



SÆDALEN

Øvre Sædalsvegen 10

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 4 650 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
130 100,-	3
TOTALPRIS	ETASJE
4 780 100,-	1
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
3 237,- pr. mnd	2018
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
81/86 kvm	C - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	3806.1 m ² (eiet)

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

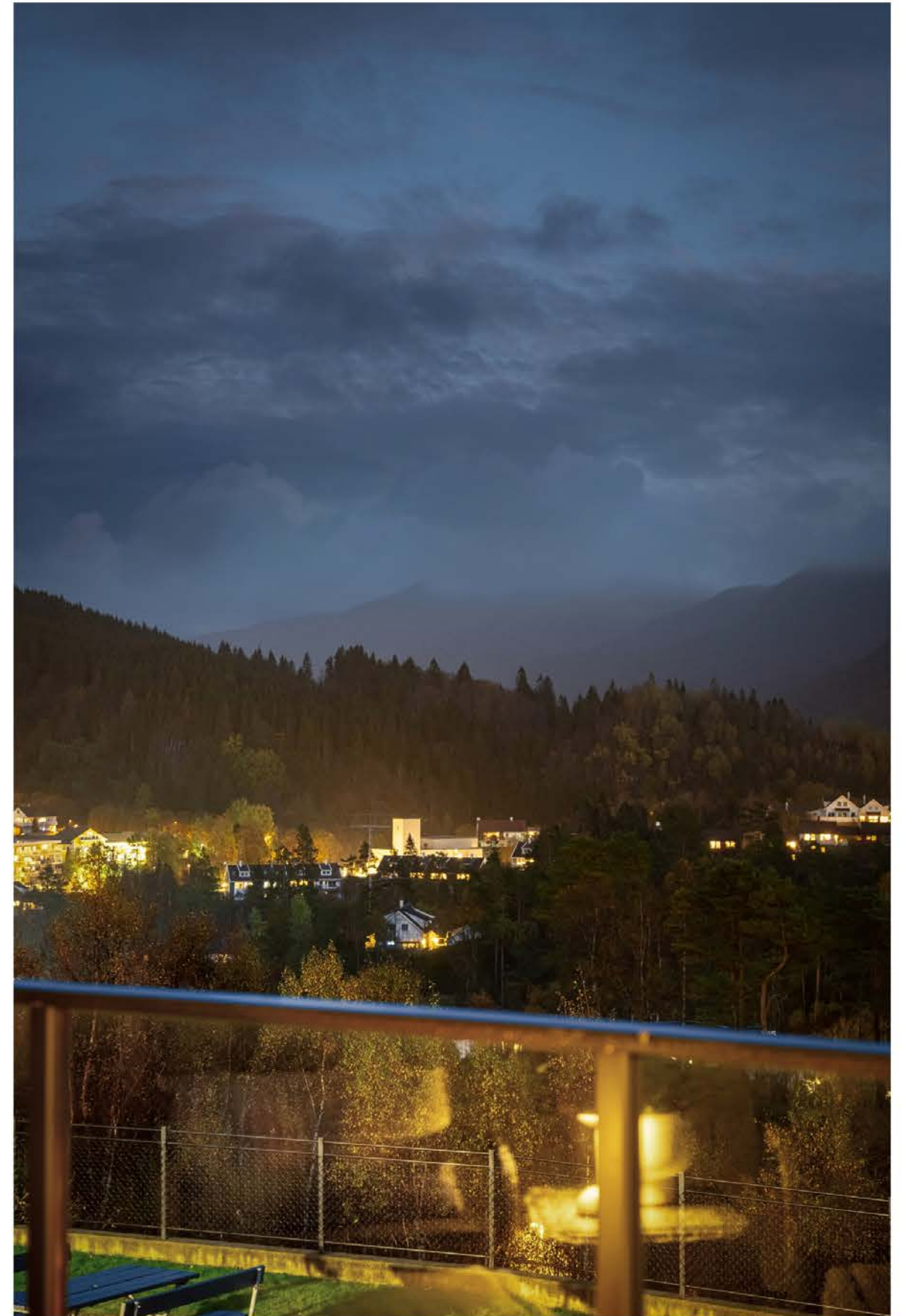
Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer, alt fra små hybler til rundt millionen til bygårder i 40 millionersklassen.

Lækker 4-roms utsiktsleilighet med endebeleggenhet og herlig uteplass | Fast garasjeplass med elbil-lader | Trappefritt!

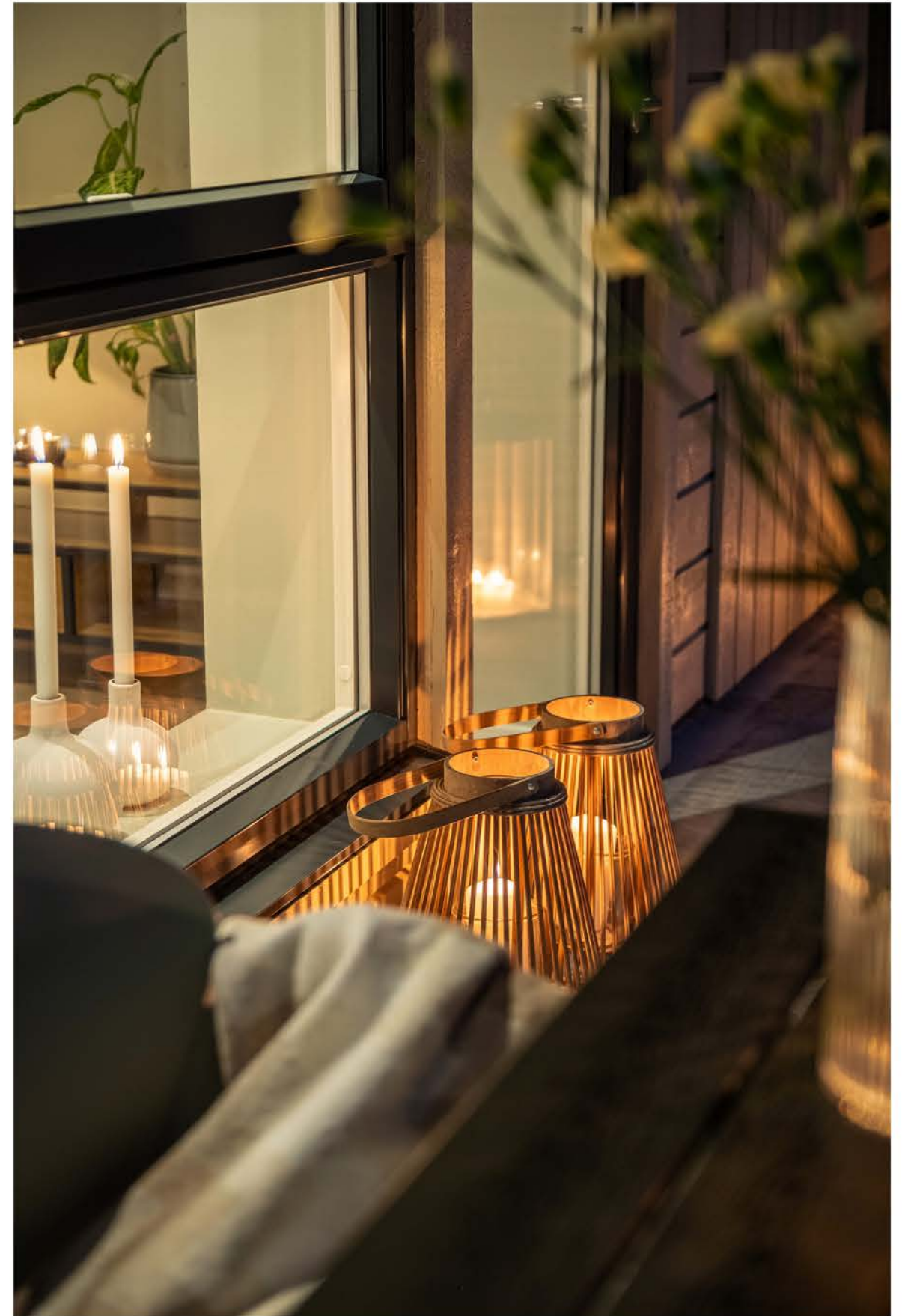
Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Øvre Sædalsvegen 10. Bosett deg i denne lekre 4-roms utsiktsleiligheten som holder en flott standard med fine kvaliteter og har en god og praktisk planløsning. Med heisadkomst, garasjeplass og gangavstand til bussholdeplass, dagligvare, skole og barnehage er dette virkelig en bolig som passer for enhver livsfase!

- Fast garasjeplass med elbil-lader
- Heisadkomst - Passende alle livsfaser
- Svært energieffektiv leilighet med balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Attraktiv beliggenhet - Veletablert og rolig boligfelt
- Ekstra lagringsplass i ekstern bod i kjeller
- Grunnpakke tv/internett inkludert

- Gangavstand til barnehage og skole
- 6 min gange til bussholdeplass
- Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet























Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

ØVRE SÆDALSVEN 10

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 650 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

116 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 650 000,00))

130 100,- (Omkostninger totalt)

4 780 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 4928

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 780 100

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 237,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Sameieavgift kr 2 738,-

Kabel-TV kr 499,-

Sameieavgiften inneholder følgende: Felles byggforsikring, strøm til fellesarealer og drift av sameiet.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Kr 6 172,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen Kommune.

