Tilstandsrapport

Rekkehus

Vindharpevegen 44 D, 5237 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 39, bnr. 672

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2493 **PropCloud ref nr:** VX8396

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Takst sin evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Rekkehus over to plan.
Sør-vestvendt terrasse på 13,4 m² med utgang fra entré.
Nord-østvendt terrasse på 13,6 m² med utgang fra soverom.
Sør-vestvendt altan på 6,7 m² med utgang fra stue.
Nord-østvendt altan på 6,9 m² med utgang fra kjøkken.
Frittliggende bod på 5,4 m².
Tilhørende parkeringsplass til én bil i felles carport.

Referansenivå fukt:
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 86-100 % anses
å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses
å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Rekkehus - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med takbelegg.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon:
Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrasse/altandører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser/altaner:
Sør-vestvendt terrasse på 13,4 m² med utgang fra entré.
Nord-østvendt terrasse på 13,6 m² med utgang fra soverom.
Sør-vestvendt altan på 6,7 m² med utgang fra stue.
Nord-østvendt altan på 6,9 m² med utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Hall: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Innvendig trapp:
Hvitmalte vanger, trinn av eik.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad 1:
Areal: 7,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2:
Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie og kreamsike fliser
på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator opplegg for oppvaskmaskin.
Glassplate over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Felles varmtvann, opplyst fjernvarme.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen.
Radiator i stue og på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i teknisk rom ved entré.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
15 ampere: 7 stk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendige vann- og avløpsrør:
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

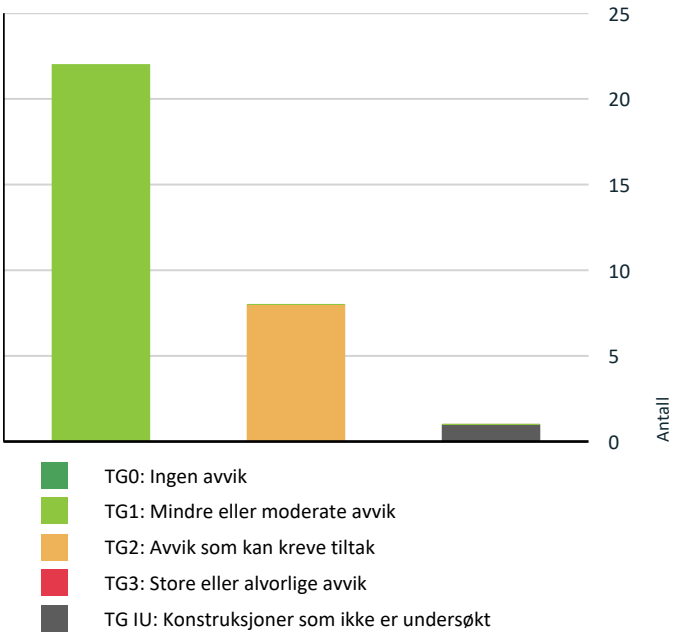
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Interessenter anbefales å undersøke med kommunen hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punktene i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Bad	Fjerning av badekar og utskifting av baderomsmøbler på hovedbad, samt installasjon av dusjvegg på det minste badet - utført av Gården Rørleggerservice.
		Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takbelegg.

Mrk:
Det er ikke mulig å se takflaten fra bakkenivå, og tilstandsgrad er derfor gitt utelukkende basert på alder. Pga høyde er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å besiktige taket fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrasse/altandører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sør-vestvendt terrasse på 13,4 m² med utgang fra entré.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Nord-østvendt terrasse på 13,6 m² med utgang fra soverom.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Sør-vestvendt altan på 6,7 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av kledningsbord/glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,95 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Nord-østvendt altan på 6,9 m² med utgang fra kjøkken.
Altanen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av kledningsbord og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,93 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Hall: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

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.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalte vanger, trinn av eik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- En del merker i enkelte karmer/lister. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

1.ETG. > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 7,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte silikonerte skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis noe svakt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 36,4% ved 23,6 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie og kreamsike fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie og kreamsike fliser på vegger og malt platekledning i himling.

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil,
toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 33,4 % ved 23,5°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

2.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator opplegg for oppvaskmaskin.
Glassplate over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin. Avviket er primært av kosmetisk karakter, men området bør beskyttes for å unngå videre svelling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannfordelere er ikke montert i fordelerskap. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje i systemet. Vannfordelere må monteres i tett fordelerskap med drenering til sluk/avløp for å lukke avviket.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet til tappevann er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann, opplyst fjernvarme.
- Ikke besiktiget/vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen.
Radiator i stue og på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannfordelere er ikke montert i fordelerskap. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje i systemet. Vannfordelere må monteres i tett fordelerskap med drenering til sluk/avløp for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i teknisk rom ved entré.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
15 ampere: 7 stk.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Byggeår

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Byggeår 2009.
   Samsvarserklæring fremvist.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

- Radonmålinger er foretatt men resultat foreligger ikke pt. Dersom resultatet er over grenseverdi må det gjøres tiltak.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 5,4m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Flatt tak, tekket med takbelegg.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

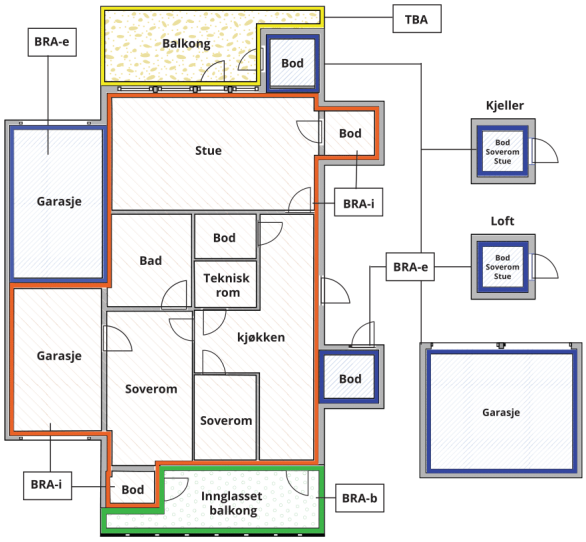
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	66			66	27
2.etg.	67			67	15
SUM	**133**				**42**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, hall, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, teknisk rom		
2.etg.	Stue/kjøkken, soverom, bod		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré: 4,4 m²
- Hall: 11,7 m²
- Sov 1: 12,5 m²
- Sov 2: 11,1 m²
- Sov 3: 11,1 m²
- Bad 1: 7,6 m²
- Bad 2: 3,3 m²
- Teknisk rom: Ikke måleverdig (gulvareal 0,7 m²)

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Stue/kjøkken: 55,5 m²
- Sov: 7,0 m²
- Bod: 3,0 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Interessenter anbefales å undersøke med kommunen hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Frittliggende bod

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.		Bod	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod: 5,4 m²

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.5.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Bjørn Aksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	39	672		0	139.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vindharpevegen 44 D

Hjemmelshaver
Berge Anne Haukaas, Aksnes Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Råstølen.
Nord-vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Det er ca. 2 km Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter,
samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Gode turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.
Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Slåtthaug
Idrettsanlegg, samt skoler som Rå Skole, Nordahl Grieg Videregående Skole,
Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole.
Det er bybanestopp rett ved boligen ca 2 min gange.
Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.
Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Statoil/ Hydro,
Telenor, Shell, Bergen Lufthavn mf. Sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Siljustøl.
Kirkesogn: Skjold.
Valgkrets: Rå.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Opplyst carport merket 44D i enden av rekke.

Heftelser

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

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt for dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier:	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	Opprinnelig rapport
2	23.08.2026	Endringer etter korrektur/utbedringer

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VX8396

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260177
Addresse	Vindharpevegen 44D		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Bjørn Aksnes		
Selgers navn	Anne Haukaas Berge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8082737

Våtrom

Initialer selger:
B A
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

1. fliser, sluk, veggplater og defekt membran fjernet og erstattet med nytt på det minste badet, alt utført av fagfolk.2.På det store badet er gammel innredning inkl badekar, dusjvegg og armatur erstattet med nytt, alt utført av fagfolk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

1. fliser, sluk, veggplater og defekt membran fjernet og erstattet med nytt på det minste badet, alt utført av fagfolk.2.På det store badet er gammel innredning inkl badekar, dusjvegg og armatur erstattet med nytt, alt utført av fagfolk

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Defekt membran på det lille badet har blitt byttet. På det store badet er det fortsatt opprinnelige fliser og membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja sluken er byttet på det lille badet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Det kun byttet lampe og montert speil med lys på det lille badet, utført av Håvardstun elektriske as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

sluttkontroll og samsvarserklæring fra Håvardstun elektriske er lagt ved

Initialer selger:
B A
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmeelement skiftet for 7-8 år siden, alle 3 motorer byttet en gang nå i 2026, bytte av filter og rensking av kanaler også gjort i 2026, - alt utført av Poventa

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer på utskifting utført av proventa i 2026. varmeelementet som ble byttet for flere år siden ble utført av Fana Blikk men vi har ikke tilgjengelig dokumentasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

kontroll ble utført av proventa først når det renset kanaler før påske i år, - da ble det avdekket at den ene motoren ikke gikk, når de skiftet senere kommenterte de at de 2 siste motorene også burde skiftes, hvilket er gjort.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja, alle avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et bord observert med råte i kanten på venstre side av kledningsfelt mellom stuevindu og vindu nede. Kledning byttet på hele sørsiden av bod

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Måling utført i regi av statens strålevern 2016. nivå på 15 og 20 bq/m3, dvs kun ca 1/10 av tiltaksgrensen på 200. Det skal også ha blitt installert radon duk under bygget

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.09.2026

Signert av *Bjørn Aksnes*

Signert av *Anne Haukaas Berge*

Initialer selger:
B A
A H

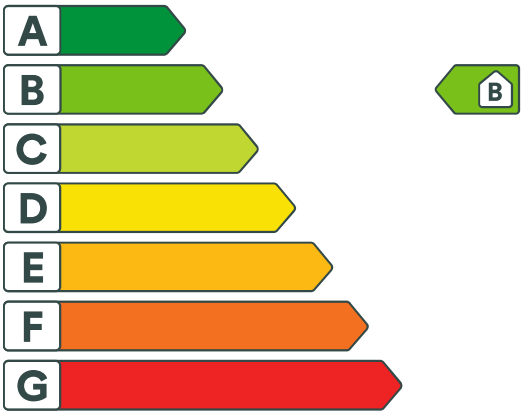
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vindharpevegen 44D, 5237 RÅDAL**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344537**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25187520**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **672**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **76,91**

