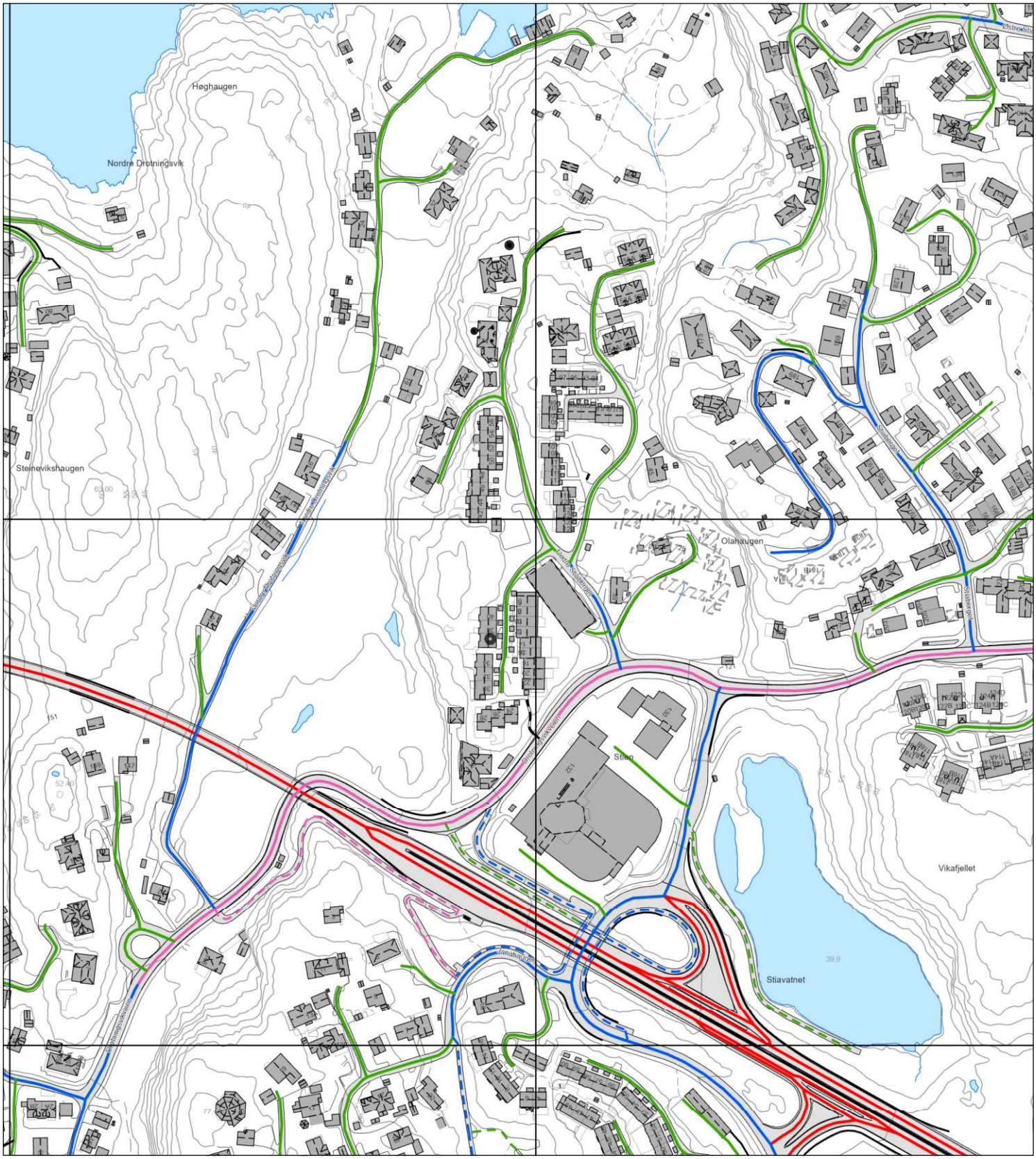
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/314/0/11
Adresse: Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK

N



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

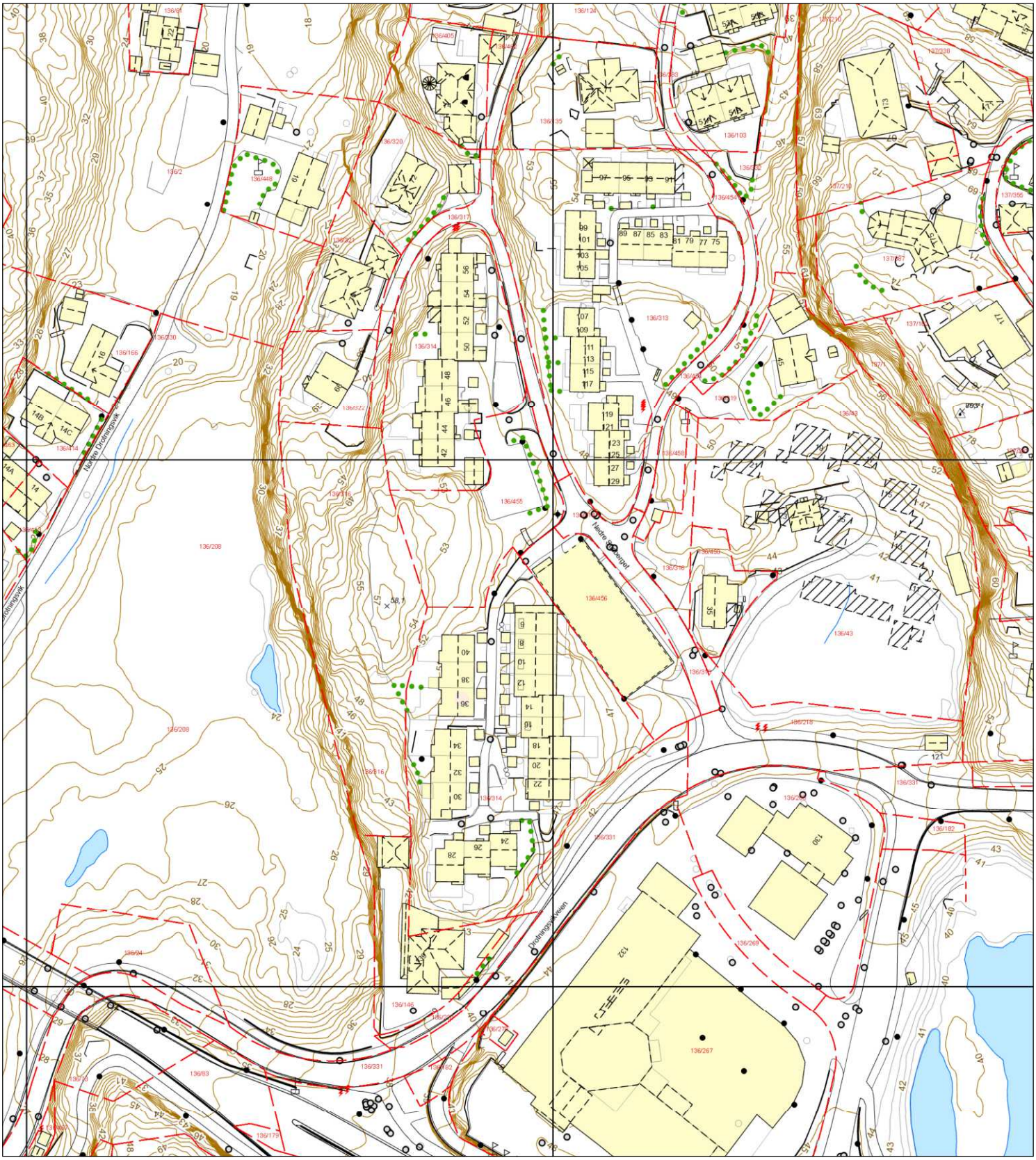
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 13.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/314/0/11
Adresse: <adresse>

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.07.1996	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	114/3108	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	136/314, 136/314/0/1, 136/314/0/2, 136/314/0/3, 136/314/0/4, 136/314/0/5, 136/314/0/6, 136/314/0/7, 136/314/0/8, 136/314/0/9, 136/314/0/10, 136/314/0/11, 136/314/0/12, 136/314/0/13, 136/314/0/14, 136/314/0/15, 136/314/0/16, 136/314/0/17, 136/314/0/18, 136/314/0/19, 136/314/0/20, 136/314/0/21, 136/314/0/22, 136/314/0/23, 136/314/0/24, 136/314/0/25, 136/314/0/26

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INGEBRIGTSEN JAN-AAGE F231269*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NEDRE STIABERGET 36 5179 GODVIK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Stiaberget 36	H0101	136/314/0/11	113	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
4601-136/456	Grunneiendom	1/52

Adresse

Vegadresse: Nedre Stiaberget 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5179 GODVIK	Kirkesogn	07011401 Olsvik
Grunnkrets	1917 Drotningsvik	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	70 Alvøen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	9553894		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	21.05.1996

1: Bygning 9553894: Rekkehus (131), Tatt i bruk 21.05.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.07.1995	20.07.1995	
Igangsettingstillatelse	02.02.1996	07.02.1996	
Tatt i bruk	21.05.1996	22.06.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Stiaberget 36	H0101	136/314/0/11	113	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	58	0	58	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 136/314

Bruksnavn		Beregnet areal	6956.5
Etablert dato	25.07.1990	Historisk oppgitt areal	6955
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6699009.91	289379	0	Ja	4683.8	
Eiendomsteig	6699125.22	289369.8	0	Nei	2272.7	

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 13.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	136	Bruksnr.:	314	Seksjonsnr.:	11
Adresse:	Nedre Stiaberget 36, 5179 GODVIK				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

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:
Nedre Stiaberget 36, 5179 Godvik
Gnr. 136, Bnr. 314, Snr. 11, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Andreas Rasmussen

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 982 39 646

E-post: andreas.rasmussen@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.