Kommunale avgifter

Kr 12 389(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 115 794(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 463 176(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Øvre Sædalsvegen 10! Området er populært og ligger på østsiden av Nattlandsfjellet, mellom Nattland og Helldalsåsen i Fana bydel. Her bor man høyt og fritt og boligen passer for alle aldersgrupper og ulike livssituasjoner. Sædalen er vesentlig utbygget de senere år og stadig flere har fått øyene opp for akkurat dette området. Her er fin kombinasjon av unge, eldre og barnefamilier.

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra som man finner 12 min gange unna. Gode alternativer finner man for eksempel på Birkelundstoppen (Kiwi) eller Rema 1000 og Meny på Midtun. Ca 10 minutter unna med bil finner man Nesttun sentrum med sin koselige gågate, flere bakeri og koselige butikker. For et bredere sevicetilbud finner man Lagunen Storsenter/Laguneparken 15 minutter unna med bil. På Lagunen finner man det aller meste innenfor servicetilbud som blant annet klesbutikker, vinmonopol, apotek, dagligvarebutikker, frisører, og SATS treningssenter. Videre finner man kino og Split sportsbar med bowling, shuffleboard, biljard m.m som kjekke sosiale aktiviteter for hele familien!

Fra boligen er det 6 minutter gange til busslinje 16E som går i retning Midtun/Nesttun, eller motsatt vei og gjennom Sædalen og videre til Landås og Bergen sentrum. Til Bergen sentrum bruker man ca. 20 minutter med bil.

Fra boligen er det gangavstand til Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnehage, Eplekarten Steinerbarnehage og Natlandsfjellet barnehage. For de eldre barna er det 14 min gange til Sædalen Skole (1-7 kl.) og 16 min gange til Nattland Skole (1-10 kl.). Sædalen IL er flaggskipet i dalen og tilbyr mange ulike aktiviteter, både innendørs og utendørs.

Kort avstand til både rike naturopplevelser og til de fleste hverdagslige gjøremål. Kanskje byens fineste naturterreng, med velkjente Nubben, kun noen bratte bakker unna. Man kan ende turen ved Nubbevannet og Baunehytten. Her kan man også ta turen videre opp Korketrekkeren og hele veien til Ulriken. Her har man mange turmuligheter for enhver smak.

Parkering

En fast garasjeplass med egen elbil-lader. Type ladestasjon: Pod Point

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3806.1 m²

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Nybygg 2 boligblokker sammenbundet med felles garasjekjeller, intern vei, mur m.m., datert 08.10.2018. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 08.10.2018.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder:

BRA-i (81m²): Entré/gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer man en bod i underetasjen på 4,9m². Leiligheten har fast garasjeplass med egen elbil-lader.

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod i u.etg

1. etasje
BRA-i: 81 m² Entré/gang, bad, tre soverom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
19 m² Østvendt terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: -Fast garasjeplass inkl. lader for elbil. - Sameiet er tilknyttet Vestbo, så hver enkelt leilighet får opprettet en bruker hvor all relevant informasjon vil ligge tilgjengelig til enhver tid.

Moderniseringer og påkostninger: - Diverse malingsarbeid ble utført i 2023. - Veggene på soverommene + ett soveromstak er malt i 2025.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT
Bygningsdeler vurdert med TG2:
- Varmesentral da det ikke har vært avholdt service på anlegget senere år.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet at drenshull under vegghengt toalett er ikke ferdig boret.
- Ventilasjon på bad grunnet avtrekksventil har begrenset effekt.
Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Branntekniske forhold da felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Øvrig informasjon

Adresse

Øvre Sædalsvegen 10, 5099 BERGEN

Gnr. 10, bnr. 817, snr. 17, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Håkon Andre Fimland

Sameie

Sameiet Furerinden 2

Organisasjonsnummer: 921047207

Sameiet Furerinden 2 består av 28 boligseksjoner.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0002068267

Husdyr: Generelt er dyrehold tillatt. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Hunder holdes i bånd på sameiets områder hele året. Det er tillatt å ha hund på sameiets fellesområder.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det er ikke styregodkjenning i sameiet. Informasjon om nye beboere meldes styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets resultatregnskap fra 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Sameierne forplikter seg til å følge husordensreglene og vedtektene i sameiet.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i entre/gang og på bad
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Vannbåren varme
- Fjernvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg etter reguleringsplan Fana/Årstad. Del av gnr 7 og bnr 10, Øvre Sædal datert 20.06.2005.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske veifar, dekningsgrad 7,1%
- Veistøy - Gul støysone, dekningsgrad 0.9%

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 4601/10/817/17:
19.03.2007 - Dokumentnr: 269478 - Bestemmelse iflg. skjøte
Eier av eiendommene plikter å delta i huseierlag med ansvar for drift og vedlikehold av private veier og ledningsanlegg som brukes av eiendommene. Eier av eiendommene er sammen med de øvrige brukerne solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av private fellesanlegg. Denne bestemmelse kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune, org.nr.964 338 531.

Bergen tomteselskap AS, org.nr. 928 655 547, har vederlagsfri tilknytningsrett til eiendommenes private vei- og ledningsanlegg både ved nåværende og fremtidig utbygging. Bergen tomteselskap AS, org.nr. 928 655 547, har krav på refusjonsbeløpet dersom nye eiendommer tilknyttes anlegget

Bergen tomteselskap AS, org.nr. 928 655 547 og Bergen kommune, org.nr. 964 338 531 har vederlagsfri rett til å plassere og vedlikeholde anlegg for vann og avløp i eiendommenes vei og til å plassere hydranter og sluk på eiendommene nr. 10, bnr 8160 817 i Ber en.

Tinglyst 31.05.2018 - Dokumentnr: 826260 - Seksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 806/21195

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. I sameiets vedtekter står det at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn, bestemt ved 2/3 flertall av årsmøte.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære

boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 51 150,-

Tilrettelegging: kr 10.000

Visninger/overtagelser: kr 3.000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 6.900

Grunnpakke bolig Info: kr 6.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 272,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 112 722,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

20.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250030	
Selger 1 navn	
Håkon Andre Fimland	
Gateadresse	
Øvre Sædalsvegen 10	
Poststed	Postnr
BERGEN	5099
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
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

Initialer selger: HAF

Document reference: 03250030

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

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 skjevgkre 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

1 stk. fast garasjeplass inkl. lader for elbil.

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

Nei

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

20

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 03250030

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 03250030

Tilleggskommentar

Har eid leiligheten i litt over 1 år. All informasjon innad i sameie, som kan påvirke den enkelte boenhet, blir systematisk fulgt opp av styret. Sameiet er forøvrig også tilknyttet Vestbo, så hver enkelt leilighet får opprettet en bruker hvor all relevant informasjon vil ligge tilgjengelig til enhver tid.

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: 03250030

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Andre Fimland	c26b3d90ff71cfc770878d d6f55ae125471fd479	30.09.2025 22:18:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 03250030

- 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/developper>

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk

Øvre Sædalsvegen 10, 5099 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 10, bnr. 817, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2444

Referansenummer: KT1523

Foretak: Takstopppdrag AS



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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Oppdragsnr.: 20286-2444

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 2 av 23



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong og betongelementer.

Veggkonstruksjon:
Heishus og etasjeskillere er oppført i betongelementer. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning (fra byggeår). Fasadene er rengjort i 2025.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon og pulttak. Taket er tekket med sutak og takbelegg. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, keramiske fliser (bod/teknisk rom).
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning, takplater/systemhimling (bod/teknisk rom).

Overflatene er fra byggeår.

Oppgraderinger:
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023.
- Veggene på soverommene + ett soveromstak er malt i 2025.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap på soverom 2.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt

toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtreksventil i himling.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 32,2 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Samsung).
- Kombiovn, micro/stekeovn (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Alt i Vann AS.

Vannbåren varme:
Leiligheten har vannbåren varme. Viftekonvektor er plassert i stue/kjøkken. Produsent: Olimpia Splendid. Varmesentral er plassert i bod/teknisk rom. Type: Nibe F 470. Varmesentral og viftekonvektor er fra byggeår.
Varmtvannsforsyning via varmesentral.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.
Luftbehandlingsaggregat er plassert i Nibe varmesentral.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen og Omegn Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel. overspenningsvern.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 11 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i u-etg.