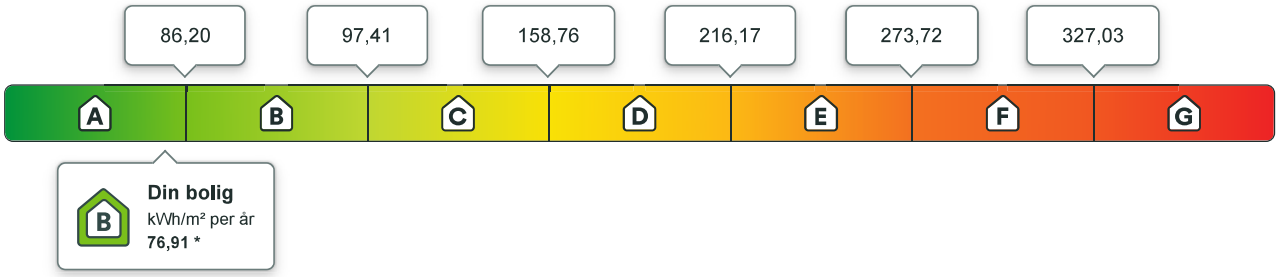
Vindharpevegen 44D, 5237 RÅDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 590,18	**75,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vindharpevegen 44D, 5237 RÅDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vindharpevegen 44D, 5237 RÅDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER

«Velforeningen Vindharpevegen 34-46»
Gnr. 39 Bnr. 602 og 531

1. VELFORENINGEN

Velforeningens navn er **VELFORENINGEN VINDHARPEVEGEN 34-46**, GNR. 39 BNR. 602 og 531. Velforeningen ble stiftet den 18.03.2010.

Velforeningens medlemmer er de som eier bolig i Vindharpevegen 34-46, til sammen 41 selveiende boenheter i rekke.

Velforeningen skal ivareta beboernes felles interesser og drift av felles areal og felles teknisk anlegg.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøte og slikt vedtak kan bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Minimum 50% av antall stemmer (inkl. fullmakter) må være representert/ avgitt.

2. EKSKLUSIV BRUKSRETT

Eiere av ledninger, installasjoner og kabler lagt på tomten skal ha rett til å vedlikeholde disse, under forutsetning av at terrenget føres tilbake til den stand det var før arbeidet startet. Velforeningen forplikter seg til ikke å plante store trær eller anlegge tunge konstruksjoner over installasjonene.

3. MEDLEMSKAP OG ORGANISERING

Det er pliktig medlemskap i velforeningen, og dette er tinglyst i den enkelte boenhets skjøte. Medlemmer av velforeningen er de som til enhver tid er eier av boenheten.

4. MEDLEMMENES ANSVAR

Medlemmene betaler en regelmessig kontingent som fastsettes av årsmøtet.

Velforeningens styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av felles areal og teknisk anlegg. Medlemmene (eller medlem av boenheten) er ansvarlig for utbedring, både fysisk og økonomisk, av skadeverk som vedkommende påfører fellesområdet.

Ved salg av bolig er selger pliktig til å skriftlig informere styret og forretningsfører (BOB) om eierskiftet innen overtakelse av ny eier.

5. STYRET

Velforeningen skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Maks 2 medlemmer i styret velges på ny hvert år. Alle styreverv varer i 2 år.

6. STYREPLASS I VINDHARPEVEGEN VEGLAG

Styreleder i Velforeningen Vinharpevegen 34-46 skal, såfremt dette fremgår av vedtektene til Vindharpevegen Veglag (org.nr. 894809922), ha fast styreplass i Vindharpevegen Veglag. En avtroppende styreleder i Velforeningen Vindharpevegen 34-46 sitter likevel som styremedlem i veglaget ut styreperioden vedkommende er valgt for (frem til ordinær generalforsamling i veglaget).

7. VALGKOMITÉ

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Valgkomiteen består av de av styremedlemmene som går ut av styret ved ordinært årsmøte, og som ikke ønsker gjenvalg. Hvis en eller flere av de sittende styremedlemmer som er på valg ønsker gjenvalg, skal forgående års valgkomité stille så mange medlemmer som er nødvendig for å utgjøre årets valgkomité. Foregående års valgkomité blir selv enig om hvilket medlem som stiller. Ved eventuell manglende enighet velges medlemmet ved loddtrekning.

8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Velforeningen utøves av årsmøtet. Alle medlemmene har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett. Myndige personer med fast bopeladresse i Vindharpevegen 34-46 har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hvert hus representeres med en stemme. Medlemmer kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Hvert medlem og fullmektig kan maks ha 2 fullmakter.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innspill til saker som skal behandles på årsmøtet må være mottatt av styret senest fire uker dato for årsmøtet.

Forretningsfører:
Velforeningen kan engasjere forretningsfører. Styret utarbeider instruks.

Regnskapsfører/ revisor:
Velforeningen skal ha regnskapsfører.

9. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst på åtte og høyst tjue dager. Skriftlig varsel ansees som sendt når det legges i vedkommende hus sin postkasse.

Styret eller minimum 5 medlemmer av Velforeningen kan kreve ekstraordinært årsmøte. Innkalling skal sendes via styret.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst på syv dager. Innkallingen skjer skriftlig og elektronisk.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære møtet skal behandle følgende saker:

a) Styrets årsberetning
b) Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år og budsjett for kommende år
c) Velge styremedlemmer
d) Styrehonorar

Styrehonorar, årsberetning og regnskap skal sendes ut sammen med innkallingen til ordinært årsmøte.

10. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem.

Ved avstemming gir hvert hus en stemme. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

11. PARKERING OG EL-BIL

PARKERINGSPLASS

Velforeningen er eier og ansvarlig for parkeringsanlegg med unntak av ladepunkt for elbil og tilhørende kabel inn til sikringsskap, se avsnitt under. Hver boenhet har fått tildelt fast parkeringsplass, denne plassen skal følge boenheten. Midlertidig bytte av parkeringsplass skal meldes skriftlig til Velforeningen. Ved salg av bolig vil det bli en tilbakeføring til den opprinnelige plassen.

LADEPUNKT OG KABEL

Den enkelte boenhet er eier og ansvarlig for sitt ladepunkt og kabel inn til sikringsskap. Reparasjon og vedlikehold er eierens ansvar. Feil på ladepunkt og kabel som fører til skade i sikringsskap belastes eier.

SIKRINGSSKAP OG RESTERENDE INFRASTRUKTUR FOR ELBILLADING

Velforeningen er eier og ansvarlig for sikringsskap, kabler mellom sikringsskap, kabler inn til sikringsskap som ikke er fra lade punkt og kabel til fordelingsenhet. Reparasjon og vedlikehold på utstyr nevnt i dette avsnittet belastes Velforeningen.

KONTROLL AV ELBIL ANLEGG

Som en del av velforeningens internkontroll skal det gjennomføres årlig kontroll av hele anlegget, det inkluderer den enkelte eiers private ladepunkt og kabler. Dette skal utføres av el-installatør, og ivaretas og belastes Velforeningen.

VED FEIL PÅ ELBIL LADEANLEGG

Feil på den enkelte boenhets anlegg må utbedres av eier innen en angitt tidsfrist gitt av styret. Overholdes ikke fristen vil ladepunkt bli koblet fra på eiers regning. Kjennskap til eller ved oppdagelse av feil, skal styret informeres.

ENDRING OG TILKOBLING AV NYE ELBIL LADEPUNKT

Ved tilkobling av nye EL-bil ladepunkt, oppgradering fra 10A stikkontakt til EL-bil ladepunkt eller endring av eksisterende anlegg, skal styret informeres skriftlig. Styret skal administrere alle endringer. Bare el-installatører godkjent av styret skal brukes.

KOSTNAD

Endring fra 10A stikkontakt til EL-bil ladepunkt: all kostnad tilknyttet installasjon belastes eier av det nye EL-bil ladepunkt. Dette gjelder også kostnader knyttet til tilkobling og programmering av fordelingsenheten.

Der det ikke tidligere har vært tilkoblet stikkontakt: ny eier av EL-bil ladepunkt blir i tillegg til kostnader nevnt i avsnitt over, også belastet for en engangssum, se eget avsnitt under.

Engangssum for påkobling av nytt EL-ladepunkt er kr 12 000 (år 2020). Dette vil indeksreguleres med 4 % den 01.01 hvert år.

Endring av eksisterende EL-bil ladepunkt, dekkes av den enkelte husstand.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I VELFORENINGEN VINDHARPEVEIEN 34-46

Dato: onsdag 29. april **kl: 19.00-20:30** **Sted:** Bjarghuset

Bergen, 29. april 2026
Styret i Velforeningen Vindharpeveien 34-46

styreleder

- (klipp av og lever ved inngangen)

Ordinært årsmøte i Velforeningen Vindharpeveien 34-46**,** 29. april 2026

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

Fullmakt (maksimalt to fullmakter per møtende boenhet)

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøtet. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. **Konstituering**
2. **Rapport fra styret**
3. **Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025**
4. **Vedtektsendring**
5. **Styrehonorar**
6. **Valg av styre**
7. **Andre/Innkomne saker**
8. **Eventuelt**

Sak 1: Konstituering:

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps
g) Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjente innkalling og dagsorden, og valgte styreleder som møteleder. Torgeir Rinke Bangstad ble valgt som referent og x og x ble valgt til å signere årsmøteprotokollen. X og x ble valgt til tellekorps.

Sak 2: Årsrapport fra styret:

Vedlagt følger årsrapporten fra styret for 2025.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tok årsrapporten fra styret til orientering.

ÅRSRAPPORT 2025, VELFORENINGEN VINDHARPEVEIEN 34 - 46

1. Lagets virksomhet

Foreningens navn er VELFORENINGEN VINDHARPEVEIEN 34-46, Gnr. 39 Bnr. 602 og 531 og Org. nr. 997489411.

Foreningen er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av eiendommen som har beliggenhet i Bergen kommune.