Belysningsutstyr:



Beskrivelse av eiendommen

Innfelte led spotlights i himling på på bad og i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

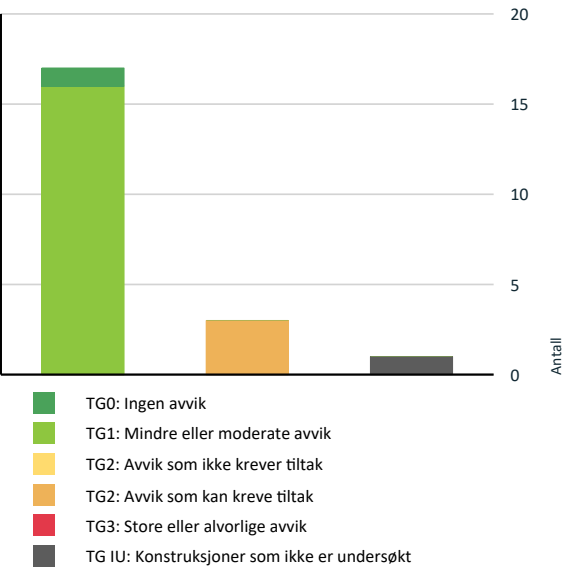
Leilighet i boligblokk

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
!	Våtrom > 1-etg > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 1-etg > Bad (5,6 m²) > Ventilasjon Gå til side



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår 2018	Kommentar Oppgitt i Infoland
Anvendelse Bolig	

Standard
Takstobjektet:
4 roms eierleilighet i 1-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0104. Trappefri adkomst fra bakkenivå.
Østvendt terrasse på 19,4 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 16,3 m² er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leilighetens intern nr i sameiet er D-1.4. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar. Det er lokal råte i nederste kledningsbord på endevegg utenfor leiligheten (Bør skiftes).

UTVENDIG

TG 1	Vinduer
	Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
	Vinduene er fra byggeår. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
	Forventet brukstid: Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.
TG 1	Dører

Ytterdør: Finert dørblad (lyddør). Dørtelefon i entre/gang.
Terrassedør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang. Benyttes ikke ettersom leiligheten har adkomst fra bakkeplan.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse på 19,4 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 16,3 m² er overbygd.
Altanen er oppført i betong.
Rekkverk i stålprofiler og glass. Levegg er oppført i trekonstruksjoner med liggende trekledning.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,03 m - 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

TG 1	Overflater
-------------	-------------------



Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, keramiske fliser (bod/teknisk rom).
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning, takplater/systemhimling (bod/teknisk rom).

Overflatene er fra byggeår.

Oppgraderinger:
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023.
- Veggene på soverommene + ett soveromstak er malt i 2025.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap på soverom 2.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggt teknisk forskrift.

Det er usikkert om det er radonduk under dekke i garasjeanlegg. Men det er ventilert garasje under boligblokken som gjør at krav er ivaretatt.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Innerdør til det ene soverommet skal justeres før salg.

VÅTROM

1-ETG > BAD (5,6 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtreksventil i himling.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk.
Det er noe slitasje i silikonfuger langs gulv i dusjsone. Bør ev. utbedres v/behov.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 38 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenshull under vegghengt toalett er ikke ferdig borret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenshull under vegghengt toalett bør ferdig borres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Uferdig borret drenshull under vegghengt toalett.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.



Noe svelling på siden av baderomsinnredning. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtreksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtreksventil bør undersøkes nærmere og ev. utbedres v/ behov. Dette bør gjøres samtidig som det ev. utføres service på nibe varmesentral.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre/gang, uten å påvise unormale forhold. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,9 % ved en temperatur på 19,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Fuktkontroll gir ingen garanti for at det kan være feil/avvik i andre deler av tilliggende konstruksjoner. Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og den andre delen er en yttervegg.



Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.



Røropplegg under vask.



Sår på kant av benkeplate. Må anses å være normal slitasje.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (32,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 32,2 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt plateledning på vegger/himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Samsung).
- Kombiovn, micro/stekeovn (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Type rørsystem. JRG Sanipex. Vvs-arbeid ble utført av Alt i Vann AS.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Annet:
Det er sluk i gulv i bod/teknisk rom.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekrane. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekrane.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Noe irr på ende av samlestokk i rør i rør skap. Ingen tegn til lekkasje eller fukt.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Alt i Vann AS.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Nibe varmesentral.

TG 2 Varmesentral



Tilstandsrapport

Vannbåren varme:
Leiligheten har vannbåren varme. Viftekonvektor er plassert i stue/kjøkken. Produsent: Olimpia Splendid. Varmesentral er plassert i bod/teknisk rom. Type: Nibe F 470. Varmesentral og viftekonvektor er fra byggeår.
Varmtvannsforsyning via varmesentral.

Nibe varmesentral:
Nibe varmesentral er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte. Med innebygd varmtvannstank, elkolbe, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem sikres en driftssikker og økonomisk varmeproduksjon. Varmepumpen kan kobles til et valgfritt, lavtemperert distribusjonssystem, som radiatorer, konvektorer eller gulvvarme. NIBE varmesentral kan kobles til andre varmekilder, som f.eks. fjernvarme. Energi gjenvinnes fra ventilasjonsluften og tilføres varmepumpen, noe som medfører en vesentlig reduksjon av energikostnadene. Enheten ventilerer huset, leverer varme og bereder tappevarmtvann. Varmesentral er beregnet for lavtemperatur dimensjonert radiatorkrets og/eller gulvvarme.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Nibe varmesentral i bod/teknisk rom. Type Nibe F470.



Bryterpanel på varmesentral.

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.

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

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen og Omegn Elektro AS. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel. overspenningsvern. Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 11 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i u-etg.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på på bad og i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra 2018. Arbeidet ble utført av Bergen og Omegn Elektro AS. Samsvarserklæring i FDV-mappe.
- 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 Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.



Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

- 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

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

Generell kommentar

El.anlegg er fra 2018 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

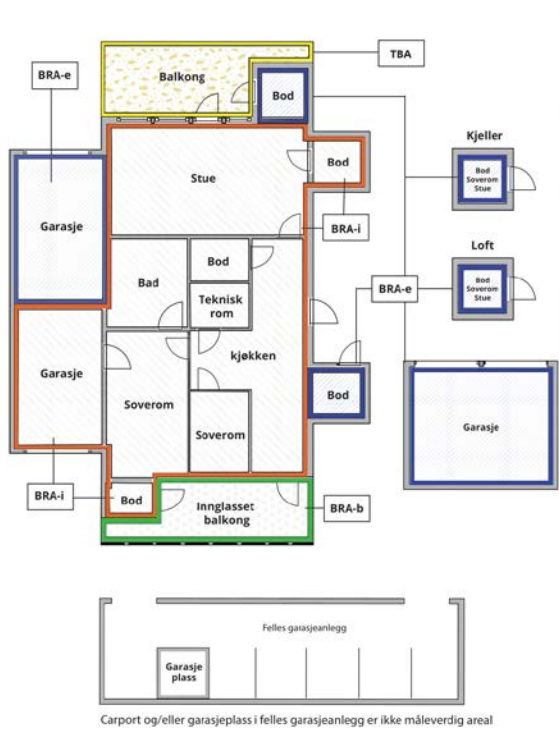
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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

Areal et 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 byggeteknisk 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?](#)



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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		5		5	
1-etg	81			81	19
SUM	81	5			19
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (4,9 m²)	
1-etg	Entré/gang (8,9 m²), bad (5,6 m²), soverom (12,4 m²), soverom 2 (7,3 m²), soverom 3 (7,1 m²), stue/kjøkken (32,2 m²), bod/teknisk rom (3,7 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,6 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,44 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 4,9 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket D-1.4.

Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal adskilt fra garasjeanlegg.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: 2025. Malingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	77	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Håkon Andre Fimland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	817	0	17	3804.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Sædalsvegen 10

Hjemmelshaver
Håkon Andre Fimland

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 3237 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Furerinden 2	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	921047207

Felles formue
Kr. 8 433

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Sædalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvare butikk i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla turområder i Sædalen og Nattlandsfjellet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sædalen Idrettshall, Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området, samt skoler som Sædalen Skole, Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Nattland Skole, Langhaugen skole og Lærerhøgskolen.
Flere barnehager i nærområde, bla Espira Rambjøra barnehage, Akasia Sædalen Barnehage og Fana gårds- og friluftsbarnhage.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Sædalen:
Sædalen er en liten dal og et boligområde på østsiden av Nattlandsfjellet mellom Nattland og Helldalsåsen i Fana bydel i Bergen.
Her var det tidligere mest utmark og gårdsbruk, men i senere år har området vært gjenstand for omfattende boligutbygging.
Sædalen skole med tilhørende idrettsanlegg åpnet i august 2010. Området omfattes av grunnkretsene Sædalen og Vestre Sædalen som har et samlet areal på 2,78 km², hvorav 0,10 km² er ferskvann.
I tillegg hører deler av tettbebyggelsen i grunnkretsen Brattland til Sædalsområdet. Hovedveien gjennom Sædalen er Nye Sædalsveien, som går fra Nattlandsveien i vest til Sandalsringen ved Midtun i sørøst.

Adkomstvei
Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.



Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (16870000). Formål: Bolig.
Planid: 16870000.
Saksnr: 200020541.
Planens navn: FANA. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Vedtatt etter klage).
Vedtak i kraft: 20.06.2005.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 144,7 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Pod Point.
For øvrig er det fem gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg og utendørs gjesteparkering.

Garasjeplass er merket D-1.4.



Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 806/21195.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
2007/269478-2/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/269478-3/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Bestemmelse om privat fellesanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/269478-4/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 928 655 547
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/269478-5/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 928 655 547
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om borettslaget:
Sameiet Furerinden 2 består av til sammen 28 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles brannvarsling/sprinkleranlegg i sameiet.
Felles bossug i sameiet. Felles sykkelbod i u-etg.
Styreleder i sameiet: Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise.
Bygningene ble oppført av Bergenhus AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 921 047 207.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Furerinden 2
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 22.06.2018.
Stiftelsesdato: 31.05.2018.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr SP0002068267.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Fdv-mappe			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg			Fremvist		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Boligmappe			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGNE PREMISSE:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

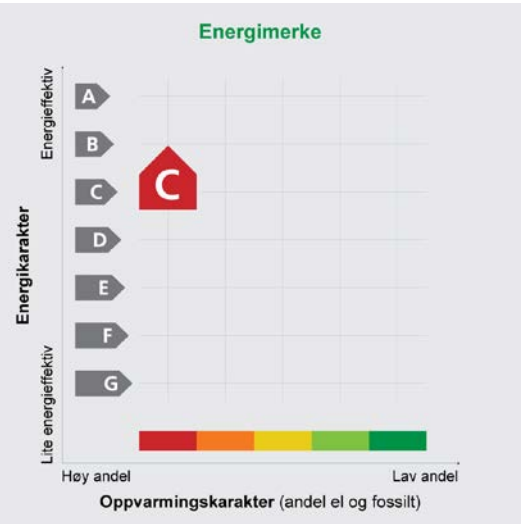
Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Sædalsvegen 10
Postnr	5099
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	817
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	300470844
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2020-1107432
Dato	11.03.2020

Innmeldt av Daniel Instebø



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](#)

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra ventilasjonsluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerer varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Sædalsvegen 10	Gnr: 10
Postnr/Sted: 5099 BERGEN	Bnr: 817
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 17
Bolignr: H0104	Festenr:
Dato: 11.03.2020 09:54:48	Bygnnr: 300470844
Energimerkenummer: A2020-1107432	
Ansvarlig for energiattesten: Daniel Instebø	
Energimerking er utført av: Daniel Instebø	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Øvre Sædalsvegen 10 - Nabolaget Sædalen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Øvre Sædalsvegen Linje 16E	6 min  0.5 km
 Paradis Linje 1	7 min  4.2 km
 Nesttun terminal Buss, trikk	10 min  5.8 km
 Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	15 min  8.4 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min  9 km

Skoler

Sædalen skole (1-7 kl.) 340 elever, 22 klasser	14 min  1.2 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	16 min  1.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	8 min  4.8 km
NTG Brann Stadion	10 min 

«Fint strøk for barnefamilier med stor utbygging og satsning på skoler, barnehager og idrettslag. Nærheten til fjellet og naturen er også et stort pluss.»



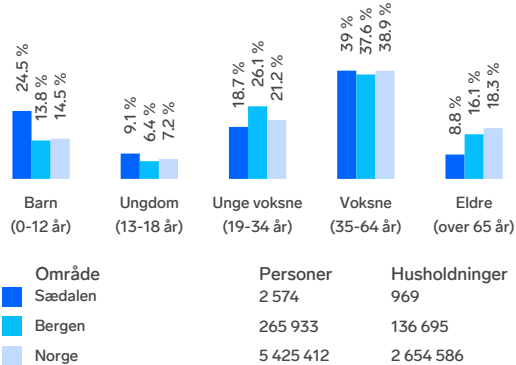
Sitat fra en lokalkjent

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

 **Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnehage (0-5... 82 barn	6 min  0.4 km
Eplekarten Steinerbarnehage (1-5 år) 58 barn	10 min  0.8 km
Natlandsfjellet barnehage (0-5 år) 32 barn	11 min  0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sædalen Post i butikk, PostNord	12 min  1 km
Rema 1000 Nattland	27 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

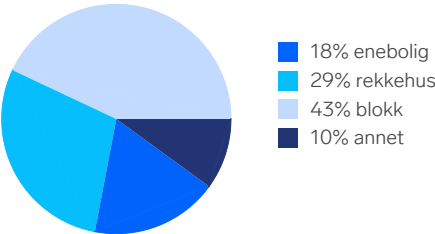
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

 Nattlandsfjellsbanen	12 min 
Ballspill	0.8 km
 Sædalen treningsbane kunstgress	13 min 
Fotball	1.1 km
 MOVA Landås	29 min 
Paradis Helse	6 min 

Boligmasse



«Rolig med nærhet til skog og mark, samt gode sykkelveier»

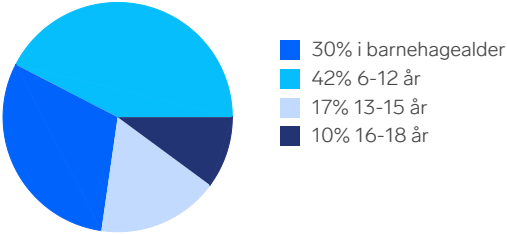
Sitat fra en lokalkjent



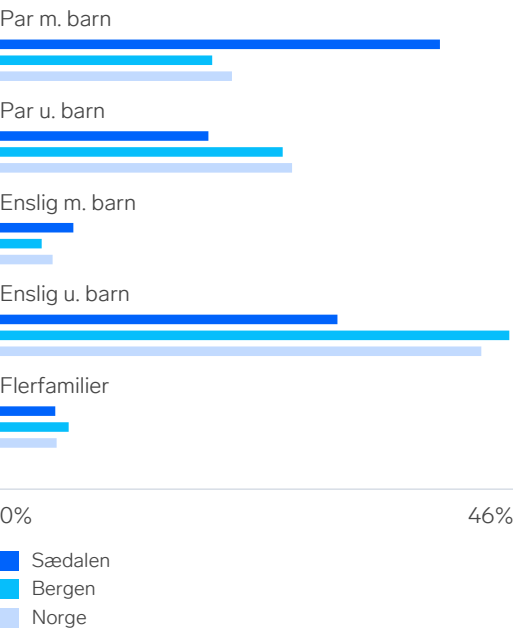
Varer/Tjenester

 Sletten Shoppingsenter	8 min 
 Apotek 1 Nattland	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

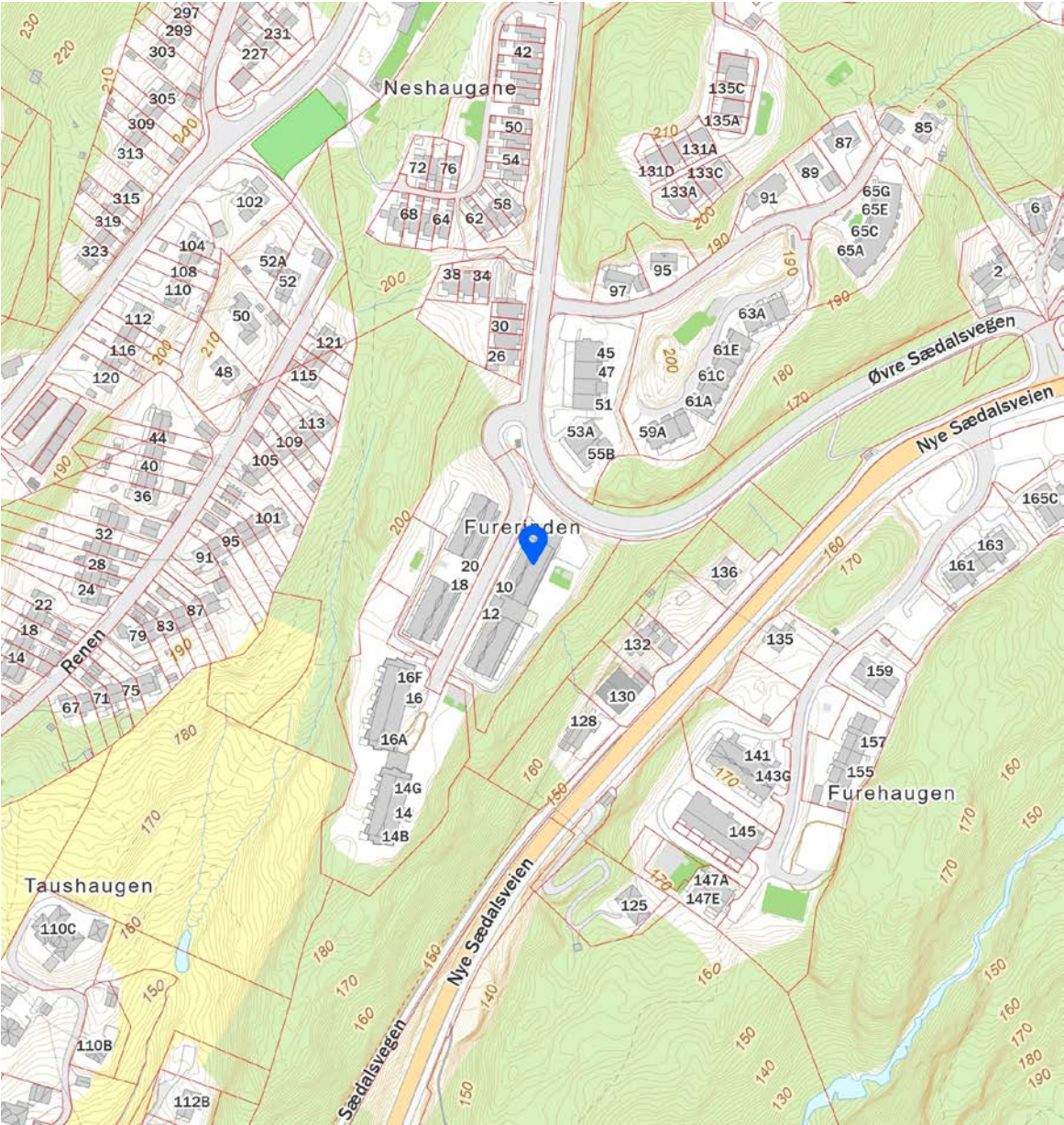
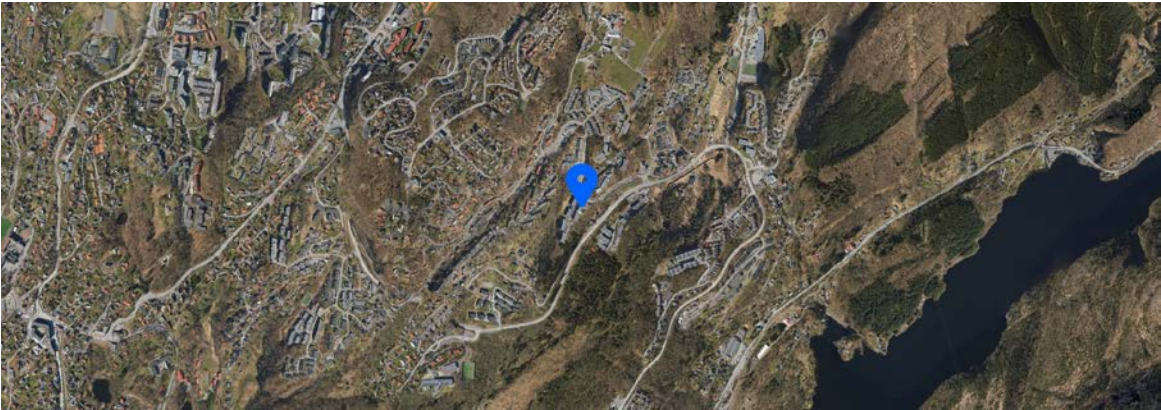


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FURERINDEN 2**

Vedtatt i årsmøte
den 03.06.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Furerinden 2», og har gnr 10, bnr. 817 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.05.18

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene, for inntil 30 år. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

2.3.3 Ladepunkt for el-bil/ladbar hybrid

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

2.3.4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2.3.5 Kortidsutleie av boligseksjonen

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn, bestemt ved 2/3 flertall av årsmøte.

3. VEDLIKEHOLD

3-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. 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) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

3-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av et kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

6-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

6-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

6-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

6-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) 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.

6-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

6-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I 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.

6-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

6-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

6-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseiere.

6-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

6-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og inntil tre andre styremedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



SS Furerinden 2

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 03.06.2024

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et godt bomiljø preget av trivsel og hygge for beboerne i sameiet SS Furerinden 2. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiet sin eiendom. Endringer av husordensreglene behandles etter kapittel 9 i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter og gjeldene lovverk.

1. Generelt

- 1.1. Husordensreglene er hjemlet i sameiets vedtekter § 2.3.1 og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg
- 1.2. Seksjonseier, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseiers leilighet (leietakere) plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder, jf. sameiets vedtekter § 2.3.1
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere megler/kjøper om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen. Styret skal informeres ved utleie og endring av leieforhold.
- 1.4. Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).
- 1.5. Styret har fullmakt i å påse at husordensreglene overholdes. Ved gjentatte brudd på husordensreglene vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst 1 måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 1.6. Styret har fullmakt til å gi midlertidig dispensasjon fra husordensreglene i særlige tilfeller. Dispensasjonen skal være tidsavgrensa, og må være i henhold til vedtektene.

Husordensregler SS Furerinden 2

2. Generelt om støy/ro og orden

- 2.1. Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 22.00 og 07.00. Ved anledninger som kan komme i strid med denne regelen bør det gis varsel til naboer i forkant. Se og punkt 2.3
- 2.2. Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 07.00 og 22.00, og på lørdager mellom klokken 10.00 og 20.00. Arbeid på helligdager skal følge gjeldene lovverk. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer dette i god tid. Se og punkt 2.3
- 2.3. Ved støyende arbeid eller annen støy (musikk, osv.), uavhengig av tidspunkt, bør seksjonseier/beboer etterstrebe å skjerme naboer så godt som mulig. Spesielt hensyn skal vises ved åpne vinduer og dører.

3. Fellesareal og anlegg

(omfatter svalganger, trapper, boder, uteareal, garasje og andre fellesområder.)

- 3.1. Alle feil eller skader på fellesarealet eller anlegg som oppdages skal varsles til styret så raskt som mulig. Ved tidskritisk feil skal man også prøve å begrense skade (f.eks. stenge vann, lufte ut, varsle naboer, varsle styret, osv.).
- 3.2. Alle felles inngangsdører og alle nødutganger skal til enhver tid være lukket/låst. Alle er ansvarlig for at fellesdører og nødutganger ikke blir sperret.
- 3.3. Alle seksjonseiere/beboere har et felles ansvar for at sameiet generelt fremtrer som ryddig og velordnet. Bruken av fellesarealet må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes og ryddes etter bruk.
- 3.4. Det er ikke tillatt å sette fra seg/oppbevare gjenstander i fellesarealer, med unntak av det som nevnt i punkt 3.5. Gjenstander som blir hensatt på fellesområder uten synlig eierinformasjon, vil kunne bli kassert av styret.
- 3.5. Seksjonseier/beboere har mulighet til å plassere gjenstander (benker, stoler, blomsterpotter, osv.) i svalgangen som er i direkte tilknytting til sin seksjon. Gjenstandene må ikke være til hinder for at styret kan gjennomføre nødvendig vedlikehold, og må kunne fjernest enkelt. Dette skal ikke være til hinder for at det til enhver tid skal være minimum 1 meter fri gangbredde i svalgangene.
- 3.6. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.
- 3.7. Bruk av grill (elektrisk eller gass) tillates under oppsyn på uteområdene dersom dette gjennomføres forsvarlig, uten fare for skade på uteområdet og at man tar hensyn til naboer.
- 3.8. Gjenstander med særlig brann og eksplosjonsfare skal ikke lagres i bodene. Dette inkluderer også gassflasker og lading av batterier/gjenstander.
- 3.9. Sameiet sine fellesstikkontakter og vannuttak kan brukast sporadisk av den enkelte seksjonseier/beboer. Langvarig eller utstrakt bruk må avklares med styret i forkant.

4. Parkering og garasjeanlegg

- 4.1. Hver seksjonseier/beboer parkerer på sin tildelte parkeringsplass i garasjeanlegget. Kjøretøyet plasseres i midten av parkeringsplassen slik at naboen får brukt sin parkeringsplass på en normal måte.
- 4.2. Utleie av egen garasjeplass tillates, men kun internt innen sameiet.
- 4.3. Det er sett av inntil to parkeringsplasser til motorsykkel og MC innendørs. Styret organiserer det praktiske rundt utleie av parkeringsplassene og setter leiepris.
- 4.4. Det er sett av inntil to parkeringsplasser til kjøretøy utendørs. Styret organiserer det praktiske rundt utleie av parkeringsplassene og setter leiepris.
- 4.5. Ved gjesteparkering av bil, campingvogn, tilsvarende skal dette avtales med styret i forkant.
- 4.6. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester. Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid og etter klokken 21:00.
- 4.7. Utstyr som er relatert til kjøretøyet kan på egnet måte oppbevares på egen parkeringsplass. Lagring må ikke være til sjanse eller hinder for naboer.
- 4.8. Vask av kjøretøy eller sykler gjøres på tilrettelagt vaskerplass utendørs.

5. Balkonger og terrasser

- 5.1. På terrassen/balkongen er det ikke tillatt å oppbevare avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse/balkong.
- 5.2. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Seksjonseier/beboer har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.
- 5.3. Markiser og solskjerming kan settes opp. Alt slik arbeid skal først godkjennes av styret før det påbegynnes. Styret anbefaler farger som går til bygget og til byggets stil, altså nøytrale farger. Markisen skal ikke gå ut forbi balkong/byggets fasade. Ved brudd på denne regelen kan styret i verste fall kreve at gjennomført arbeid fjernes.
- 5.4. Bruk av grill tillates under oppsyn på balkonger dersom dette gjennomføres forsvarlig og man tar hensyn til naboer. Det tillates kun elektriske grill eller gassgrill på balkonger.
- 5.5. Den enkelte seksjonseier/beboer kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol.
- 5.6. Seksjonseier/beboer skal jevnlig sjekke at avløp og takrenner på balkong er fri for obstruksjoner så vannet renner fritt.