2. Styrets sammensetning

Styreleder:	Stian Osa
Nestleder:	Bjørn Aksnes
Styremedlemmer:	Torgeir Rinke Bangstad, Fredrik Herland

3. Styret i 2025

I 2025 er det avholdt 8 fysiske og digitale styremøter. Styret fikk ny sammensetning etter årsmøtet i mai 2025. Styret opplever et godt samarbeid og styret oppfatter å ha gjennomført og prioritert de viktigste sakene gjennom året. I tillegg til fysiske/digitale styremøter, har Styret løpende dialog på e-post og på egen Messengergruppe, der det foretas fortløpende vurderinger og avklaringer.

Ellers er det avholdt til dels omfattende og løpende kontakt med forretningsfører, Altibox, beboere mv. Styret har også sendt enkelte e-poster til beboerne og lagt tilsvarende meldinger ut på velforeningens Facebookside.

En lovendring fra 1.1.2026 gjør at det ikke lenger skal rapporteres en nestleder til Brønnøysundregisteret. Det er likevel ikke til hinder for at velforeningen internt konstituerer seg med en nestleder.

4. Hvilke saker som har vært behandlet

Årsmøte
Det ble avholdt ordinært årsmøte 24. april 2025 på Huset Rå.

Vindharpevegen veglag
Leder og nestleder deltok på årsmøte i Vindharpevegen veglag.

Ekstraordinært årsmøte
Det ble behov for ekstraordinært årsmøte like etter ordinært årsmøte 2025, som følge av at ett av de nyvalgte styremedlemmene kjøpte ny bolig og dermed flyttet sensommeren 2025. Ellers behandlet årsmøtet en sak om Vindharpevegen Veglag, økte felleskostnader og kostnader til TV/internett.

Årsmøtet besluttet at styret skulle foreslå en vedtektsendring for Vindharpevegen Veglag, der den til enhver tid sittende styreleder til Velforeningen Vindharpeveien skal ha fast styreplass i veglagets styre.

Grøntanlegg
Velforeningen har fortsatt avtale med Plenklipperen.no. De klipper plenene fra sent april og til september, avhengig av behov. Styret har i tillegg bestilt trimming av hekk og busker vår og høst i 2025. Trimming av hekk og busker på høsten gjør at fellesområdet holder seg fint frem til neste vekstperiode.

Enkelte beboere har ytret ønske om beskjæring av trær på fellesområdet – særlig på lekeplassen oppe. Styret var enig og planla å gjøre dette høsten 2025. Imidlertid ble det på tidspunkt for gjennomføring fare for nattefrost og Plenklipperen anbefalte derfor at arbeidet ble utsatt til våren 2026. Styret sluttet seg til anbefalingen og bestilte beskjæring av trær på fellesområde bak rekke 36 og på lekeplass oppe, våren 2026.

Styret er ellers fornøyd med arbeidet og fleksibiliteten vi møter hos Plenklipperen, og er ikke kjent med alternative tilbydere som ville gitt en lavere kostnad enn i dag.

Asfalthull
Plenklipperen reparerte et asfalthull ved innkjøring til øvre carportanlegg i mai 2025.

Elbilanlegg
Det er koblet til ett nytt ladepunkt i 2025. Beboeren har betalt tilkoblingsavgift i samsvar med vedtektene.

Det er reist spørsmål fra en beboer om det skal innføres Norgespris på fellesanlegg. Styret besluttet i samråd med forretningsførere å legge saken frem for Årsmøtet 2026.

Styret har som oppgave å avlese strømforbruk på elbilanlegget. Avlesning skjer kvartalsvis, slik at avlesning avstemmes med regnskapsåret.

Internettdomenet vindharpevegen.no
Styret besluttet å terminere avtalen med Domeneshop knyttet til vindharpevegen.no. Bakgrunnen for å kjøpe domenet for en del år tilbake, var at styret skulle ha en egen e-postadresse; styret@vindharpevegen.no. Denne e-posten ble som varslet i 2025 erstattet av vindharpevegen34-46@mittbob.no – som leveres av styreportalen til BOB, og er inkludert i prisen for forretningsfører.

Styret minner om at det er viktig at beboere oppdaterer sin kontaktdata hos BOB. Dette gjør at det er mulig for styret å korrespondere på e-post med beboere om saker av interesse for velforeningen, herunder avholde digitale møter. Det er også viktig for BOBs mulighet til korrespondanse med velforeningens medlemmer. BOB informerer derfor om følgende:

> «Eierne kan logge seg på «Min side» på bob.no eller laste ned BOB appen (BOB BBL) og endre/legge inn sin epost adresse der. På «Min side» går de inn på innstillinger, mens i appen går de inn på «Mer» nederst til høyre og så på «Mine opplysninger» og på «Endre kontaktinfo» for å endre kontaktinformasjonen.»

Sen innbetaling av fellesutgifter
Styret har hatt enkelte saker knyttet til sen innbetaling av fellesutgifter. Dette er håndtert i samarbeid med BOB Innfordring.

Lekeplass
Årlig kontroll av lekeplassen ble gjennomført i september. Det ble gitt de samme tilbakemeldingene som for tidligere år. Det innebærer tre C-avvik og to D-avvik.

På årsmøte i mai 2023 ble det vedtatt at velforeningen skal bruke 100 000 kroner på å oppgradere lekeplassen. Fra protokollen punkt 6 – Andre saker:

> *«Forslag til vedtak i innstilling på å gi styret fullmakt til å oppgradere lekeplassen nede for inntil 50 000 kr. Dette forslaget ble endret til å oppgradere lekeplassen oppe og nede for inntil 100 000 kr etter innspill fra salen.*
>
> *Antall for å gi styret fullmakt til å oppgradere lekeplassene for inntil 100 000 kr: 23*
> *Antall mot å gi styret fullmakt til å oppgradere lekeplassene for inntil 100 000 kr: 7*
>
> *Denne saken vil bli tatt videre av styret.»*

En utbedring i samsvar med årsmøtebeslutningen fra 2023 er enda ikke gjennomført. Høsten 2025 delegerte styret dette arbeidet til Morten Berge Svendsen (38 c) og Henning Eimstad Selstad (46 A), som ønsket å utarbeide et forslag til utbedring av lekeplassene. Styret understreket at en utbedring må hensynta de avvik som er påpekt av Lekeplasskontrollen. Selskapet Tress inviteres til befaring og utarbeidelse av et tilbud som behandles på Årsmøte 2026.

TILSTANDS-RAPPORT



Årlig ettersyn av uteområdet

SAMMENDRAG	SUM
Antall kontrollerte enheter	6

AVVIK og ALVORLIGHETSGRAD	
A = Kan medføre fare for barnets liv	0
B = Kan medføre fare for livsvarig skade hos barnet	0
C = Kan føre til mindre alvorlig skade	3
D = Avvik uten sikkerhetsrisiko	2

Alle mål i rapporten er oppgitt i cm.

<u>Ødelagte pullerter</u>

Velforeningen hadde i 2025 to ødelagte pullerter, en på gangsti mellom rekke 34 og 36 og en på plen foran rekke 42. Øvrige pullerter virker, men er relativt slitte. De ødelagte pullertene ble undersøkt av B.E.A ifb. med el-kontroll høsten 2025 – se sak om «Fellesanlegg – herunder carporter». B.E.A. gav et skriftlig tilbud på bytte av de to ødelagte pullertene, og samtidig et tilbud om bytte av samtlige pullerter, slik at alle var like.



B.E.A. byttet først pullerten mellom rekke 34 og 36. Styret var imidlertid usikker på om den nye pullerten gav tilfredsstillende belysning, og ba om tilbakemelding fra beboerne på velforeningens Facebookside. Her var tilbake-meldingen delt. Styret besluttet derfor å innhente et bredere tilbud og legge saken frem for årsmøtet 2026.

<u>Fellesanlegg – herunder carporter</u>

I velforeningens vedtekter punkt 9 står det blant annet:

> «KONTROLL AV EL-BIL ANLEGG
> Som en del av velforeningens internkontroll skal det gjennomføres årlig kontroll av hele anlegget, det inkluderer den enkelte eiers private ladepunkt og kabler. Dette skal utføres av el-installatør, og ivaretas og belastes Velforeningen.»

Styret fikk gjennomført en el-kontroll av fellesanlegget 25. september 2025, herunder kontroll av elbilanlegget. Det sittende styret er usikker på om det hvert år er gjennomført kontroller i samsvar med vedtektene. Kontrollen i 2025 var viktig ettersom Oneco ved påkobling av nytt ladepunkt for en beboer i 2025, gav uttrykk for at anlegget til velforeningen var modent for utskiftning. El-kontrollen ble gjennomført av B.E.A. (Bergen Elektro Automasjon) som avdekket enkelte små avvik som ble reparert senere på høsten (se også sak om ødelagte pullerter ovenfor).

B.E.A. vurderte at det ikke var behov for å bytte elbilanlegget nå. Det er imidlertid verdt å merke seg at laderne som de fleste beboere har fått installert ikke lenger er like enkelt å oppdrive. Velforeningen bør

også ha et bevisst forhold til elbilanleggets tilstand og alder, samt merke seg at en senere oppgradering av anlegget trolig vil medføre en ikke-ubetydelig kostnad for velforeningen.

For ordens skyld gjengis vedtektenes regulering av elbilanlegget:

> **LADEPUNKT OG KABEL**
> Den enkelte boenhet er eier og ansvarlig for sitt ladepunkt og kabel inn til sikringsskap. Reparasjon og vedlikehold er eierens ansvar. Feil på ladepunkt og kabel som fører til skade i sikringsskap belastes eier.
>
> **SIKRINGSSKAP OG RESTERENDE INFRASTRUKTUR FOR ELBILLADING**
> Velforeningen er eier og ansvarlig for sikringsskap, kabler mellom sikringsskap, kabler inn til sikringsskap som ikke er fra ladepunkt og kabel til fordelingsenhet. Reparasjon og vedlikehold på utstyr nevnt i dette avsnittet belastes Velforeningen.