6. Sjøppel / Avfallshåndtering

- 6.1. Benytt sameiets beholdere for kildesortering. Sjøppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 6.2. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal eller settes utenfor/ved siden av sjøppelstasjonene.

7. Dyrehold

- 7.1. Generelt er dyrehold tillatt. Dyrehold til sjanse for andre beboere er ikke tillatt. Hunder holdes i bånd på sameiets områder hele året. Det er tillatt å ha hund på sameiets fellesområder.
- 7.2. Det er ikke tillatt å benytte fellesområdet til dyretoalett eller at dyrene graver i eller tramper i beplantning, bark og plener. Avføring skal plukkesopp med en gang.
- 7.3. Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører, karmen, skade på planter, grøntanlegg, uriner, avføring m.m. Dette gjelder også katt som benytter sandkasse til avføring.
- 7.4. Om dyreholdet blir til sjanse eller ulempe for naboer, kan det klages til styret. Styret behandler klager etter gjeldene lovverk.

8. Brannrutiner

8.1. Møteplass ved utløst brannalarm er ved utgangen til trappeoppgangen

8.2. Rutine ved brann:

1. Dersom brannalarmen løses ut i din leilighet, sjekk først om det brenner i din leilighet
2. Dersom det brenner i din leilighet:
 - Redd de som trenger det først
 - Evakuer leiligheten
 - Slokk dersom fortsatt mulig. Vi har et sprinkleranlegg og alle er forsikret, så ikke ta for stor risiko for å slokke en brann. Alle leiligheter har fått utdelt en håndslukker
 - Det er det en 2 minutters forsinkelse før resten av bygget varsles (dvs. detektorer varsler kun i din leilighet først)
 - Ved utløst sprinkleranlegg, varsles hele bygget uten forsinkelse
3. Dersom det ikke brenner i din leilighet, men uønsket alarm (f.eks. ved røyk fra ovnen):
 - Lukk opp vinduer og balkongdøren
 - Går ned til brannalarmsentral og skru av lyden på brannalarmanlegget (egen knapp med selvforklarende figur)
 - Dersom du er innenfor 2 min (dvs. alarmen har kun varslet din leilighet) kan du avstille brannalarmen som angitt på arket ved siden av sentralen
 - Dersom hele bygget er varslet, avvent med avstilling av brannalarmen til noen fra styret kommer til sentralen som er i kontakt med Securitas
 - Dersom ingen fra styret kommer til sentralen innen et par minutter (f.eks. dersom alle er på ferie/jobb), ring Securitas på 225 77 800 og bekreft at det er falsk alarm
4. Dersom det ikke brenner i din leilighet og ingen tegn på brann (lukt, synlig røyk):
 - Evakuer leiligheten
 - Møt opp ved brannalarmsentralen for mer info

9. Endring av husordensreglene

9.1. Endring av husordensreglene må vedtas av sameiermøte med vanlig flertall.



Innkalling til Årsmøte SS Furerinden 2



**Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for SS
Furerinden 2**

Sameierne i SS Furerinden 2 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 29.04.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Barnehagen Norlandia Øvre Sædal, Øvre Sædalsvegen 80, 5099 Bergen.

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status frammøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Val av møteiar
 - 1.4 Val av referent
 - 1.5 Val av protokollvitne
 - 1.6 Val av tellekorps
- 2 Årsberetning 2024
- 3 Godkjenning av årsrekneskap for året 2024/Revisjonsberetninga
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 Val
 - 5.1 Val av styreleiar
 - 5.2 Val av styremedlem
 - 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 6 Saker
 - 6.1 Utarbeiding av ein helskapeleg plan for hageområdet på framsida
 - 6.2 Vegen vidare etter 5 årsreklamasjonen mot Bergenhus

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

14.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.



2. Årsberetning 2024

Styret syner til årsberetninga for 2024 og legg denne fram for årsmøtet til orientering.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar årsberetninga til vitande.

**3. Godkjenning av årsrekneskap for året 2024/
Revisjonsberetninga**

Styret syner til årsrekneskapen for 2024 og revisjonsberetninga for 2024 og legg dette fram for godkjenning av årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsrekneskapen for 2024 og tar revisjonsberetninga til vitande.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret for den føregåande perioden(årsmøte 2024 - årsmøtet 2025) skal fastsettast.

Den samla potten i 2023 var på 48 000 kr, og summen har ikkje blitt justert sidan 2022.

Styre føreslår følgande kompensasjon for perioden 2024 - 2025.

Styreleiar: 30 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr

Totalt: 66 000 kr

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgjande kompensasjon for perioden 2024 - 2025

Styreleiar: 30 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr

Totalt: 66 000 kr



5. Val

Alle seksjonseigarar kan komme med forslag på kandidatar skrifteleg til styret eller fremje kandidatar under årsmøtet. For å sikre kontinuitet blir styreleiar og medlemmer ikkje valdt samme år.

I 2025 er følgjane på val

Styreleiar for 2 år

Styremedlem for 1 år

5.1 Val av styreleiar

Styreleiar blir valt ved særskilt val, normalt for to år om gongen.

Styret har fått inn følgande kandidatar

- Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise (Noverande styreleiar)

5.2 Val av styremedlem

Styremedlem Stine har meldt frå at ho stiller plassen sin til disposisjon.

Styret ber om forslag på kandidatar til vervet som styremedlem for 1 år

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleiar:
(Namn kjem her etter val)

Styremedlemmer:

- Bjørn Sletten

- (Namn kjem her etter val)

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar den nye styre samansetninga til vitande.

6. Saker

Styret førehandsvarsla alle seksjonseigarar per e-post og med oppslag på fellestavle 06.mars 2025 om årsmøte dato og at frist for innsending av forslag var satt til 10. april.

Styret har innan fristen ikkje motteke noko forslag til årsmøtet frå seksjonseigarane. Ynskjer ein å fremje sak for årsmøte etter fristen må det gjennomførast eit ekstraordinært årsmøte for å behandle dette.

Er saka av mindre omfang, kan den og fremjast for styret direkte utan årsmøte behandling.

Sameigarmøte

Styret ynskjer å gjennomføre eit sameigarmøte ifm. årsmøtet som i fjor. Sameigarmøtet er eit meir åpent forum enn det årsmøtet er, då årsmøtet er meir formelt regulert. Tanken er at vi kan diskutere saker, ynskjer og ting på ein måte som kan bidra til positiv utvikling av sameiget. Sameigarmøtet har ikkje vedtaksmynde, men det som kjem inn av innspel og forslag i møtet blir tatt med i styret sitt vidare arbeid. Sjå eige dokument for meir informasjon.

Det er ingen frist for å melde saker til sameigarmøtet

6.1 Utarbeiding av ein helskapeleg plan for hageområdet på framsida

Denne saken kjem som eit innspel frå sameigarmøtet i 2024, der det kom fleire diskusjonar og innspel rundt blant anna dette med asfaltering, meir "liv" i hagen og beplanting.

Styret syns innspela var gode, men ynskjer gjerne å lage ein plan for dette for å sikre eit heilskapeleg inntrykk. Styret har vert i diskusjon med ein "hagedesigner" hjå Vestbo og fått eit tilbod på kva dette vil koste for å få ein plan ein kan utføre over nokre år for å halde kostnaden realistisk. Det er her nokre avgrensingar i kva område som er dekkja i tilbodet for denne planen, difor ynskjer styret å be om ein buffer på inntil 6000 kr, om ein ser det hensiktsmessig å utvide området som blir hensyn tatt i planen for å sikre best mogleg produkt

Tilbodet er på 24 000 kroner for å levere følgjande:

" Leverer 3D visualisert forslag + liste over materialtyper og planteplan. Lage et helhetlig forslag til området avmerket i vedlagt kart. Et mykere og lunere uttrykk som innbyder mer til bruk enn dagens situasjon. Planlegging av beplanting, trær og bed i plen rundt området som er i dag lekeplass. Forslag til sittegrupper, plantekasser og krukker/ evt skjerming i samme området, avgrensningsystem/metode for eventuelle bed og eventuelt dekke. Av plantekasse/ krukkesystem velges produkter som er kjent for kvalitet og varighet og som også vil kunne fungere på andre steder hos Furerinden 2 senere. "

For å sikre god involvering ynskjer styret også gjerne at nokre av seksjonseigarane melder seg til ei gruppe som vil idemylde litt på forslag saman med "hagedesigneren".

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtek å sette av inntil 30 000 kr for å utarbeide denne planen.

Seksjonseigarar som ynskjer å komme med innspel på framtidig hagedesign melde dette til styret innan 10. mai.

6.2 Vegen vidare etter 5 årsreklamasjonen mot Bergenhus

Som informert om tidlegare i år per e-post, så fekk 5-årssaken etter juridisk vurdering eit negativt utfall for sameiget då saken vart trenert av Bergenhus og var forelda då sameiget fekk engasjert advokat.

Styret sa då at ein skulle komme tilbake med ei sak til årsmøte, om korleis ein skulle ta dette vidare. Vi har vert i kontakt med og hatt befarig av fleire firma, men desverre ikkje motteke konkrete tilbod endå. Styret vil ettersende dette til seksjonseigarane så raskt som mogleg.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for SS Furerinden 2
tirsdag 29.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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



Årsberetning 2024 for SS Furerinden 2

Verksemnda sin art og lokalisering:

Sameiget består av 28 seksjonar, korav 28 bustadseksjonar og ingen næringsseksjonar
av eigedomen Gnr 10 og Bnr. 817, adresse Øvre Sædalsvegen 10-12, 5099 Bergen, i
Bergen kommune.

Formålet med sameiget er å ivareta drifta av sameiget, administrere bruk og vedlikehald
av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har halde 10 møter i 2024, 5 med styret valt på årsmøtet i 2023 og 5 med styret
valt på årsmøtet i 2024. Totalt er det behandla 34 saker. Styreleiar å ha arbeidd omlag
200 timar sidan sist årsmøte med styrearbeid.

**Styret sine viktigaste arbeidsoppgåver i beretningsperioden har vore
organisering av:**

- Oppfølging av reklamasjonssak mot Bergenhus
- Internett og TV-avtale: Reforhandling og valg av ny avtale. "Altibox Flex M"
- Ellers har også styret hatt fokus på kostnadskontroll med blant anna ny
strømvavtale til sameiget, vurdering av NIBE-vedlikehold og stadig vurdering av
andre serviceavtalar.

I året som kjem meiner styret ei bør prioritere å konsentrere seg om:

- Implementering av system for å dokumentere internkontrollen

Vedlikehald og påkostningar:

Styret har i løpet av året utført mellom anna følgjande vedlikehaldsoppgåver:

- Glassvegger for vindskjerming: Montering av glassbaldakiner og sidevegger for
vindskjerming
- Utleie av parkering: Utarbeiding av reglar og høyring av desse
- Garasjeport: Oppgradering av styresystemet
- Løysing for matavfall: Samarbeid med Furerinden 1 om løysing for sortering av
matavfall
- Utbetra utelys: Utbetra utelys på nedsida av blokka

**Styret planlegger å blant anna utføre følgande vedlikehaldsoppgåver eller
oppgraderingar framover:**

- Ferdigstille oppgradering av siste bossnedkast (Delt prosjekt med Furerinden 1)
- Større vedlikehald på heis

Det er i løpet av året utført omlag 50 timar fellesdugnadsarbeid. Dette inkluderar luking,
beplanting, rydding i fellesområdet og fjerning av gammalt utstyr.

Internkontroll / HMS

Det følgjer av internkontrollforskrifta at alle bustadselskap er pålagt å ha eit dokumentert
system for helse, miljø og sikkerheit (HMS). Det er styret som er ansvarleg for
internkontroll og har i 2024 gjennomført årleg inspeksjon/vedlikehald av brannanlegg
(inkludert detektorar, alarmhorn og sprinkler), heis, vasspumpe, tak og leikeområdet



utanfor blokkene.

Styreleiar deltok også på informasjonsmøte med Vestbo knytt til branntekniske krav for sameiger og informasjon om Vestbo sitt internkontrollsystem. Styret ynskte å implementere internkontrollsystemet i 2024, men grunna byte av system hjå Vestbo vart dette utsett. Dette er eit lovkrav som styret vil følgje opp og implementere i 2025.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiget sin forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiget sin revisor er Ernst & Young AS
Sameiget sitt forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiget har teikna følgjande forsikringar: Fullverdeforsikring på eigedomsmassen.
Sameiget sin eigenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaka av eigar, må eigar sjølv dekke eigenandel.
Innbo og lausøyre må forsikrast av den einskilde.

Det er siste år registrert 1 skadesaker mot sameiget si forsikring.
Denne saken er advokat støtte ifm. reklamasjonssak mot Bergenhus.
Henvendingar i tilknytning til skadesaker rettast til Vestbo

Styresamansetning og ressursgruppe:

Styret har sidan ordinært årsmøte måndag 03.06.2024 bestått av:

Styreleiar, Jon Atle Tidemann Sagebø - Rise
Styremedlem, Bjørn Sletten
Styremedlem, Stine Iren Kalsås Faugstad

Andre ressursgrupper i sameiget
Hagegruppa: Bjørn Sletten, Hjørdis Sletten

Av styret sine medlemmer er følgjande på val:

Leiar, Jon Atle Tidemann Sagebø - Rise

Styremedlem, Stine Iren Kalsås Faugstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025



	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		787 848	759 012	759 012	864 000
Andre inntekter	3	158 353	143 472	143 472	167 664
SUM INNETEKTER		946 201	902 484	902 484	1 031 664
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	48 000	48 000	48 000	48 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	6 768	6 768	6 768	6 768
Forretningsførsel		51 276	48 534	51 275	56 595
Andre honorarer		16 175	19 375	3 500	3 500
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		60 817	58 815	61 873	72 980
Energikostnader		47 476	51 557	67 730	67 730
Andre driftskostnader	5	287 900	367 656	357 844	388 291
Vedlikehold	6	289 516	194 188	285 869	302 940
SUM KOSTNADER		814 628	801 094	889 559	954 004
DRIFTSRESULTAT		131 573	101 390	12 925	77 660
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 856	1 128	0	0
NETT O FINANSPOSTER		3 856	1 128	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	135 429	102 518	12 925	77 660
Overføringer og disponeringer		135 429	102 518	0	0



796 SS Furerinden 2BALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		0	1 837
Vestbo i mellomregning		257 923	183 056
Andre fordringer		71 855	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		329 778	184 893
SUM EIENDELER		329 778	184 893

796 SS Furerinden 2BALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	2	221 754	86 325
Sum opptjent egenkapital		221 754	86 325
Sum egenkapital	2	221 754	86 325
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		84 791	82 589
Annen kortsiktig gjeld		23 233	15 980
Sum kortsiktig gjeld		108 024	98 568
Sum gjeld:		108 024	98 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		329 778	184 893

Sted: _____, dato: _____

Jon Atle Tidemann Sagebø - Rise
Styreleder

Stine Iren Kalsås Faugstad
Styremedlem

Bjørn Sletten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	86 325	-16 193
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	135 429	102 518
B. Årets endring i disponible midler	135 429	102 518
C. Disponible midler	221 754	86 325
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	257 923	183 056
Kortsiktige fordringer	71 855	1 837
Omløpsmidler	329 778	184 893
Kortsiktig gjeld	-108 024	-98 568
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	221 754	86 325

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	86 325	135 429	221 754
Sum egenkapital 31.12.	86 325	135 429	221 754

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	143 472	143 472
3685 Diverse inntekter fri	14 881	0
Sum	158 353	143 472
3685:Viderefakturerering vask av bossanlegg og batteribytte.		

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	48 000	48 000
5400 Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768
Sum	54 768	54 768

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale	1 000	1 000
6330 Vaktmestertjenester	85 230	80 568
6360 Renhold	0	31 160
6390 Andre driftskostnader	410	0
6391 Alarm og brannvern	1 290	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	19 084	36 022
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	17 009	66 677
6790 Vakthold	10 500	8 925
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	153 377	143 304
Sum	287 900	367 656

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	97 409	60 157
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	75 810	61 435
6640 Periodisk vedlikehold	96 317	57 093
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 981	15 504
Sum	289 516	194 188

Andre opplysninger

Byggelån Vestbo Finans
Ramme NOK 200 000,- avsluttet 8.4.24

Resultat og balanse med noter for SS Furerinden 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SS Furerinden 2		
Styreleder	Jon Atle Tidemann Sagebø - Rise (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bjørn Sletten (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stine Iren Kalsås Faugstad (sign.)	17.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Furerinden 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Furerinden 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 2. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-02 18:39:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VWWAZ-6YF5Y-J47N7-9ZK2B-82SMO-Z2PHR

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Furerinden 2 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Barnehaugen Norlandia Øvre Sædal, Øvre Sædalsvegen 80, 5099 Bergen.

1. Konstituering

1.1 Status frammøte

Det var 10 stk. røysteføre på årsmøtet, av desse var det 2 stk. fullmakter.

Frå styret møtte:
Styreleiar, Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise
Styremedlem, Bjørn Sletten

Vedtak:

Årsmøte tar antall røysteførande på møte til vitande

Det var 8 seksjonar representert og 2 fullmakter, totalt 10 røysteføre på møtet

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden blei godkjent.

1.3 Val av møteleiar

Årsmøtet skal peike ut ein person til å leie møtet

Styret fremja forslag om Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise som møteleiar. Ingen andre vart foreslått.

Vedtak:

Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise vart valt til møteleiar.

1.4 Val av referent

Årsmøtet skal peike ut ein person til å skrive protokoll frå møtet.
Styret fremja forslag om Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise som referent. Ingen andre vart foreslått.

Vedtak:

Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise vart valt til referent.

1.5 Val av protokollvitne

Årsmøteprotokollen skal signerast av styreleiar og to protokollvitne.
Det vart fremja forslag om Olav Stenvaag og Hjørdis Soløy Sletten som protokollvitne.

Vedtak:

Olav Stenvaag og Hjørdis Soløy Sletten vart valt som protokollvitne.