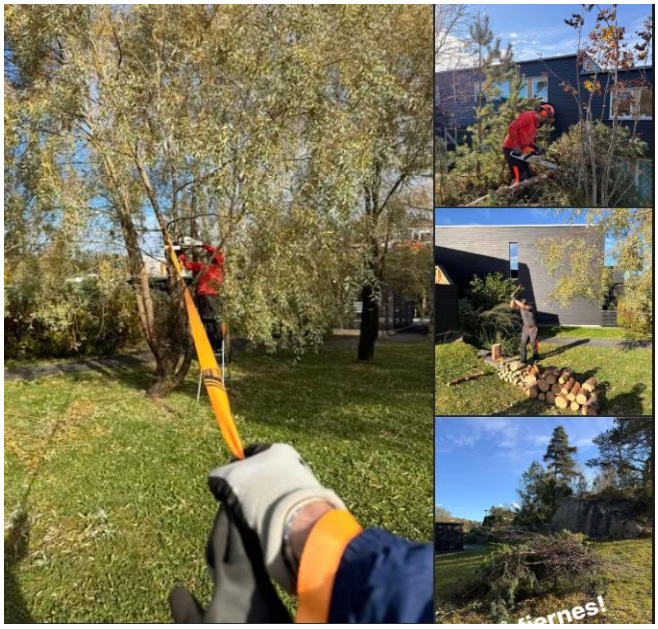
Dugnad
Det ble gjennomført en dugnad 9.-11. mai, på tilsvarende måte som tidligere. Det ble ikke lagt ny bark i bedene i 2025. Styret bestilte container som beboerne kunne kaste privat avfall i.

Kostemaskinen var utslitt etter dugnaden, og styret besluttet å kjøpe inn en ny før dugnad i 2026.

Det er foreslått fra flere beboere at oppstillingsplassene bør markeres på ny. Dette bør tas på dugnad i 2026. Alternativt bør det vurderes å leie inn noen som kan gjøre dette profesjonelt for mer varig merking.

Donasjon til gynkreftforeningen
I forbindelse med dødsfall til en beboer tilknyttet velforeningen, besluttet styret på vegne av velforeningen å donere 5000 kroner til gynkreftforeningen.

Opprydding etter stormen Amy
I oktober 2025 knakk/veltet flere trær på haugen og på fellesområdet bak rekke 36. Styret og enkelte beboere ryddet opp og fjernet trær som hadde veltet. Styret takker for rask og god innsats fra velforeningens medlemmer.



5. Trivsel og sosiale tiltak

- Styret og enkelte beboere sørget for pynting 17. mai, med flagg og bjørkeris.

- Styret satt opp julebelysning i trærne oppe og nede. Tusen takk til 40 G som stiller med strøm.
    - Styret gav 40 G et gavekort som takk for lån av strøm.

6. Velforeningen/styret administrere følgende kontrakter/avtaler/medlemskap:

- Altibox; tv og internett
- Grøntanlegg
- Carportanlegg
- Lekeplasskontroll
- Forsikringsavtale for fellesanlegg (If)
- BOB, forretningsfører, rådgivning
- Vindharpevegen Veilag
- Brøyting/Strøing

7. Velforeningens drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen for velforeningen er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Velforeningen består av 41 garasjeplasser, posthus, bosshus, utebelysning, fastmontert lekeutstyr og er forsikret i If Skadeforsikring. Egenandelen er NOK 12 000. Hvis forsikring skal benyttes må beboerne ta kontakt med styret slik at skademelding kan sendes til forsikringsselskapet. Det ble ikke meldt noen forsikringssaker i 2025.

Etter fjorårets økning i fellesutgiftene har Velforeningen en god balanse mellom inntekter/utgifter.

8. Regnskap

Regnskapet er pr 31. desember gjort opp med et **positivt resultat på kr 1 063**, dette beløpet utgjør også den **positive endringen i disponible midler**.

Kommentarer til årsregnskapet:
For 2025 hadde budsjettert med et negativt resultat, men har endt opp med et positivt resultat.

Hovedårsaken til dette har vært bl.a.:

- Høyere inntekt som skyldes økning i felleskostnadene, tilkoblingsavgift elbil og høyere inntekt for elbillading (sistnevnte må sees i sammenheng med strømkostnaden som har vært høyere enn budsjettert for 2025)
- Ingen kostnader på fellesanlegget
- Lavere driftskostnader – bl.a. lavere kostnad på snømåking og salting, HMS og TV/internett
- Kostnad på vedlikehold elektrisk anlegg som det ikke var tatt høyde for i budsjettet
- Renteinntekt på driftskontoen

Laget har pr 31. desember **disponible midler på kr 386 828**, dette beløpet tilsvarer **egenkapitalen** til laget.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

9. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

10. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av velforeningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

11. Arbeidsmiljø
Styret har ingen ansatte

12. Likestilling
Styret har bestått av 4 menn. Styret håper på å få endret denne ubalansen ved neste valg.

13. Forurensning av det ytre miljø
Velforeningen vurderer at foreningens drift ikke forurenser det ytre miljø.

Årsrapport er godkjent av styret 23. mars 2026

***

Sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025:

Vedlagt følger signer årsregnskap for 2025.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok årsregnskapet for 2025.

Velforeningen Vindharpeveien 34-46

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Velforeningen Vindharpeveien 34-46

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	648 450	601 172	601 500	695 000
Andre inntekter	3	161 232	194 674	132 000	172 000
Sum inntekter		**809 682**	**795 846**	**733 500**	**867 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	31 500	31 500	31 500	31 500
Andre kostnader fellesanlegg		0	0	10 000	10 000
Felles strøm og varme	6	196 587	176 211	145 000	181 000
Andre driftskostnader	7	359 781	362 021	382 000	392 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	502	8 180	21 000	101 000
Vedlikehold	9	148 358	127 440	120 000	120 000
Forretningsførsel		66 865	60 326	67 000	72 000
Forsikring		24 463	22 260	25 000	27 000
Sum driftskostnader		**828 055**	**787 938**	**801 500**	**934 500**
Driftsresultat		**-18 373**	**7 908**	**-68 000**	**-67 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		19 370	17 355	0	0
Andre renteinntekter		66	4 482	0	0
Sum finansinntekter		**19 436**	**21 837**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**19 436**	**21 837**	**0**	**0**
Resultat		**1 063**	**29 745**	**-68 000**	**-67 500**
Til/fra annen EK		1 063	29 745	0	0
Sum disponeringer		1 063	29 745	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Velforeningen Vindharpeveien 34-46

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35 912	0
Forskuddsbetalte kostnader		26 176	24 716
Andre fordringer		22 669	77 339
Sum fordringer		**84 757**	**102 055**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		394 892	356 632
Sum bankinnsk. og kontanter		**394 892**	**356 632**
Sum omløpsmidler		**479 649**	**458 687**
SUM EIENDELER		**479 649**	**458 687**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Velforeningen Vindharpeveien 34-46
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		386 828	385 765
Sum opptjent egenkapital		**386 828**	**385 765**
SUM EGENKAPITAL		**386 828**	**385 765**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	661
Leverandørgjeld		61 321	40 761
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		31 500	31 500
Sum kortsiktig gjeld		**92 821**	**72 922**
SUM GJELD		**92 821**	**72 922**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**479 649**	**458 687**

Bergen,
Styret for Velforeningen Vindharpeveien 34-46

Stian Osa
Styrets leder

Fredrik Herland
Styremedlem

Torgeir Rinke Bangstad
Styremedlem

Bjørn Aksnes
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	400 300	369 000	369 000	434 000
3816	TV	99 255	24 492	24 500	104 000
3817	Internett	148 895	207 680	208 000	157 000
Sum felleskostnader		**648 450**	**601 172**	**601 500**	**695 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	146 832	181 176	132 000	172 000
3885	Andre inntekter	14 400	13 498	0	0
Sum andre inntekter		**161 232**	**194 674**	**132 000**	**172 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5333	Styrehonorar veldedige organisasjoner	31 500	31 500	31 500	31 500
Sum styrehonorar		**31 500**	**31 500**	**31 500**	**31 500**

Note 6 - Strøm

	2025	2024
Felles strøm	9 202	9 125
Strømkostnader elbil lading	187 385	167 086
Sum strømkostnader	196 587	176 211

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5902	Gaver til styremedlemmer	0	2 195	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	1 500	0	2 000	2 000
6326	Snømåking og salting	32 250	44 750	47 000	47 000
6335	Containerleie/ -tømming	4 290	4 290	5 000	5 000
6336	HMS	0	3 363	4 000	4 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 007	100	1 500	1 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	3 000	3 000
6371	Kontingent Vindharpevegen veglag	61 500	61 500	61 500	61 500
6375	TV/Internett	249 000	243 000	255 000	261 000
6390	Andre driftskostnader	5 000	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	3 363	0	0	4 000
6860	Kursutgifter	0	500	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	-4	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	448	0	0
Sum driftskostnader		**359 781**	**362 021**	**382 000**	**392 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	3 184	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	249	0	0	0
6540	Inventar	0	4 748	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	20 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	253	248	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**502**	**8 180**	**21 000**	**101 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	27 474	8 157	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	120 884	119 283	120 000	120 000
Sum vedlikehold		**148 358**	**127 440**	**120 000**	**120 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**385 765**	**356 021**
Periodens resultat	1 063	29 745
Endring i disponible midler	**1 063**	**29 745**
Disponible midler 31.12.	**386 828**	**385 765**

Dokumentet er elektronisk signert

322 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Aksnes, Bjørn	**2026-03-31**	**Herland, Fredrik**	**2026-03-31**
Identification		Identification	
Aksnes, Bjørn		Herland, Fredrik	
Name	Date	Name	Date
Bangstad, Torgeir Rinke	**2026-04-01**	**Osa, Stian**	**2026-03-26**
Identification		Identification	
Bangstad, Torgeir Rinke		Osa, Stian	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sak 4: Vedtektsendringer

Styret innstiller på fire vedtektsendringer:

1) Innta en ny bestemmelse om valgkomité.
2) Innta en ny bestemmelse om at styreleder i Velforeningen Vindharpeveien 34-46 skal ha fast styreplass i Vindharpevegen Veglag (krever også vedtektsendring hos veglaget).
3) Innta frist for beboere om å melde saker til årsmøtet senest fire uker før dato for årsmøtet.
4) Endre navnet på velforeningen slik at navnet samsvarer med gatenavnet, som betyr å bytte fra Velforeningen Vindharpeveien 34-46 til Velforeningen Vindharpevegen 34-46.

Vedlagt følger justert forslag til vedtekter, med endringsmarkeringer. Styret har også gjort enkelte språklige endringer, som ikke endrer det materielle innholdet. Alle endringer er endringsmarkert, med unntak av bytte av navn på velforeningen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok forslag til justerte vedtekter i tråd med styrets forslag.

VEDTEKTER

Velforeningen Vindharpeveien 34–46
Gnr. 39 Bnr. 602 og 531
(Vedtatt på årsmøte 29. 04.2026)

1. VELFORENINGEN

Velforeningens navn er **VELFORENINGEN VINDHARPEVEIEN 34–46**, gnr. 39 bnr. 602 og 531. Velforeningen ble stiftet 18.03.2010.

Velforeningens medlemmer er de som eier bolig i Vindharpeve~~ig~~en 34–46. Foreningen består av 41 selveiende boenheter i rekke.

Velforeningen skal ivareta beboernes felles interesser, herunder drift og vedlikehold av felles areal og felles teknisk anlegg.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøte~~/generalforsamling~~ med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Minimum 50 % av antall stemmer (inkl. fullmakter) må være representert/avgitt.

2. EKSKLUSIV BRUKSRETT

Eiere av ledninger, installasjoner og kabler lagt på tomten skal ha rett til å vedlikeholde disse, under forutsetning av at terrenget føres tilbake til den stand det var før arbeidet startet. Velforeningen forplikter seg til ikke å plante store trær eller anlegge tunge konstruksjoner over installasjonene.

3. MEDLEMSKAP OG ORGANISERING

Det er pliktig medlemskap i velforeningen, og dette er tinglyst i den enkelte boenhets skjøte. Medlemmer av velforeningen er de som til enhver tid er eier av boenheten.

4. MEDLEMMENES ANSVAR

Medlemmene betaler en regelmessig kontingent som fastsettes ~~på~~ av årsmøtet~~/generalforsamlingen~~.

Velforeningens styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av felles areal og teknisk anlegg. Medlemmene (eller medlem av boenheten) er ansvarlig for utbedring, både fysisk og økonomisk, av skadeverk som vedkommende påfører fellesområdet. Ved salg av

bolig er selger pliktig til å skriftlig informere styret og forretningsfører (BOB) om eierskiftet innen overtakelse av ny eier.

5. STYRET

Velforeningen skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Årsmøtet~~/generalforsamlingen~~ kan også velge varamedlemmer til styret.

Styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av åÅrsmøtet~~/Generalforsamlingen~~. Maks 2 medlemmer i styret velges på ny hvert år. Alle styreverv varer i 2 år.

6. STYREPLASS I VINDHARPEVEGEN VEGLAG

Styreleder i Velforeningen Vinharpeveien 34-46 skal, såfremt dette fremgår av vedtektene til Vindharpevegen Veglag (org.nr. 894809922), ha fast styreplass i Vindharpevegen Veglag. En avtroppende styreleder i Velforeningen Vindharpeveien 34-46 sitter likevel som styremedlem i veglaget ut styreperioden vedkommende er valgt for (frem til ordinær generalforsamling i veglaget).

7. VALGKOMITÉ

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Valgkomiteen består av de av styremedlemmene som går ut av styret ved ordinært årsmøte, og som ikke ønsker gjenvalg.

Hvis en eller flere av de sittende styremedlemmer som er på valg ønsker gjenvalg, skal forgående års valgkomité stille så mange medlemmer som er nødvendig for å utgjøre årets valgkomité. Foregående års valgkomité blir selv enig om hvilket medlem som stiller. Ved eventuell manglende enighet velges medlemmet ved loddtrekning.

86. ÅRSMØTET ~~/ GENERALFORSAMLING~~

Den øverste myndighet i Velforeningen utøves av årsmøtet~~/ Generalforsamlingen~~. Alle medlemmene har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett. Myndige personer med fast bopeladresse i Vindharpevegien 34-46 har rett til å være ~~tilstede~~til stede og til å uttale seg. Hvert hus representeres med en stemme. Medlemmer kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Hvert medlem og fullmektig kan maks ha 2 fullmakter.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes

behandlet. Innspill til saker som skal behandles på årsmøtet må være mottatt av styret senest fire uker dato for årsmøtet.

Forretningsfører: Velforeningen kan engasjere forretningsfører. Styret utarbeider instruks.

Regnskapsfører/ revisor: Velforeningen skal ha regnskapsfører.

97. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst på åtte og høyst tjue dager. Skriftlig varsel ansees som sendt når det legges i vedkommende hus sin postkasse.

Styret eller minimum 5 medlemmer av Velforeningen kan kreve ekstraordinær Generalforsamling. Innkalling skal sendes via styret.

Ekstraordinært ~~Generalforsamling~~ årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst på syv dager. Innkallingen skjer skriftlig og elektronisk.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet~~/ Generalforsamlingen~~ skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære møtet skal behandle følgende saker:

a) Styrets årsberetning
b) Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år og budsjett for kommende år
c) Velge styremedlemmer
d) Styrehonorar, å~~Å~~rsberetning og regnskap skal sendes ut sammen med innkallingen til ordinært årsmøte.

108. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem. Ved avstemming gir hvert hus en stemme. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

119. PARKERING OG EL-BIL

PARKERINGSPLASS

Velforeningen er eier og ansvarlig for parkeringsanlegg med unntak av ladepunkt for elbil ~~EL-bil ladepunkt~~ og tilhørende kabel inn til sikringsskap, se avsnitt under. Hver boenhet har fått tildelt fast parkeringsplass, denne plassen skal følge boenheten. Midlertidig bytte av parkeringsplass skal meldes skriftlig til Velforeningen. Ved salg av bolig vil det bli en tilbakeføring til den opprinnelige plassen.

LADEPUNKT OG KABEL

Den enkelte boenhet er eier og ansvarlig for sitt ladepunkt og kabel inn til sikringsskap. Reparasjon og vedlikehold er eierens ansvar. Feil på ladepunkt og kabel som fører til skade i sikringsskap belastes eier.

SIKRINGSSKAP OG RESTERENDE INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING

Velforeningen er eier og ansvarlig for sikringsskap, kabler mellom sikringsskap, kabler inn til sikringsskap som ikke er fra lade-punkt og kabel til fordelingsenhet. Reparasjon og vedlikehold på utstyr nevnt i dette avsnittet belastes Velforeningen.

KONTROLL AV EL-BIL-ANLEGG

Som en del av velforeningens internkontroll skal det gjennomføres årlig kontroll av hele anlegget, det inkluderer den enkelte eiers private ladepunkt og kabler. Dette skal utføres av el-installatør, og ivaretas og belastes Velforeningen.

VED FEIL PÅ EL-BIL LADEANLEGG

Feil på den enkelte boenhets anlegg må utbedres av eier innen en angitt tidsfrist gitt av styret. Overholdes ikke fristen vil ladepunkt bli koblet fra på eiers regning. Kjennskap til eller ved oppdagelse av feil, skal styret informeres.

ENDRING OG TILKOBLING AV NYE EL-BIL LADEPUNKT

Ved tilkobling av nye EL-bil ladepunkt, oppgradering fra 10A stikkontakt til EL-bil ladepunkt eller endring av eksisterende anlegg, skal styret informeres skriftlig. Styret skal administrere alle endringer. Bare el-installatører godkjent av styret skal brukes.

KOSTNAD

Endring fra 10A stikkontakt til EL-bil ladepunkt: all kostnad tilknyttet installasjon belastes eier av det nye EL-bil ladepunkt. Dette gjelder også kostnader knyttet til tilkobling og programmering av fordelingsenheten. Der det ikke tidligere har vært tilkoblet stikkontakt: ny eier av EL-bil ladepunkt blir i tillegg til kostnader nevnt i avsnitt over, også belastet for en engangssum, se eget avsnitt under. Engangssum for påkobling av nytt EL-ladepunkt er kr 12 000 (år 2020). Dette vil indeksreguleres med 4 % den 01.01 hvert år. Endring av eksisterende EL-bil ladepunkt, dekkes av den enkelte husstand.

Sak 5: Styrehonorar

Årsmøte 2025 vedtok et styrehonorar på NOK 31 500, som for foregående år. Beløpet er fordelt med NOK 4500 på styremedlem og NOK 18 000 til styreleder.

Styret foreslår en økning på 5000 kroner for neste styreperiode, fordelt på 1000 kroner til hvert styremedlem og 2000 kroner til styreleder.

Forslag til vedtak.

> *Årsmøtet tok saken til orientering og innvilget et styrehonorar på NOK 36 500, fordelt med NOK 5500 for hvert styremedlem og NOK 20 000 til styreleder.*

Sak 6: Valg av nye styremedlemmer

Styrets sammensetning 2025/2026:

Stian Osa – Styreleder (valgt til 2026 – tar ikke gjenvalg)
Bjørn Aksnes Nestleder (valgt til 2026 – tar ikke gjenvalg)
Torgeir Rinke Bangstad (valgt til 2027)
Fredrik Herland (valgt til 2027)

Valgkomitéen, som består av Stian Osa og Bjørn Aksnes, har innstilt Morten Berge Svendsen og Linn Eimstad Selstad til de to ledige styreplassene. Torgeir Rinke Bangstad innstilles som ny styreleder for ett år.

Forslag til vedtak:

> *Årsmøtet valgte Torgeir Rinke Bangstad som ny styreleder frem til årsmøtet 2027.*
>
> *Årsmøtet valgte Morten Berge Svendsen og Linn Eimstad Selstad som nye styremedlemmer frem til årsmøtet i 2028.*

Sak 7: Andre/Innkomne saker

Sak A – Oppgradering av lekeplass:

Årsmøtet vedtok i 2023 å sette av NOK 100 000 til oppgradering og utbedring av lekeplassene oppe og nede. Morten Berge Svendsen og Henning Eimstad har påtatt seg oppdraget med å se på en slik oppgradering og utbedring. Det er innhentet et tilbud fra Tress Sport og Lek (Tress), og Morten og Henning vil presentere saken og tilbudet på årsmøtet.

Av hensyn til prisutvikling og innholdet i tilbudet fra Tress, er det ønskelig med en tilleggsbevilling på NOK 50 000 for delvis gjennomføring av tilbudet til Tress.

Forslag til vedtak:

> *Årsmøtet tok saken til orientering og besluttet å tildele ytterligere NOK 50 000 til oppgradering og utbedring av lekeplassene opp og nede. Den samlede summen på NOK 150 000 skal også sørge for utbedring av alle C-feil som påpekt i Lekeplasskontrollen 2025.*

Sak B – Norgespris:

Bakgrunn: Det er reist spørsmål fra flere beboere om velforeningen bør inngå avtale om Norgespris for fellesanlegg, inkludert elbillading.

Styret ønsker at årsmøtet avgjøre om velforeningen skal binde seg ut 2026 til Norgespris.

Styret ber også årsmøtet gi styret fullmakt til å inngå fremtidige avtaler om strøm, herunder Norgespris mv., med maksimal bindingstid på inntil to år.

Forslag til vedtak:

> *Årsmøtet tok saken til orientering og besluttet at styret skal/ ikke skal inngå avtale om Norgespris frem til 31.12.2026.*
>
> *Årsmøtet besluttet å delegere / ikke delegere til styre å inngå fremtidig avtaler om strøm for fellesanlegg og elbillading, [men slik at styret maksimalt kan binde velforeningen i inntil to år].*

Sak C – Utskiftning av pullerter

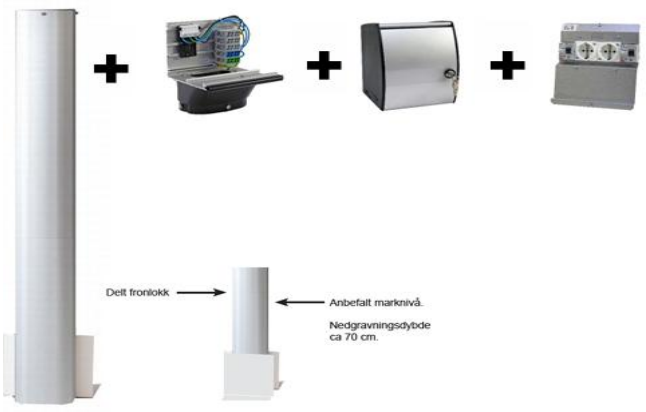
Det vises til redegjørelse i årsrapporten. Styret har innhentet tilbud om utskifting av pullerter fra Håvardstun Elektriske. Tilbudet gjelder en modell som er betydelig mer lyssterk enn den som ble byttet mellom rekke 34 og 36 i 2025. Håvardstun beskriver modellen slik:

«Tilbudet gjelder Sg Kjevik lampen som er en park/sti-pullert. Lampen gir 2060lm lysutbytte, kan også justeres lavere ned om det er behov. Dette gjøres eventuelt på de enkelte lamper. Lampen kan justeres ned til 58% av full lysstyrke, altså nesten halveres. Det finnes også et 180 graderes avskjermingsdeksel hvis det er behov.»

Det er også gitt tilbud om strømuttak, se nedenfor bildet til høyre.

Status på dagens pullerter er at én er helt ødelagt, samt at denne og ytterligere én til har løst fundament. Disse må uansett repareres. Håvardstun gir også uttrykk for at de pærene som er på dagens pullerter er vanskelig å erstatte da disse har gått ut av produksjon.





Det første tilbudet gjelder bytte av de to ødelagte pullertene + nye fundament. Tilleggsvalg er bytte av de 8 gjenværende pullertene, og et ytterligere tilvalg er bytte den lyssvake pullerten mellom rekke 34 og 36, som ble byttet i 2025. Det er også gitt et tilbud om å montere to strømsøyler, en på lekeplassen opp, og en på lekeplassen nede, slik at man har strømuttak til julebelysning mv. Pristilbudet er som følger:

a) Bytte av to pullerter, inkludert støpning av to nye fundament, NOK 23 200
b) Bytte av ytterligere 8 pullerter, NOK 57 900
c) Bytte av lyssvak pullert mellom rekke 34 og 36, NOK 7900
d) Montering av to strømsøyler/strømuttak, NOK 36 000

Dersom årsmøtet velger å gjennomføre alle tiltakene, så blir den totale prisen NOK 125 000.

Forslag til vedtak.

Årsmøtet vedtok …

Sak D – Status El-bilanlegg

Innkommet forslag fra beboer:

> «Vi ønsker å be om at styret til årsmøtet i velforeningen i april gir informasjon om status på elbilanlegget både oppe og nede. Det har til tider vært ustabil oppetid, og det går rykter om at velforeningen er låst til den leverandøren som leverte anlegget i sin tid hvis det skal gjøres vedlikehold eller oppgraderinger evt utskiftinger.
>
> Hvis status på anlegget er dårlig og det er behov for utskifting så er det kanskje også noe velforeningen bør begynne å sette av midler til.»

Styret vil redegjøre for status el-bilanlegg på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tok styrets redegjørelse til orientering.

Sak 8: Eventuelt:

Protokoll fra Årsmøte i Velforeningen Vindharpevegen 34-46 (org. nr. 997489411), 29. April. Kl 19.00 - 20.30

Sted: Bjarghuset, Skeieveien 100, 5239 Rådal
Til sammen møtte 25 stemmberettigede seksjonseiere, og 7 seksjonseiere avga stemme via fullmakter.

Sak 1: Konstituering.

Vedtak: Årsmøtet godkjente inkalling og dagsorden, og valgte styreleder som møteleder. Torgeir Rinke Bangstad ble valgt som referent og Thomas Nesdal og Kjetil Langenes ble valgt til å signere årsmøteprotokollen. Bjørn Aksnes og Espen Stefansen ble valgt til tellekorps.

Sak 2: Årsrapport fra styret.

Vedtak: Årsmøtet tok årsrapporten fra styret til orientering.

Sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025.

Vedtak: Årsmøtet vedtok årsregnskapet for 2025.

Sak 4: Vedtektsendringer

Vedtak: Årsmøtet vedtok forslag til justerte vedtekter i tråd med styrets forslag. Styret fikk fullmakt til å gjøre nødvendige språklige rettinger.

Sak 5: Styrehonorar

Vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering og innvilget et styrehonorar på NOK 36 500,- fordelt med NOK 5500 for hvert styremedlem og NOK 20 000,- til styreleder

Sak 6: Valg av nye styremedlemmer

Vedtak: Årsmøtet valgte Torgeir Rinke Bangstad som ny styreleder frem til årsmøtet 2027. Årsmøtet valgte Morten Berge Svendsen og Linn Eimstad Selstad som nye styremedlemmer frem til årsmøtet I 2028.

Sak 7: Andre/Innkomne saker

Sak A – Oppgradering av lekeplass

Vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering og besluttet å tildele ytterligere NOK 50 000 til oppgradering og utbedring av lekeplassene oppe og nede. Den samlede summen på NOK 150 000 skal også sørge for utbedring av alle C-feil som påpekt i Lekeplasskontrollen 2025.

Sak B – Norgespris

Vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering og besluttet at styret skal inngå avtale om Norgespris frem til 31.12.2026. Årsmøtet besluttet å delegere til styre å inngå fremtidig avtaler om strøm for fellesanlegg og elbillading, men slik at styret maksimalt kan binde velforeningen inntil to år.

Sak C – Utskiftning av pullerter

Vedtak: Årsmøtet besluttet at styret skal gå videre med tilbudet fra Håvardstun Elektriske for å skifte ut samtlige 11 pullerter på eiendommen innenfor en kostnadsramme på totalt 125 000 pluss mva.

Sak D – Status El-bilanlegg

Vedtak: Årsmøtet tok styrets redegjørelse til orientering.

Sak 8: Eventuelt

Styret informerte om tilbud fra Altibox om binding for 24 måneder mot noe marginalt billigere månedspris, men ingen indeksregulering for 2027. Årsmøtet ønsket at styret aksepterte tilbudet. Styret ble oppfordret til å avklare om det var ytterligere besparelser ved ytterligere binding.

Styret informerte om dugnad, som vil bli avholdt 8. – 10. mai.

Det var ingen flere saker til behandling.

Signaturer:

Stian Osa

Stian Osa (møteleder)

Kjetil Langenes (seksjonseier)

Thomas Nesdal (seksjonseier)

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/672/0/0
Utlistet 31. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
310754598	Grunneiendom	0	Ja	139,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
9510000	30	YTREBYGDA. INDRE STEINSVIK, PLANOMRÅDE 0-2	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.03.2003	199808825	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
9510000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
9510001	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 35 OG GNR 120 BNR 8 MFL., INDRE STEINSVIK	200401416	24.02.2004
15760003	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 35 OG GNR 120 BNR 8 MFL., RÅSTØLEN	200401416	24.02.2004

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8270100	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 151, 301 OG 319, STEINSVIK	3	200000965
61680000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 55 MFL., STEINSVIKVEGEN	3	201000916
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3	200004039
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 31. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

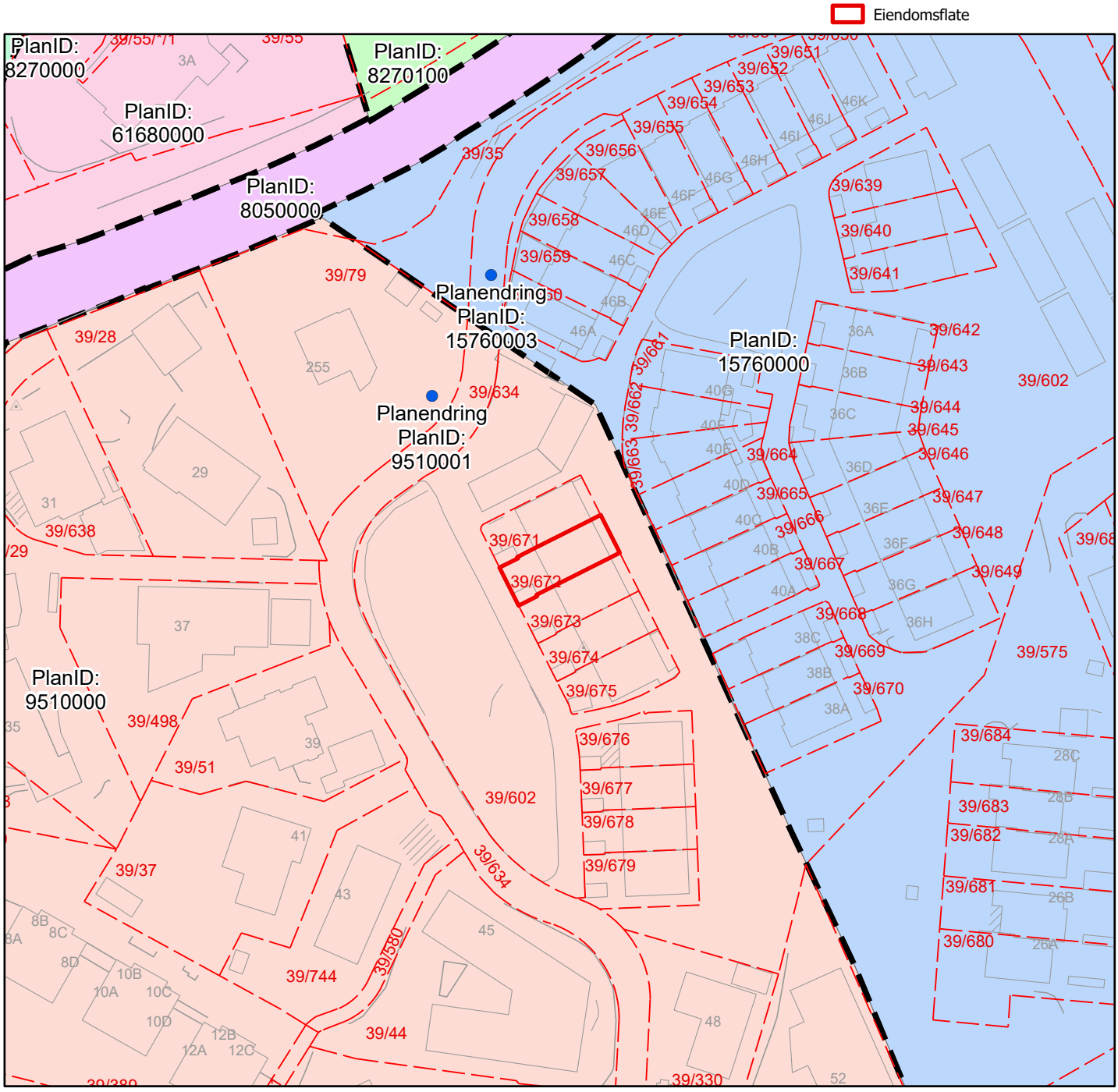
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/672/0/0
Dato: 31.08.2026 Adresse: Vindharpevegen 44D

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 9510000



Reguleringsplan på grunnen

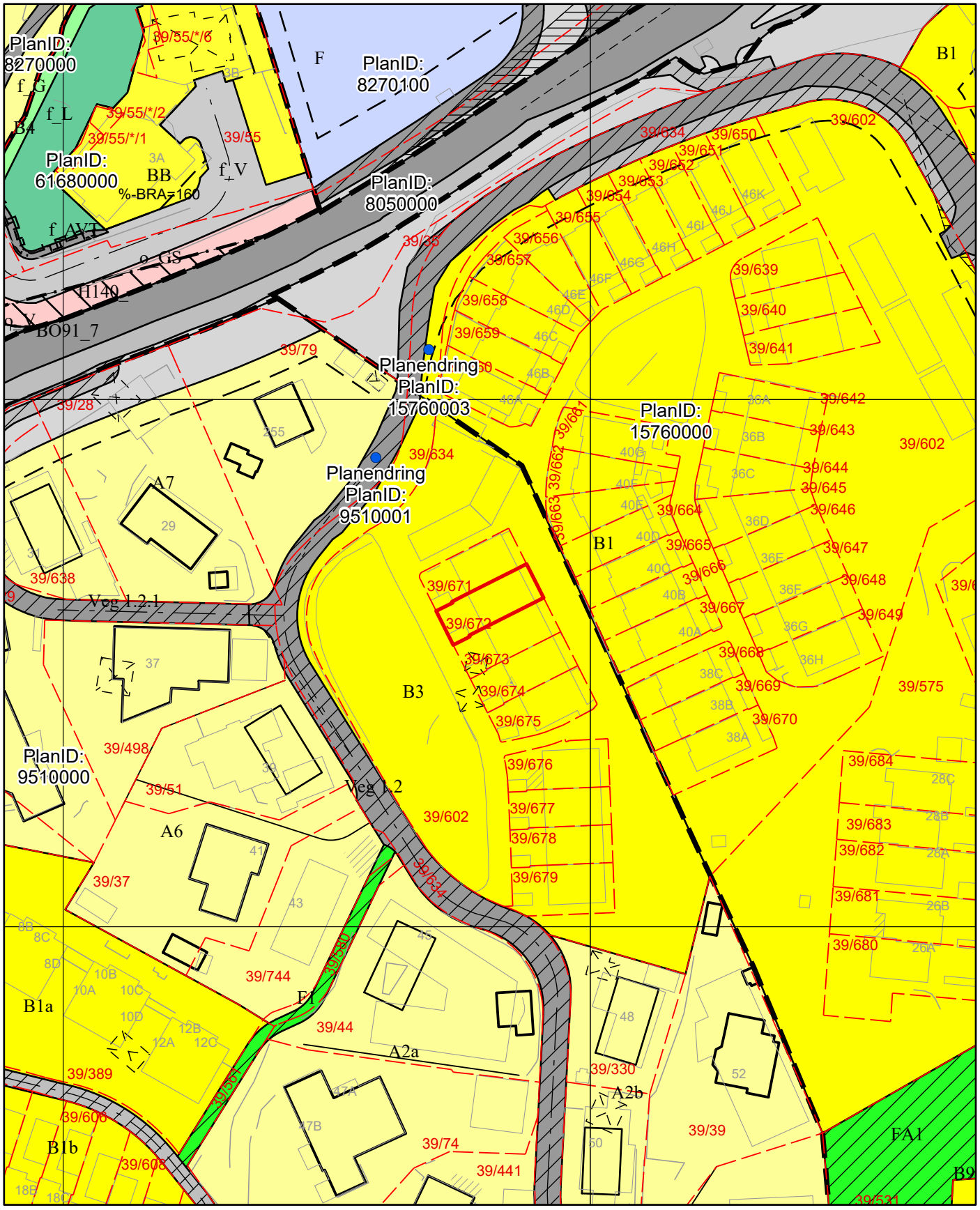
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 39/672/0/0
Dato: 31.08.2026 Adresse: Vindharpevegen 44D

PlanID(er): 9510000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Områder for forretning

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1610 - Lekeplass

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

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

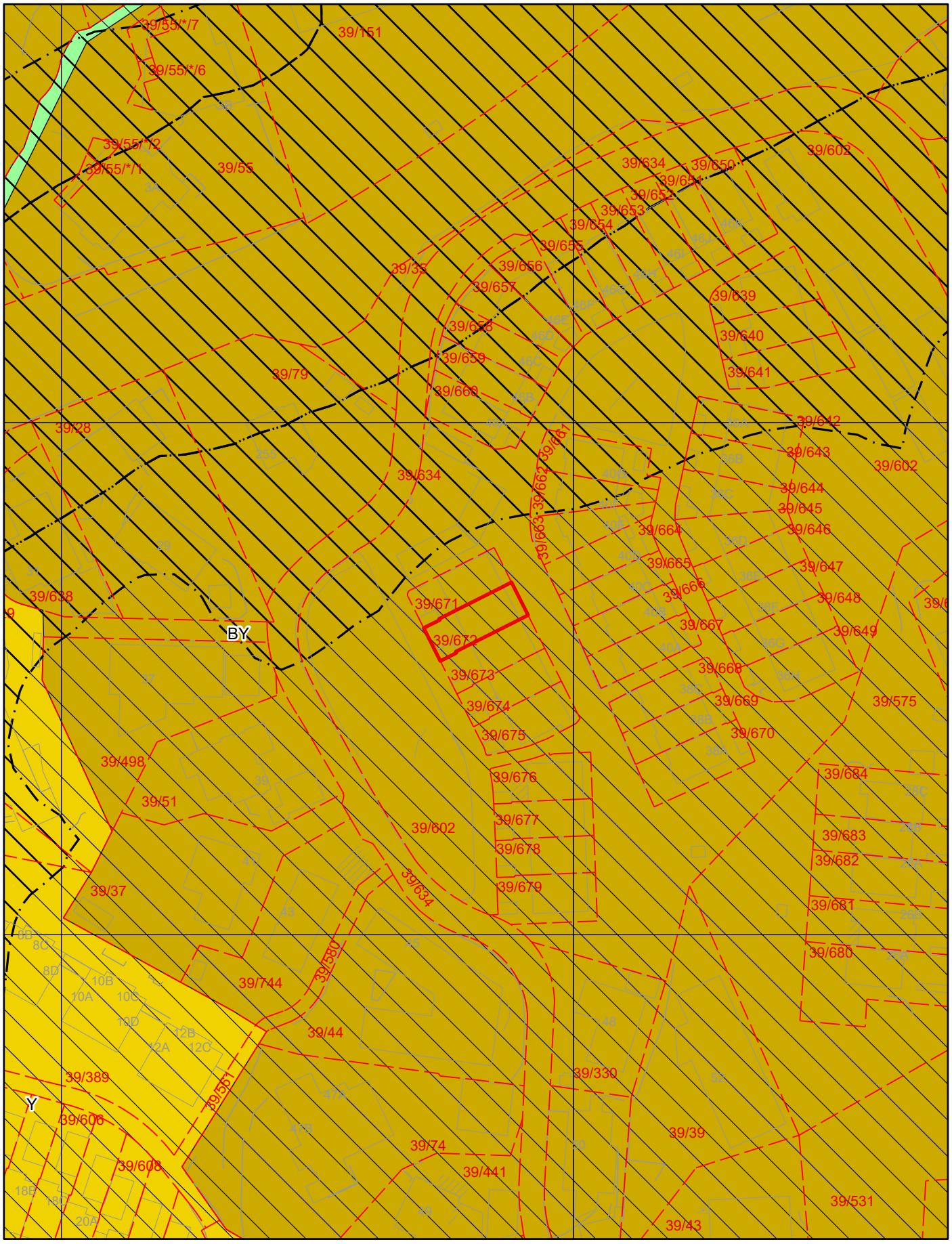
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 31.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 39/672/0/0
Adresse: Vindharpevegen 44D

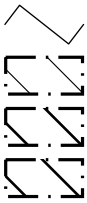
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Vindharpevegen 44D - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Dortledhaugen Linje 22	4 min 0.3 km
Råstølen Linje 1	7 min 0.5 km
Lagunen terminal Buss, trikk	20 min 1.7 km
Bergen Flesland	15 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 12.9 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	7 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	24 min 1.9 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	8 min 2.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	20 min 1.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 5.8 km

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

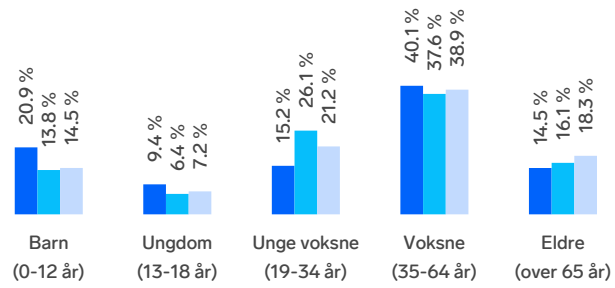
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siljustøl	2 482	1 005
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Steinsviken PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Råstølen	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

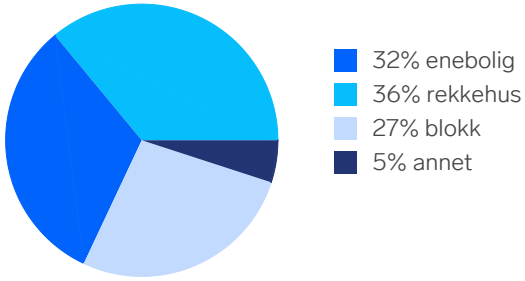
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Nordåsbråtet Ballspill	11 min 0.8 km
Yogaloftet Fana	22 min
EVO Nordås	24 min

Boligmasse



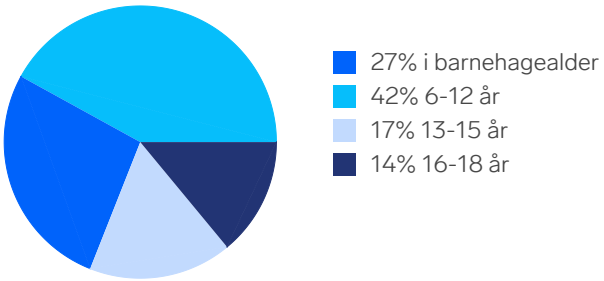
«Hyggelige mennesker som bor her»

Sitat fra en lokalkjent

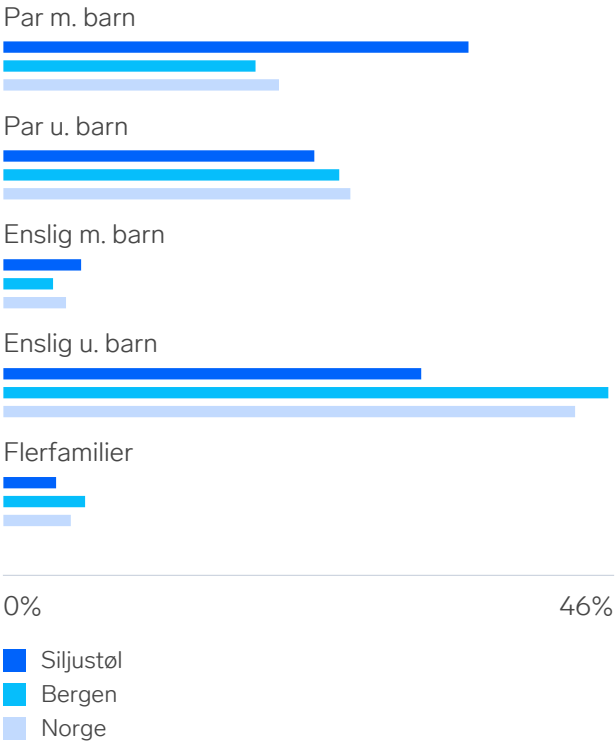
Varer/Tjenester

Kilden Senter	24 min
Apotek 1 Lagunetoppen	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



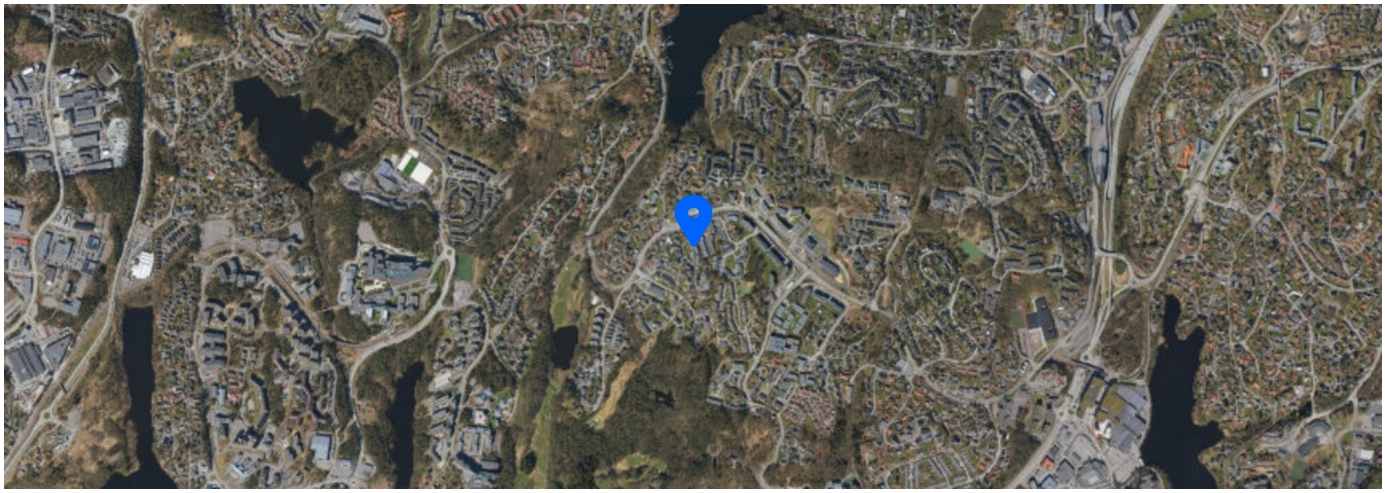
Familiesammensetning

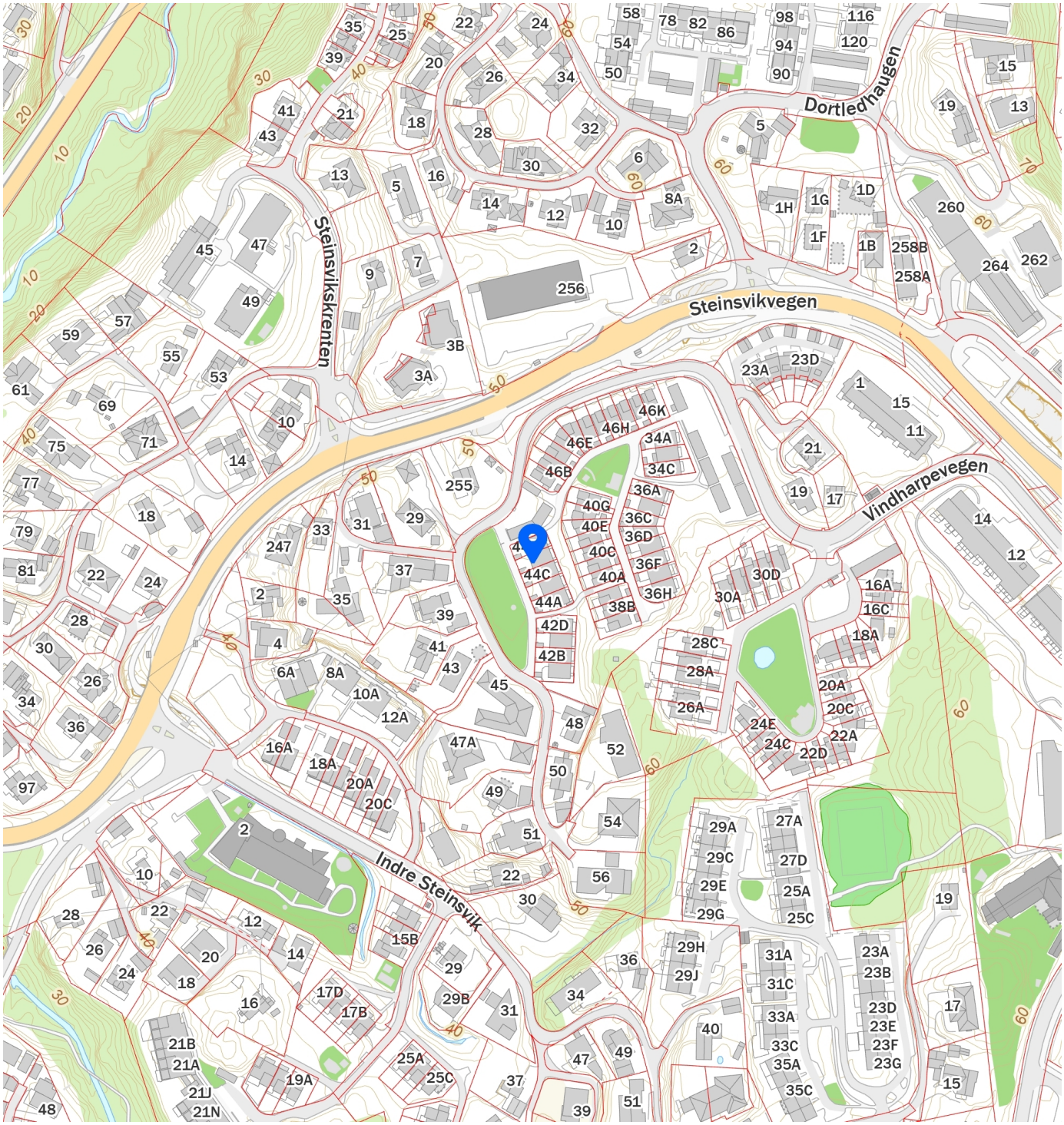


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.