1.6 Val av tellekorps

Årsmøtet skal peike ut to personar til å vere teljekorps.

Det vart fremja forslag om Olav Stenvaag og Hjørdis Soløy Sletten som teljekorps.

Vedtak:

Olav Stenvaag og Hjørdis Soløy Sletten vart valt som teljekorps.

2. Årsberetning 2024

Styret syner til årsberetninga for 2024 og legg denne fram for årsmøtet til orientering.

Vedtak:

Årsmøtet tar årsberetninga til vitande.

3. Godkjenning av årsrekneskap for året 2024/Revisjonsberetninga

Styret syner til årsrekneskapen for 2024 og revisjonsberetninga for 2024 og legg dette fram for godkjenning av årsmøtet.

Vedtak:

Reikneskapen for 2024 blei vedteke.
Revisors beretning var ei rein beretning og denne blei tatt til vitande

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret for den føregåande perioden(årsmøte 2024 - årsmøtet 2025) skal fastsettast.

Den samla potten i 2023 var på 48 000 kr, og summen har ikkje blitt justert sidan 2022.

Styre foreslår følgande kompensasjon for perioden 2024 - 2025.

Styreleiar: 30 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr

Totalt: 66 000 kr

Vedtak:

Årsmøte vedtar følgande kompensasjon for perioden 2024 - 2025.

Styreleiar: 30 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr
Styremedlem: 18 000 kr

Totalt: 66 000 kr

5. Val

5.1 Val av styreleiar

Styreleiar blir valt ved særskilt val, normalt for to år om gongen.

Styret har fått inn følgande kandidatar

- Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise (Noverande styreleiar)

Vedtak:

Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise blei valgt til styreleiar.

5.2 Val av styremedlem

Styremedlem Stine har meldt frå at ho stiller plassen sin til disposisjon grunna mogleg flytting i kommande årsmøteperiode.

Styret mottok ikkje inn forslag på kandidatar til vervet som styremedlem for 1 år. Etter litt debatt på årsmøtet, vart det fremja et alternativt forslag om at "Årsmøtet endrar frå at ein skal velje styremedlem, til å velje varamedlem til styret. Varamedlemmet vil kunne veljast som fullstendig medlem ved behov." Forslaget var vedteke, og deretter kom det inn forslag om følgande varamedlem for 1 år:

- Olav Stenvaag

Vedtak:

Årsmøte vedtok følgande vedtak

1. Årsmøtet endrar frå at ein skal velje styremedlem, til å velje varamedlem til styret. Varamedlemmet vil kunne veljast som fullstendig medlem ved behov

2. Årsmøtet veljer Olav Stenvaag som varamedlem for 1 år.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleiar:

Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise (2025 - 2027)

Styremedlem:

- Bjørn Sletten (2024 - 2026)

- Stine Faugstad (2024 - 2026)

Varamedlem:

- Olav Stenvaag (2025 - 2026)

Vedtak:

Årsmøtet tar den nye styre samansetninga til vitande.

6. Saker

6.1 Utarbeiding av ein helskapeleg plan for hageområdet på framsida

Denne saken kjem som eit innspel frå sameigarmøtet i 2024, der det kom fleire diskusjonar og innspel rundt blant anna dette med asfaltering, meir "liv" i hagen og beplanting.

Styret syns innspela var gode, men ynskjer gjerne å lage ein plan for dette for å sikre eit heilskapeleg inntrykk. Styret har vert i diskusjon med ein "hagedesigner" hjå Vestbo og fått eit tilbod på kva dette vil koste for å få ein plan ein kan utføre over nokre år for å halde kostnaden realistisk. Det er her nokre avgrensingar i kva område som er dekkja i tilbodet for denne planen, difor ynskjer styret å be om ein buffer på inntil 6000 kr, om ein ser det hensiktsmessig å utvide området som blir hensyn tatt i planen for å sikre best mogleg produkt

Tilbodet er på 24 000 kroner for å levere følgjande:

" Leverer 3D visualisert forslag + liste over materialtyper og planteplan. Lage et helhetlig forslag til området avmerket i vedlagt kart. Et mykere og lunere uttrykk som innbyder mer til bruk enn dagens situasjon. Planlegging av beplanting, trær og bed i plen rundt området som er i dag lekeplass. Forslag til sittegrupper, plantekasser og krukker/ evt skjerming i samme området, avgrensingsystem/metode for eventuelle bed og eventuelt dekke. Av plantekasse/krukkesystem velges produkter som er kjent for kvalitet og varighet og som også vil kunne fungere på andre steder hos Furerinden 2 senere. "

For å sikre god involvering ynskjer styret også gjerne at nokre av seksjonseigarane melder seg til ei gruppe som vil idemylde litt på forslag saman med "hagedesigneren".

Vedtak:

Årsmøte vedtek å sette av inntil 30 000 kr for å utarbeide denne planen.

Seksjonseigarar som ynskjer å komme med innspel på framtidig hagedesign melde dette til styret innan 10. mai.

6.2 Vegen vidare etter 5 årsreklamasjonen mot Bergenhus

Som informert om tidlegare i år per e-post, så fekk 5-årssaken etter juridisk vurdering eit negativit utfall for sameiget då saken vart trenert av Bergenhus og var forelda då sameiget fekk engasjert advokat.

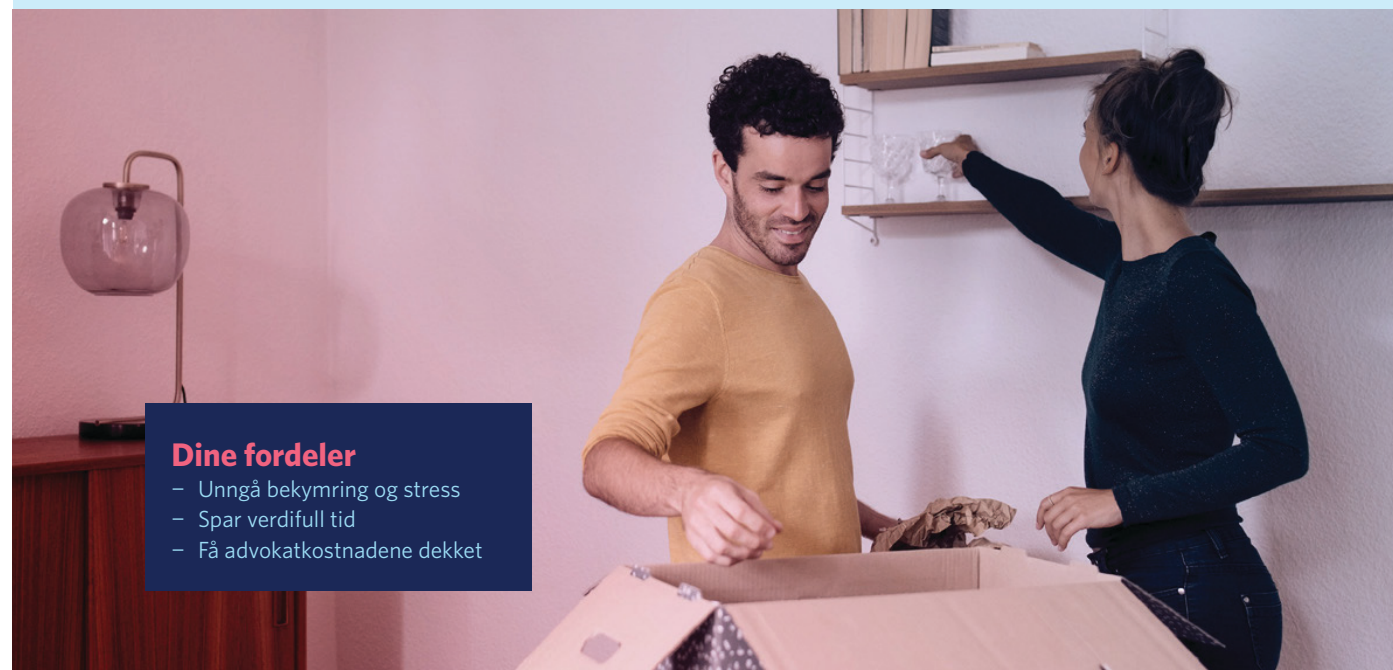
Styret sa då at ein skulle komme tilbake med ei sak til årsmøte, om korleis ein skulle ta dette vidare. Vi har vert i kontakt med og hatt befarng av fleire firma, men desverre ikkje motteke konkrete tilbod endå. Styret vil ettersende dette til seksjonseigarane så raskt som mogleg.

Vedtak:

Årsmøte vedtar at styret skal ta ei vurdering av kost/nytt når tilbodene er motteke av styret. Om det er mindre kostbart å ta utbetring over eigene budsjett i eit 5 års perspektiv, enn å innvolvere forsikringa gjer ein dette. Er styret i tvil om kostnaden skal det kallast inn til ekstraordinært årsmøte for å behandle saken. Styret skal også informere seksjonseigarane om vurderingane dei gjer i denne saken. Utbetringane skal prioriterast, der ein tar dei feilene med høgst risiko fyrst.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 TEPPE 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING