Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kvernslåttvegen 11, 5237 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 120, bnr. 436, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2465 **PropCloud ref nr:** VJ2126

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

Bjerk takst
BJERKTAKST.NO

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 Taksts 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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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:
Treroms selveierleilighet i 4.etg.
Sør-vestvendt terrasse på 21,5 m² med utgang fra soverom.
Felles garasjeanlegg.

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Fasader i betong, fasadeplater og trekledning.

Tak:
Pulttak, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad.
Terrassedør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Terrasse:
Sør-vestvendt terrasse på 21,5 m² med utgang fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Rom 4.etg:
- Entré: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og 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.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Innvendige dører:
Malte slette dørblad.
Skyvedører mellom stue/kjøkken og det ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Areal: 5,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Glassplate over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap i entré.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Felles varmtvann (opplyst fjernvarme).

Vannbåren varme:
Radiator i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

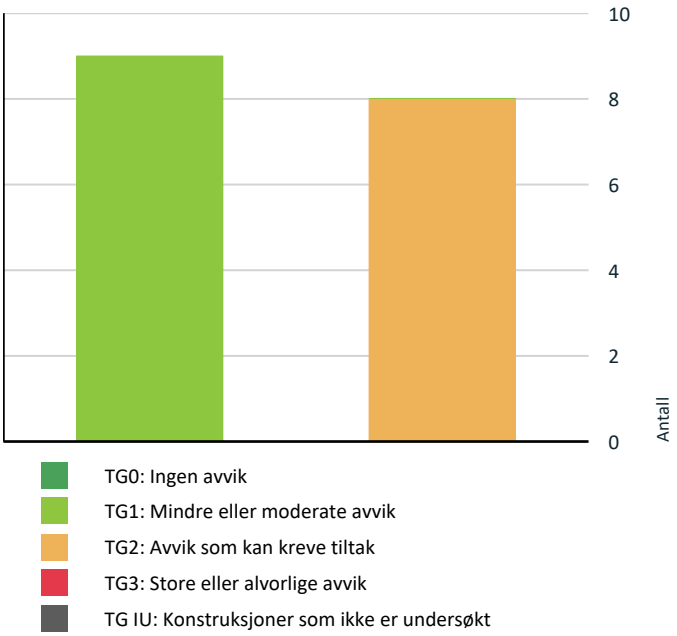
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Potensielle kjøpere oppfordres til å skaffe tegninger og kontrollere disse opp mot aktuelle godkjenninger gitt av kommunen.

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

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 punkter 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.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 4.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Entrédør: Malt dørblad.
Terrassedør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- En del hakk/merker i enkelte dører/karmer. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Sør-vestvendt terrasse på 21,5 m² med utgang fra soverom.
Terrassen er belagt med tremmer i kompositt.

Rekkverk av fasadeplater og galvanisert stål.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Rom 4.etg:
- Entré: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og 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.
- Stue: 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Stedvis noe slitasje og fuktmerker/gliper i parkett. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

- Mangler noen gulvlister på et soverom. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må manglende lister monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte slette dørblad.
Skyvedører mellom stue/kjøkken og det ene soverommet.

VÅTROM

4.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse
Areal: 5,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

4.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist sprekker i to fliser i dusj. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Fliser med sprekker må byttes for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

4.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. 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.

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

4.ETG. > BAD

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.

4.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Løst håndtak på dusjvegg (ble forsøkt festet, men virker som gjenger er ødelagt). For å lukke avviket må håndtak festes eller erstattes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

4.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

4.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 32,0 % ved 23,0 °C.
Trefukt ble ikke målt, svill/stendere av stål.

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.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

4.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Glassplate over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

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:

- Fuktmerke/skade i parkett der kjøleskap har stått. Området fremsto tørt ved befaring. 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.

4.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 i fordelerskap i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger 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.

- Det er store mengder rust i fordelerskapet. Årsak er ukjent. Fare for at skapet ikke er tett. Ved en eventuell lekkasje i systemet, vil vann da kunne renne inn i veggkonstruksjon og føre til fuktskader. Fordelerskap må undersøkes nærmere av fagperson (rørlegger), og tiltak utføres basert på en faglig vurdering.

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 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radiator i stue.

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 bod.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

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?
   Ukjent

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

   Byggeår 2009. Utover dette ukjent.
   Samsvarserklæring ikke 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

    Det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

    Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

    På bakgrunn av ovennevnt 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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

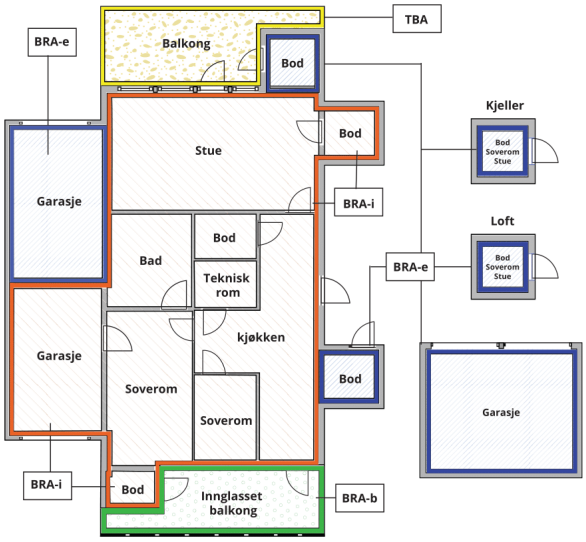
Hva er måleverdig areal?

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etg.	73			73	22
SUM	**73**				**22**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.etg.	Entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Entré: 6,0 m²
- Sov 1: 8,0 m²
- Sov 2: 12,0 m²
- Stue/kjøkken: 32,4 m²
- Bad: 5,9 m²
- Bod: 4,5 m²

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

- Det er opplyst om tilhørende bod på ca 5 m² i u.etg.
  Boden er ikke besiktiget.

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. Potensielle kjøpere oppfordres til å skaffe tegninger og kontrollere disse opp mot aktuelle godkjenninger gitt av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	436		67	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernslåttvegen 11

Hjemmelshaver
Bratten Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Råstølen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet og omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Det er ca. 2 km til Lagunen Storsenter med de fleste servicetilbud og fasiliteter,
samt flere dagligvarebutikker i gangavstand.
Gode turmuligheter i nærområdet med flere turstier og grøntområder.
Det finnes mange idrettsanlegg og fritidstilbud i området, blant annet
Sandslihallen og Slåtthaug idrettsanlegg.
Flere skoler i nærområdet, blant annet Rå skole, Nordahl Grieg videregående skole,
Aurdalslia skole, Skranevatnet skole, Søreide skole og Sandsli videregående skole.
Bybanestopp finnes i kort avstand fra boligen, med gode forbindelser til
Bergen sentrum, Lagunen og Bergen lufthavn Flesland.
Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser,
blant annet Equinor, Telenor, Shell og Bergen lufthavn Flesland.

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 felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
interne veier og grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Parkering

Felles garasjeanlegg.

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	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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/VJ2126

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260178
Addresse	Kvernslåttvegen 11		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Bjørn Kristian Bratten		
Selgers navn	Marit Bratten		
Selgers navn	Merete Bratten		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Marit Bratten

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Bjørn Bratten

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.04.2026

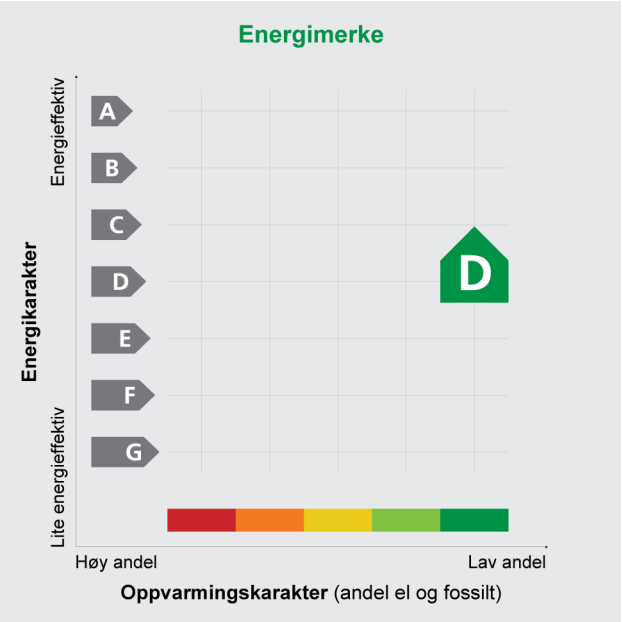
Signert av *Bjørn Kristian Bratten*

Initialer selger:
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernslåttvegen 11
Postnr	5237
Sted	Rårdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	120
Bnr.	436
Seksjonsnr.	67
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-750260
Dato	10.03.2017



Eier	Britt Moldskred
Innmeldt av	Kristine Hornnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernslåttvegen 11
Postnr/Sted: 5237 Rårdal
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 10.03.2017 10:38:51
Energimerkenummer: A2017-750260
Ansvarlig for energiattesten: Britt Moldskred
Energimerking er utført av: Kristine Hornnes

Gnr: 120
Bnr: 436
Seksjonsnr: 67
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og § 20 i Vedtektene for Steinsvikhagen sameie (Mislighold og fravikelser).

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1. I følge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Søppel

3.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall eller gjenstander som er for stor for container, skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. Paraboler, antenner

4.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. Dyrehold

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. Bruk av leiligheten

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!

Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Gassbeholdere må ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje.

6.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Se skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. Gasspeiser

7.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Bruk av garasjeplass

8.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

8.2. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres verkstedsarbeid i garasjene.

8.3. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

9. Fellesarealer

9.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

9.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.4. Av hensyn til beboerne i leilighetene rett over garasjeportene, henstilles det om at garasjeportene kun nyttes til inn- og utkjøring.

9.5. Dører fra garasje til oppganger/heiser må alltid holdes låst.

9.6. Parkeringsplassen foran hus B og hus C kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende.

9.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Styret beslutter til enhver tid om dugnadsdeltakelse skal kompenseres.

9.8. Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

9.9. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Vedtatt av sameiermøte 14. mai 2008, sist endret på ordinært sameiermøte 27. april 2017.

V E D T E K T E R

for

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

§ 1.

Navn.

Sameiets navn er: Steinsvikhagen Sameie.

§ 2.

Hva sameiet omfatter.

Sameiet består av de respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen gnr. 120, bnr. 435 og 436 samt en eierandel på 68/132-deler av gnr. 120, bnr. 439 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Vedlegg 1. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplasser, utearealer samt ev. balkonger og verandaer som angitt i Vedlegg 2. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal slik angitt i Vedlegg 3.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3.

Formål.

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4.

Fysisk bruk av seksjonene.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5.

Juridiske disposisjoner.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig rådighet over sine bruksenheter. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Bortleie av bruksenhet kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes døgn- eller ukesutleie i mer enn 90 dager per år.

Sameier kan leie ut sin garasjeplass, men slik utleie må kun skje til andre sameiere eller beboere i Steinsvikhagen Sameie.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6.

Ordinært sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 7.

Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8.

Sameiermøtets vedtak.

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9.

Styret.

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10.

Styrets adgang til å forplikte sameiet.

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker om gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11.

Ordensregler.

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. NHF's någjeldende regler er vedlagt som Vedlegg 4.

§ 12.

Vedlikehold av bruksenheter.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13.

Vedlikehold av fellesareal.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14.

Felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet (f.eks. egen garasje) eller etter forbruk, eller det følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer.
b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer.
c) Forsikring jf. § 17.

Parkeringsanlegget anses som fellesareal. Kostnader til drift og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg/parkeringsplasser tillagt bruksenheter i sameiet som tilleggsdel, fordeles forholdsmessig pr plass mellom sameiere som har slik parkeringsplass.

§ 15.

Betaling av felleskostnader.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Felleskostnadene for garasje og grøntarealer fremgår som separate poster i faktura.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16.

Ansvar utad.

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17.

Forsikring.

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18.

Skader på eiendommen.

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 19.

Panterett for sameiernes forpliktelser.

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20.

Mislighold og fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21.

Lov om eierseksjoner.

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sist endret på ordinært sameiermøte 27. april 2017.

Til seksjonseiere i
Steinsvikhagen Sameie

INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Steinsvikhagen Sameie avholdes mandag 16. mars 2026 kl. 18:00 i Eventus Kvernslåtten Barnehage, Kvernslåttvegen 41

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende sameiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2025**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
   Se saksvedlegg.
4. **Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i sameiet**
   Se saksvedlegg.
5. **Valg av styre**
   Se saksvedlegg.

Styret har mottatt enkelte innspill fra seksjonseiere knyttet til praktiske forhold i sameiet. Dette er i hovedsak ikke saker som krever vedtak i årsmøtet. Innspillene vil bli orientert om i møtet og tas med videre i arbeidet til påtroppende styre.

Bergen, 5. mars 2026

Styret i Steinsvikhagen Sameie

Vedlegg.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle sameiere har rett til å delta på årsmøter med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

F U L L M A K T

Undertegnede _____ , seksjon nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinært årsmøte i Steinsvikhagen Sameie mandag 16. mars 2026.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2026-02-02
BankID Signing
Fridtjof S. Mo
2026-02-02
BankID Signing
Kai René Olsen
2026-02-02
BankID Signing
Olav Helland-Moe
2026-02-08

ÅRSREGNSKAP 2025

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2025**	**2024**
Leieinntekter		2 672 598	2 444 028
Annen driftsinntekt		74 311	80 248
Sum driftsinntekter		**2 746 909**	**2 524 276**
Vedlikehold	**2**	3 113 002	427 031
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	86 048	83 291
Styrehonorarer	**3**	110 000	110 000
Forsikringspremie		225 865	181 150
Lønnskostnad	**3**	15 510	16 537
Annen driftskostnad	**3**	1 030 098	980 275
Sum driftskostnader		**4 580 524**	**1 798 284**
Driftsresultat		**-1 833 615**	**725 992**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		64 688	63 549
Annen finansinntekt		5 073	3 731
Resultat av finansposter		**69 761**	**67 280**
Resultat før skattekostnad		-1 763 854	793 273
Resultat		**-1 763 854**	**793 273**
Årsresultat		**-1 763 854**	**793 273**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	793 273
Overført fra annen egenkapital		1 763 854	0
Sum overføringer	**4**	**-1 763 854**	**793 273**

BALANSE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

		2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	3 700
Andre kortsiktige fordringer		422 235	352 278
Sum fordringer		**422 235**	**355 978**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 248 589	2 305 481
Sum omløpsmidler	**5**	**1 670 824**	**2 661 459**
Sum eiendeler		**1 670 824**	**2 661 459**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		764 964	2 528 818
Sum opptjent egenkapital		**764 964**	**2 528 818**
Sum egenkapital	**4**	**764 964**	**2 528 818**

BALANSE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

GJELD		**2025**	**2024**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		870 099	86 958
Skyldig offentlige avgifter		0	235
Annen kortsiktig gjeld		35 760	45 448
Sum kortsiktig gjeld	**5**	**905 859**	**132 641**
Sum gjeld		**905 859**	**132 641**
Sum egenkapital og gjeld		**1 670 824**	**2 661 459**

Bergen, 02.02.2026

Fridtjof S. Mo
styreleder

Olav Helland-Moe
styremedlem

Kai René Olsen
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet er et eierseksjonssameie i Bergen.

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Bergenhus Bygg og Anlegg AS *	2 207 275,06
Industrigulvspesialisten AS	412 607,50
Alt Heis AS	107 217,50
Bob Eiendomstjenester og Rådgivning AS	74 595,50
Stoltz Rehab AS	71 624,73
Protan Entreprenør AS	31 625,00
Heiskontrollen AS	23 494,00
Bergen og Omegn Rør AS	23 443,94
Ragn Sells AS	17 420,75
Alt Heisalarm AS	17 085,00
Fana Blikk AS	16 375,00
Maskin Utleie AS	16 250,00
Martin Prestegård AS	12 500,00
Bravida Norge AS	12 063,75
Sigurd Opheim AS	11 190,00
Enwa Water Technology AS	10 938,75
Avløpseksperten AS	8 275,00
Riverty Norway AS	6 851,00
Lyse Energiservice AS	5 062,50
Vitek Miljø AS	4 888,00
Dugnad	3 900,00
Hörmann Norge AS	2 687,50
Div. utlegg styret	15 631,85
	3 113 002,33

*) Kr 764 625 er holdt tilbake grunnet uenighet om kravet.

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	110 000
Forretningsførsel	60 306
Regnskapshonorar	25 742
Revisjonshonorar	18 125
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	15 510

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	**Sum egenkapital**
Pr. 31.12.2024	2 528 818	**2 528 818**
Årets resultat	-1 763 854	**-1 763 854**
Pr. 31.12.2025	**764 964**	**764 964**

Note 5 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2025	2 528 818
Årets resultat	-1 763 854
Disponible midler pr. 31.12.2025	764 964
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 670 824
Kortsiktig gjeld	-905 859
	764 964

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

		2025	2024
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter	-2 672 598,00	-2 444 028,00
		-2 672 598,00	**-2 444 028,00**
Annen driftsinntekt			
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-74 310,61	-80 248,48
		-74 310,61	**-80 248,48**
Vedlikehold			
6600	Vanlig vedlikehold bygninger	289 358,19	161 402,96
6601	Vedlikehold heis	147 796,50	50 955,00
6602	Vedlikehold garasjeanlegg	5 701,03	71 696,50
6603	Vedlikehold ventilasjon/varme	0,00	21 884,60
6604	Vedlikehold uteområder	50 264,05	14 736,30
6605	Større vedlikehold	2 619 882,56	106 356,00
		3 113 002,33	**427 031,36**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	60 306,25	58 775,00
6706	Regnskapshonorar	25 742,00	24 516,00
		86 048,25	**83 291,00**
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	110 000,00	110 000,00
		110 000,00	**110 000,00**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	225 865,32	181 150,32
		225 865,32	**181 150,32**
Lønnskostnad			
5010	Dugnad	0,00	900,00
5400	Arbeidsgiveravgift	15 510,00	15 637,00
		15 510,00	**16 537,00**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	232 335,77	290 712,80
6360	Renhold	53 765,00	46 346,10
6399	Vaktmestertjenester	162 106,00	173 039,90
6553	Kabel-TV/bredbånd	428 719,14	415 180,80
6701	Revisjonshonorar	21 187,00	16 688,00
6795	Annen fremmed tjeneste	103 250,00	7 037,50
6890	Andre kostnader	3 997,26	11 345,51
6907	Datakommunikasjon	10 617,50	8 223,26
6940	Porto	887,00	1 121,00
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	3 200,00	3 100,00
7770	Bankomkostninger	10 031,80	7 479,90
7771	Øreavrunding	1,25	0,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

		2025	2024
		1 030 097,72	**980 274,77**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-64 292,00	-62 931,00
8055	Renteinntekt kundefordringer	-396,40	-618,48
		-64 688,40	**-63 549,48**
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-5 073,00	-3 731,00
		-5 073,00	**-3 731,00**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0,00	793 272,51
		0,00	**793 272,51**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-1 763 853,61	0,00
		-1 763 853,61	**0,00**

BALANSE - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

		2025	2024
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	0,00	3 700,00
		0,00	**3 700,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	173 150,68	139 290,00
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	249 084,00	212 988,24
		422 234,68	**352 278,24**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1398	Mellomregning skattetrekk	0,00	108,00
1920	Bank 3411.28.50335	719 173,88	240 249,67
1921	Bank 3411.28.65006	529 415,00	2 065 123,00
		1 248 588,88	**2 305 480,67**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-764 964,25	-2 528 817,86
		-764 964,25	**-2 528 817,86**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-870 099,31	-86 958,05
		-870 099,31	**-86 958,05**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Skattetrekk	0,00	-108,00
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-127,00
		0,00	**-235,00**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-17 635,00	-30 385,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-18 125,00	-15 063,00
		-35 760,00	**-45 448,00**

RSM Norge AS
Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Steinsvikhagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinsvikhagen Sameie som viser et underskudd på NOK 1 763 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 2. mars 2026
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: MHDVE-MI71K-8BXYY-DGLTV-ALAUD-NWPCE

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

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

Rune Nesheim
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 16:29:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MHDVE-MI71K-8BXYY-DGLTV-ALAUD-NWPCE

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT
2026

Steinsvikhagen Sameie

INNBETALINGER	
Leieinntekter	2 868 864
Andre inntekter	75 000
Debitorer	0
Sum innbetalinger	**2 943 864**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	1 440 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	20 000
Styrehonorar	125 000
Strøm	250 000
Renhold/vaktmestertjenester	225 000
Kabel-TV/bredbånd	500 000
Revisjon	19 000
Regnskaps- og forretningsførsel	89 000
Forsikring	273 000
Kommunale avgifter	0
Andre kostnader	30 000
Lån (renter og avdrag)	0
Kreditorer	887 734
Sum utbetalinger	**3 858 734**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2026	1 248 588
Likviditetsendring	-914 870
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2026	**333 718**

Foreslått leieregulering *	5 %	139 675

*) Årlig tall, effekten avhenger av når regulering trer i kraft.

Sak 3 Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Vedr. fastsettelse av årets honorar ønsker avtroppende styre å legge frem følgende forslag:

Samlet styrehonorar har vært kr 110 000 årlig siden 2021/22. I perioden 2021/22–2023/24 besto styret av fem medlemmer. Fra 2024/25 ble styret redusert til fire medlemmer, og siste år til tre medlemmer. Totalrammen har imidlertid stått uendret.

Dette innebærer at samlet honorar har vært nominelt ujustert i fem år, samtidig som ansvar og arbeidsbelastning per verv har økt som følge av redusert styrestørrelse og økt kompleksitet i oppgavene.

Styret har i tillegg hatt en arbeidsbelastning i 2025/26 som ligger vesentlig over et ordinært driftsår, blant annet knyttet til oppfølging av et stort og komplekst prosjektløp, kontraktsmessige og økonomiske vurderinger samt omfattende eksterne dialoger.

På denne bakgrunn foreslås det at samlet styrehonorar for perioden 2025/26 justeres til kr 125 000. Dette representerer både en moderat strukturmessig oppjustering av nivået og en rimelig tilpasning til den faktiske arbeidsbelastningen i perioden.

Når det gjelder perioden 2026/27, er honorarnivået omtalt som en del av valgkomiteens innstilling til ny styresammensetning. Endelig fastsettelse av styrehonorar for 2026/27 skjer imidlertid på ordinært årsmøte i 2027.

Sak 4 Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i sameiet

Det vises til vedlagte oppsummering fra styret, hvor sameiets økonomiske situasjon, likviditet og behovet for langsiktig planlegging av vedlikehold omtales.

På bakgrunn av disse forholdene etablerte styret i januar 2026 en økonomigruppe som har fått i oppgave å gjennomgå sameiets økonomi i et flerårig perspektiv, herunder nivået på felleskostnader, kapitalbuffer, prioritering av tiltak i vedlikeholdsplanen og mulige finansieringsalternativer.

Økonomigruppen vil på årsmøtet redegjøre for arbeidet som er gjort så langt og presentere sine vurderinger."

Sak 5 Valg av styre

John Håkan Birkeli Mårtensson innstilles som ny styreleder etter Fridtjof Mo for to år.

Frode Lillestøl innstilles til nytt styremedlem etter Olav Helland-Moe for to år.

Styremedlem Kai Rene Olsen innstilles til gjenvalg for ett år.

Med innstillingen ovenfor ønsker valgkomiteen og avtroppende styre å orientere årsmøtet om at den foreslåtte styrelederen har gitt uttrykk for at et lederhonorar på rundt kr 60 000 per år vil være en forutsetning for å påta seg vervet.

Dersom forholdet mellom leder og øvrige styremedlemmer videreføres på samme nivå som i dag, innebærer dette at samlet styrehonorar i neste periode vil måtte ligge rundt kr 140 000.

Selve fastsettelsen av styrehonoraret for perioden 2026/27 skjer først på årsmøtet i 2027. Valgkomiteen finner det likevel riktig å synliggjøre denne forutsetningen allerede nå, slik at årsmøtet har et mest mulig opplyst grunnlag ved behandlingen av styrevalget.

Steinsvikhagen SAMEIE



STYRETS OPPSUMMERING FOR STYREPERIODEN 2025/26

1. ÅRSMØTET 2025

Årsmøtet ble avholdt mandag 7. april 2025 i Eventus Kvernslåtten Barnehage. Til stede var det representert 23 sameiere, enten fysisk eller ved fullmakt.

Styret som der ble valgt for 2025/26 består av:

- Fridtjof S. Mo, styreleder (til 2026)
- Kai René Olsen, styremedlem (til 2026)
- Olav Helland-Moe, styremedlem (til 2026)

2. STYRETS ARBEID OG PRIORITERTE OPPGAVER

Styret har i perioden avholdt flere formelle styremøter, i tillegg til omfattende løpende dialog, befaringer og møter med entreprenører, forretningsfører og juridisk rådgiver. Arbeidsmengden har vært vesentlig høyere enn i en normal styreperiode, i all hovedsak som følge av takterrasse-prosjektet og tilhørende sluttoppgjør.

Her følger et sammendrag av viktige oppgaver styret har engasjert seg i det siste året:

2.1. Rehabilitering av takterrasse i A-blokken

Den klart mest ressurskrevende saken i styreperioden har vært vannskaden og den påfølgende rehabiliteringen av takterrasse i A-blokken, nr. 5. Saken har preget styrearbeidet gjennom hele 2025 og inn i 2026, og har hatt direkte og betydelige konsekvenser for både økonomi og prioriteringer i sameiet.

Saken ble meldt 30. desember 2024 etter at det ble oppdaget vannlekkasje fra terrassen og inn i leiligheten. Innvendige følgeskader ble dekket av forsikringen, mens selve årsaken - svikt i terrassekonstruksjonen - ble lagt til sameiets ansvar.

Etter umiddelbare utbedringer v/Stoltz Entreprenør besluttet styret at saken måtte sees i sammenheng med punktet i vedlikeholdsplanen som knytter seg til rehabilitering av takterrasser i sameiet. Det var på tidspunktet mulig å gjøre en delvis utbedring, men entreprenør var tydelig på at dette ikke løste de underliggende årsakene, og at det ville bli gitt svært begrensede garantier til arbeidet. Dette ble vurdert som risikabelt og lite hensiktsmessig, samtidig som styret da sto overfor det største vedlikeholdsprosjektet på mange år. Rundt årsmøtet i 2025 besluttet derfor styret å engasjere BOB som profesjonell prosjektleder. Bakgrunnen var et klart behov for sakkyndig bistand til anbudsprosess, kontrahering, fremdriftsstyring og økonomisk oppfølging i et svært omfangsrikt prosjekt. BOB gjennomførte anbudsprosess og innhentet tilbud fra bl.a. Bergenhus Bygg og Anlegg AS, som ble valgt som entreprenør. Budsjettprisen som ble gitt var ca. kr 1 380 000 inkl. mva, og det ble inngått en kontrakt etter NS 8407 om totalentreprise.

På oppstartstidspunktet hadde sameiet om lag 2,7 mill. kroner i tilgjengelig likviditet, og prosjektet ble vurdert som noe sameiets egenkapital skulle kunne bære greit dersom budsjettet ble holdt.

Underveis i gjennomføringen økte kostnadene dessverre betydelig. Ved utgangen av juni 2025 ble det i ettertid klart at det allerede hadde påløpt rundt kr 890 000 i kostnader, samtidig som det gjensto betydelige arbeider. Styret ble på dette tidspunktet **ikke** forelagt verken samlede eller tydelig oppdaterte prognoser som synliggjorde risikoen for en vesentlig budsjettoverskridelse. Først i midten av september 2025 ble styret presentert for en samlet prognose på rundt kr 2,1 mill., altså om lag 50 % over budsjett. Samtidig ble styret forelagt en vurdering om at sameiet burde dekke om lag 15 % av overskridelsen og deretter søke en minnelig løsning med entreprenøren. Dette ble fremstilt som en realistisk og håndterbar vei videre, og styret la til grunn at prosjektledelsen hadde kontroll på både kostnadsbildet og dialogen med entreprenøren.

I ettertid viste det seg at entreprenøren ikke hadde mottatt eller sett den skisserte løsningsmodellen. Entreprenøren ga overfor sameiet meget tydelig uttrykk for at en slik løsning ikke var aktuell, og at kostnadsdriverne etter deres syn var tilstrekkelig varslet underveis. For styret fremsto det da som om situasjonen hadde vært mer alvorlig over lengre tid enn det som var formidlet, og at sameiet ikke hadde blitt løpende og tydelig orientert om risikoen.

Sluttfakturaen fra entreprenør endte på kr 2 207 275 inkl. mva., over kr 800 000 mer enn opprinnelig budsjett. Avviket var betydelig og av en slik størrelse at styret ikke kunne legge det til grunn uten en selvstendig og grundig gjennomgang. Manglende løpende og tydelig informasjon om kostnadsutviklingen underveis er også en sentral del av bakgrunnen for den videre oppfølgingen av prosjektlederrollen som omtales senere i meldingen.

Styret gjennomførte derfor en systematisk gjennomgang av fakturagrunnlag, timelister, underbilag, materialkostnader, fremsatte varsler og kontraktsmessige forutsetninger. Det ble særlig vurdert om varsler var gitt i samsvar med kontrakten, om kostnadsutviklingen var tilstrekkelig og løpende kommunisert, og om arbeidene som var belastet faktisk lå innenfor avtalens rammer. Det ble også vurdert i hvilken grad mangelfull eller forsinket informasjon kunne ha påvirket styrets beslutningsgrunnlag underveis i prosjektet.

Saken ble forelagt juridisk bistand for en uavhengig vurdering av sameiets rettslige posisjon. Vurderingen omfattet blant annet forståelsen av varslingsregler, håndtering av endringer og tillegg, og hvilke vilkår som må være oppfylt for at betalingsplikt foreligger i en kontrakt basert på medgått tid og materiell. Formålet var å sikre at sameiet ikke betalte mer enn det forelå rettslig grunnlag for, samtidig som risikoen ved en eventuell tvist ble nøye vurdert.

Styret mente det forelå reell uenighet om deler av overskridelsen, særlig knyttet til informasjonsløp og håndtering av kostnadsutvikling underveis. Samtidig var det klart at arbeidene var utført og at en rettslig prosess ville innebære betydelig kostnads- og prosessrisiko. Entreprenøren ga også ettertrykkelig uttrykk for at de ville gå til rettslige skritt dersom sluttoppgjøret ble avkortet.

I denne situasjonen signaliserte prosjektleder hos BOB at de i praksis ville tre ut av den videre forhandlingsdialogen med entreprenøren. Styret valgte dermed å selv overta forhandlingene direkte med entreprenørens ledelse. Etter en krevende dialog ble saken avsluttet gjennom et minnelig forlik. Sameiet betalte kr 700 000 utover det som ble ansett som uomtvistet, og prosjektets sluttkostnad endte da på kr 2 142 650. Forliket ble inngått etter en samlet vurdering av kontraktsgrunnlaget, bevisrisiko, forventede prosesskostnader og belastningen en langvarig tvist ville innebære for sameiet. Styret vurderte dette som den mest forsvarlige måten å avslutte saken på.

Saken er imidlertid ikke fullt ut avsluttet. Styret har bedt BOB om en gjennomgang på ledernivå av prosjektets oppfølging. Bakgrunnen er at styret opplever at kostnadsutviklingen ikke ble løpende og tydelig formidlet, og at vi ikke på et tidligere tidspunkt ble forelagt en samlet prognose eller klare handlingsalternativer da budsjettrammen i realiteten var i ferd med å bli brukt opp. Det er også reist spørsmål om håndteringen av entreprenørens varsler og dialogen mellom partene.

Styret har derfor bedt om en samlet redegjørelse for hvordan prosjektet ble fulgt opp, hvilke vurderinger som ble gjort underveis, og hva prosjektledelsen visste om kostnadsrisikoen til ulike tidspunkter. Formålet er

å avklare om oppdraget er levert i samsvar med forutsetningene for engasjementet. Tilbakemelding fra BOB avventes.

Takterrasse-saken har tydelig vist hvor stor økonomisk risiko et enkelt prosjekt kan representere for et sameie, og hvor avgjørende tett prosjektstyring, tydelig rolleforståelse og løpende kostnadskontroll er. Erfaringene vil være førende for fremtidige større tiltak.

2.2. Økonomi og likviditet

Takterrasse-prosjektet har hatt direkte og merkbar påvirkning på sameiets likviditet. Ved oppstart var beholdningen om lag 2,7 mill. kroner. Etter gjennomføring og sluttoppgjør er kapitalbufferen betydelig redusert.

Konsekvensene er tydelige:

- Handlingsrommet for øvrige tiltak er mindre enn tidligere
- Omprioriteringer i vedlikeholdsplanen har vært nødvendige
- Behovet for sterkere kapitaloppbygging fremover er åpenbart

Erfaringene fra prosjektet, kombinert med økende vedlikeholdsbehov og generell prisvekst, har gjort det nødvendig å justere den økonomiske kursen for sameiet. Felleskostnadene ble derfor økt i juli 2025, og ytterligere justert fra januar 2026. Disse to økningene har vært nødvendige for å stabilisere likviditeten og bygge opp en mer forsvarlig buffer.

Styrets mål har lenge vært å finansiere vedlikehold gjennom opparbeidet kapital og dermed unngå låneopptak. Realiteten er at denne ambisjonen kan bli krevende dersom større investeringer må gjennomføres samtidig eller tidligere enn planlagt. Lån kan derfor ikke utelukkes dersom det er nødvendig for å sikre forsvarlig gjennomføring og stabil drift.

På denne bakgrunn ble det i januar 2026 etablert en egen økonomigruppe bestående av Erik Hofft Kierulf, Olav Helland-Moe og Håkan Mårtensson. Formålet er å gjennomgå sameiets økonomi i et flerårig perspektiv og sikre et bedre beslutningsgrunnlag for fremtidige prioriteringer.

Arbeidet omfatter blant annet:

- vurdering av nivå og utvikling i felleskostnader
- vurdering av nivå på kapitalbuffer og vedlikeholdsfond
- prioritering og tempo i vedlikeholdsplanen
- håndtering av økende og uforutsette skadesaker
- vurdering av finansieringsalternativer, herunder eventuelt låneopptak

Økonomigruppen vil redegjøre for sitt arbeid og sine vurderinger på årsmøtet, slik at sameierne får et tydelig bilde av situasjonen og kan ta stilling til veien videre.

Det vises for øvrig til årsregnskap og budsjett for nærmere tallgrunnlag.

2.3. Fornyelse av svalgangsdekke i C-blokken

I perioden er svalgangsdekket i C-blokken fornyet med nytt akrylbelegg. Bakgrunnen var slitasje over tid, redusert estetisk kvalitet og behov for overflate som både er mer slitesterk og enklere å vedlikeholde.

Før beslutning ble det innhentet prøver og vurdert alternative løsninger. Etter befaring og dialog ble valgt løsning gjennomført.

Resultatet vurderes som svært godt:

- Overflaten fremstår jevn og solid.
- Sklisikring og gangkomfort er forbedret.
- Estetisk fremstår svalgangen som betydelig oppgradert og mer helhetlig.
- Løsningen forventes å gi lengre levetid og lavere vedlikeholdsbehov enn tidligere overflate.

Tiltaket representerer en målrettet oppgradering som både forbedrer bokvalitet og ivaretar bygningsmassen på en bærekraftig måte.

2.4. Strømforsyning og hovedbryter

I vinter har sameiet opplevd flere tilfeller der hovedbryteren har koblet ut. Dette har medført strømbrudd for hele anlegget.

Det er gjennomført målinger av belastning på alle faser ved flere tidspunkter på kveldstid, inkludert perioder med høy elbillading. Registrerte verdier har ikke vært i nærheten av 320A på noen enkeltfase, og det er derfor ikke avdekket åpenbar overbelastning som forklaring på utkoblingene. Elektriker har kontrollert bryteren og målt spenning og strøm uten å avdekke feil.

Som midlertidig risikoreduserende tiltak vurderes det å redusere tilgjengelig effekt til elbillading via laststyringssystemet. I tillegg er det bestilt logging av hovedinntaket over én uke for å få dokumentert faktisk belastningsmønster og avdekke eventuell skjevlast eller andre avvik.

Videre tiltak, herunder eventuell utskifting av hovedbryter eller oppgradering av anlegget, vil bli vurdert når målerapport foreligger.

2.5. Byggesaker i nærområdet

Folldalen
Høsten 2025 ble sameiet varslet om offentlig ettersyn av revidert reguleringsplan for nabotomten i Folldalen. Planforslaget omfatter blant annet blokkbebyggelse (BB2) mot Kvernslåttvegen og Steinsvikhagen.

Styret har tidligere avgitt høringsinnspill i saken, og valgte denne gangen å bygge videre på tidligere arbeid. Marit Bratten og Hans-Otto Ingvaldsen tok på seg oppgaven med å gjennomgå planforslaget og utarbeide et oppdatert merknadsbrev på vegne av sameiet.

Høringsinnspillet vektla særlig:
- byggehøyde og kotehøyder for BB2 (Blokk D og E)
- konsekvenser for sol- og lysforhold
- innsyn og visuell dominans mot Kvernslåttvegen 11 - 13
- økning i trafikk på Kvernslåttvegen, anslått til ca. +65 %
- belastning i anleggsperioden med tungtransport, støy og støv

Sameiet ba konkret om at blokkene BB2 begrenses til maksimalt 3 etasjer og maksimal kotehøyde 69,8, tilsvarende eksisterende bebyggelse i Steinsvikhagen.

Styret vil rette en særskilt takk til Marit og Hans-Otto for grundig og rask innsats i en sak som har betydning for både bomiljø, lysforhold og trafikale forhold i området.

Kvernslåttvegen *1*
Det ble i oktober også utsendt nytt nabovarsel om oppføringen av boligbygg med 10 leiligheter i Kvernslåttvegen 1, samt riving av eksisterende bygningsmasse. Tiltaket er varslet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Saken har over tid vært fulgt av enkelte seksjonseiere, blant annet med spørsmål knyttet til trafikk, kotehøyder og overvann.

Nabovarselet ble sendt direkte til den enkelte seksjonseier, og saken ble derfor ikke behandlet som egen styresak. Styret har på dette tidspunktet ikke mottatt ytterligere informasjon om oppstart for arbeidene eller fremdriften i planleggingen.

2.6. Tekniske tiltak og løpende drift

I tillegg til de større prosjektene har styret håndtert en rekke tekniske og driftsrelaterte saker:

- Reparasjon og oppfølging av port i C-blokken.
- Etablering av nytt 400V-uttak i forbindelse med tekniske behov i kjeller og på fasade.
- Utbedring av knust glassplate ved heis i C-blokken.
- Befaring og vurdering av taksikring.
- Oppfølging av mindre rør- og tak- og overflateforhold etter henvendelser fra beboere.

Flere av sakene har vært håndtert raskt gjennom direkte oppfølging fra styremedlemmer, noe som har bidratt til å redusere kostnader og responstid.

2.7. Parkering

Bruken av gjesteparkeringsplassene foran blokkene har blitt noe bedre over tid, men utfordringen er fortsatt ikke helt løst. Det forekommer fremdeles tilfeller av fremmedparkering, samt at gjesteplassene benyttes mer eller mindre fast av husstander med én eller flere biler.

Gjesteplassene er ment for besøkende, og ikke som permanent eller semipermanent løsning for beboere. Styret ønsker fortsatt å unngå ordninger med eksternt parkeringsselskap eller sanksjonsregime, men dette forutsetter at ordningen respekteres av alle.

Beboere oppfordres derfor til å benytte egen garasjeplass, eller alternativt parkere langs Kvernslåttvegen der dette er tillatt. Styret takker de som allerede bidrar ved å bruke disse løsningene, og håper flere følger etter slik at vi unngår strengere tiltak.

2.8. Ladere for el-biler

En betydelig andel av beboerne har nå installert elbillader på egen garasjeplass, i hovedsak av typen Garo GLB. Denne modellen er i ferd med å fases ut i markedet og erstattes av en nyere variant, Garo Entity.

Den nye modellen kan brukes i anlegget vårt, men samspillet mellom ulike ladertyper blir mer komplekst enn dagens relativt ensartede løsning. For eksisterende installasjoner har dette ingen praktiske konsekvenser. For nye installasjoner anbefales det likevel å vurdere samme modell som allerede er mest utbredt i sameiet så lenge den fortsatt er tilgjengelig, av hensyn til drift og enkel administrasjon av laststyringssystemet.

Beboere som vurderer å installere ladeboks, bes ta kontakt med styret snarest for nærmere avklaring før bestilling.

Det presiseres igjen at lading via ordinær stikkontakt i garasje ikke er tillatt. Slik lading innebærer økt brannrisiko og kan gi uønsket belastning på det elektriske anlegget. All lading i garasjene skal skje via fast installert og godkjent ladeboks.

2.9. Bomiljø

Steinsvikhagen er fortsatt preget av et stabilt og godt bomiljø. Styret opplever generelt høy grad av ansvarlighet blant beboerne.

Som tidligere minner vi om:

- Viktigheten av å følge husordensregler.
- Seksjonseiers ansvar for å informere leietakere om regler og brannvern.

- Plikt til å melde inn kontaktinformasjon for leietakere.

Et godt bomiljø forutsetter at alle tar et bevisst ansvar, særlig i perioder med økt økonomisk press og større vedlikeholdsprosjekter.

2.10. Dugnad

Det er gjennomført dugnad både i juni og september med oppgaver som:

- Kosting og rydding av parkeringsplass.
- Spyling av fellesområder.
- Luking og stell av bed.
- Rehabilitering av tujahekker mot Kvernslåttvegen 1
- Bruk av containere for effektiv avfallshåndtering.

Oppmøtet har vært tilfredsstillende, og det er gledelig å se at mange stiller opp for fellesskapet med både innsats og utstyr.

Styret vil rette en tydelig takk til alle som bidrar. Felles innsats reduserer kostnader og styrker samholdet i sameiet.

3. STYRESAMMENSETNING 2026/2027

Ved årsmøtet trer Fridtjof S. Mo og Olav Helland-Moe ut av styret.

Valgkomiteen innstiller på at John Håkan Birkeli Mårtensson velges som ny styreleder og at Frode Lillestøl velges som styremedlem. Styret vil dermed i perioden 2026/27 bestå av samme antall medlemmer som i 2025/26.

I forbindelse med avklaring av styrelederrollen er det fremmet forslag om justering av styrelederhonoraret. Det foreslås at styrelederhonoraret settes til kr 60 000 per år. Endelig fastsettelse av honorar for styreleder og øvrige medlemmer besluttes av årsmøtet.

Med foreslått sammensetning, avklarte rammebetingelser og bruk av profesjonelle samarbeidspartnere ved behov, vurderes det som forsvarlig å videreføre arbeidet med drift, vedlikehold og økonomisk oppfølging i kommende periode.

4. AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER

Styret håper denne oppsummeringen gir et ærlig bilde av året som har gått. Takterrasse-saken har tatt mye tid og krefter, og har vært både økonomisk og prinsipielt krevende. Den har minnet oss om hvor raskt et enkelt prosjekt kan få store konsekvenser for et lite sameie.

Som seksjonseiere forvalter vi betydelige felles verdier. Det forplikter. Vedlikehold, avtaler og økonomi må håndteres nøkternt og langsiktig. Samtidig er vi avhengige av at alle kjenner og respekterer rammene vi har gjennom vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven.

En realistisk vedlikeholdsplan og en økonomi som tåler uforutsette hendelser er avgjørende for å bevare både eiendommen og forutsigbarheten for den enkelte. Erfaringene fra takterrasse-prosjektet har gjort dette tydelig.

Ambisjonen er enkel: Steinsvikhagen skal være et ryddig, stabilt og godt drevet sameie. Det krever felles ansvar og vilje til å stå i også de krevende beslutningene når de kommer.

Steinsvikhagen, Råstølen, 3. mars 2026

Fridtjof S. Mo
Styreleder

Kai René Olsen
Styremedlem

Olav Helland-Moe
Styremedlem

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

Protokoll fra ordinært årsmøte 16. mars 2026

År 2026 den 16. mars kl. 18.00 ble ordinært årsmøte avholdt i Eventus Kvernslåtten Barnehage, Kvernslåttvegen 41.

1. Konstituering

Tilstede var 21 sameiere enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Årsmøtet ble ledet av Olav Helland-Moe.

Til å underskrive protokollen ble valgt Olav Helland-Moe og Kai René Olsen.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og årsmøtet ble deretter erklært for lovlig satt.

2. Regnskap 2025

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

Likviditetsbudsjett for 2026 ble referert og tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 125 000.

4. Revidert vedlikeholdsplan og økonomiske disposisjoner

Styret redegjorde for arbeid som er gjort, spesielt rehabiliteringen av takterrassen i A-blokken.

Den nylig opprettede økonomigruppen redegjorde for ulike løsninger for finansiering av kommende vedlikeholdsoppgaver. Det vil bli økning av felleskostnadene uansett, og enten et engangs kontantinnskudd per seksjon eller felles låneopptak som må betjenes gjennom felleskostnadene. Kommende styre vil informere ytterligere og beslutte finansieringsordning.

5. Valg

Som ny styreleder etter Fridtjof Mo som er fraflyttet sameiet, ble valgt John Håkan Birkeli Mårtensson for to år.

Som nytt styremedlem etter Olav Helland-Moe som ikke ønsket gjenvalg, ble valgt Frode Lillestøl for to år.

Kai René Olsen ble gjenvalgt som styremedlem for ett år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/32da8742-da0d-4928-837e-e72480b0e6c9
visma sign
www.vismasign.com

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 19.35.

Olav Helland-Moe

Kai René Olsen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/32da8742-da0d-4928-837e-e72480b0e6c9
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Kai Rene Olsen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Steinsvikhagen sameie
77ea64ad-4061-46aa-9355-094412f5faad - 2026-03-17 17:18:30 UTC +02:00
BankID - 22ca75d9-ed66-456e-a970-567b767aacca - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Olav Helland
ab0d7607-b184-4894-90a6-8e0a61ea3a56 - 2026-03-18 09:39:13 UTC +02:00
BankID - e5622bec-d899-4e36-9b5b-b3a9591ad6af - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Steinsvikhagen SAMEIE



STEINSVIKHAGEN SAMEIE STYRKING AV SAMEIETS ØKONOMI

Innlegg på Årsmøtet 16. mars 2026

Olav Helland-Moe, Håkan Mårtensson, Erik Hofft Kierulf

Steinsvikhagen SAMEIE



BAKGRUNN

- Mål om å gjennomføre planlagt vedlikehold for ikke å få enda større vedlikeholdsutgifter eller følgeskader i de kommende år.
- Takterrasse-sak har medført betydelig lavere likviditet i Sameiet.
- Styret oppnevnt en arbeidsgruppe med mandat å utrede alternativer for å bedre den økonomiske situasjonen. (Olav Helland-Moe, Håkan Mårtensson og Erik Hofft Kierulf)

Henvisninger

1. Årsmøteinnkallingen, agendapunkt 4: Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i Sameiet.
2. Styrets oppsummering for styreperioden 2025/26, pkt. 2.2 Økonomi og likviditet.

Steinsvikhagen SAMEIE



ARBEIDSGRUPPENS MÅL OG HENSIKT

Vi har lagt følgende momenter til grunn i vårt arbeide:

- ✓ Sikre Sameiets framtidige økonomi.
- ✓ Ivareta og forbedre tilstanden på bygningsmassen og eiendommen.
- ✓ Møte økonomiske forpliktelser.
- ✓ Unngå at seksjonseiernes formuer og verdier i Sameiet forringes.
- ✓ Opprettholde en best mulig forsikringsavtale.
- ✓ Sameiet forblir et velrenommert og solid drevet sameie med fornøyde beboere som trives med å bo her.
- ✓ Unngå at Sameiet får et dårlig omdømme blant eiendomsmeglerne.

Steinsvikhagen SAMEIE



FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal:

- Sikre at bygningsmassen fungerer og at verdien av eiendommen opprettholdes.
- Dekke utgifter til drift og vedlikehold:
  - Strøm, vann og oppvarming i fellesarealer.
  - Forsikring av bygningen.
  - Vaktmester, renhold og snøbrøyting.
  - Forretningsførsel og administrasjon.
  - Vedlikehold og reparasjoner av bygning og fellesanlegg.

Steinsvikhagen SAMEIE



EIERSEKSJONSLOVENS BESTEMMELSER OG STYRETS HANDLINGSROM

(De mest aktuelle paragrafene: §§ 29, 30, 32, 33, 54,57 og 58)

(Side 1 av 2)

- Styret er ansvarlig for forsvarlig drift med bærekraftig økonomi.
- Styret kan vedta nødvendige endringer i felleskostnadene for å dekke utgifter til forsvarlig drift som vedlikehold, forsikring eller kommunale avgifter.
- Styret kan øke felleskostnadene uten årsmøtevedtak, så lenge formålet er å sikre forsvarlig drift.

Steinsvikhagen SAMEIE



EIERSEKSJONSLOVENS BESTEMMELSER OG STYRETS HANDLINGSROM

(De mest aktuelle paragrafene: §§ 29, 30, 32, 33, 54,57 og 58)

- 2/3-dels flertall på et årsmøte kreves kun når større investeringer vil føre til ombygginger som vil endre eiendommens karakter eller standard.
- Åpenhet fra styret reduserer misnøye og skaper forståelse blant beboerne.
- Seksjonseiere har plikt til å betale. Å nekte kan føre til mislighold og inkasso.

Steinsvikhagen SAMEIE



LØSNINGSFORSLAG

- Fellesutgiftene må økes i de kommende årene.
- En økning alene vil ikke være tilstrekkelig, ekstern kapital må tilføres.
- Egenkapital eller lån.
- Få banker som gir lån til boligsameier.
- Fana Sparebank tilbyr ikke dette, bytte til Nordea.
- Rentenivå på samlet lån til sameier er noe høyere enn private boliglån.
- To alternativer som gir en håndterlig og rettferdig fordeling.

Steinsvikhagen SAMEIE



ALTERNATIV A

- ✓ Fellesutgiftene økes med 5 % fra 1/7-26.
- ✓ Den enkelte seksjonseier betaler i tillegg inn et engangsbeløp, størrelsesorden ca. kr. 24.000 for de små og ca. kr. 39.000 for de største (fordelt etter eierseksjonsbrøken).
- ✓ Innbetalingen vil innbringe ca. kr. 2.000.000 ekstra til sameiekontoen.
- ✓ Den enkelte seksjonseier må eventuelt ta opp lån i egen bank.

Steinsvikhagen SAMEIE



ALTERNATIV B

- ✓ Fellesutgiftene økes med 5 % fra 1/7-26.
- ✓ Sameiet låner kr. 2.000.000 i Nordea. (Rentenivå på 6,9%, nedbetaling over 5 eller 8 år).
- ✓ Nedbetaling gjennom ytterligere økning av fellesutgiftene , fordelt etter eierseksjonsbrøken.
- ✓ De totale utgiftene bli noe høyere enn i Alt. A, da det tilkommer renter. Vil totalt utgjøre en økning på ca. 30% i forhold til en engangsinnbetaling, noe som utgjør ca. kr 7.500 kr for de minste og ca. kr 12.000 for de største over nedbetalingstiden på 8 år.

Steinsvikhagen SAMEIE



VIKTIGE MOMENTER TIL DET KOMMENDE STYRET

(Side 1 av 3)

- En ytterligere utsettelse av planlagt vedlikehold frarådes og anbefales ikke.
- Unngå å skyve problemene foran seg og gå på en større smell!
- En ansvarlig håndtering nå vil styrke seksjonseiernes verdier og interesser.
- Alt. A er totalt sett den minst kostbare løsningen, men vil merkes hardere til å begynne med som en engangsinvestering der og da.

Steinsvikhagen SAMEIE



VIKTIGE MOMENTER TIL DET KOMMENDE STYRET

(Side 2 av 3)

- Alt. B gir en mer jevn økning av fellesutgiftene, men vil pågå i hele låneperioden og være den dyreste løsningen.
- Ved samlet lån vil rentebelastningen være spesielt høy i de første årene av nedbetalingsperioden.
- Forretningsføreren er konsultert og har bifalt vurderingene.
- For å redusere den plutselige økonomiske belastningen for den enkelte beboer kan Styret vurdere om man skal prioritere Alt. B fremfor Alt. A.

Steinsvikhagen SAMEIE



VIKTIGE MOMENTER TIL DET KOMMENDE STYRET

(Side 3 av 3)

- Ved et felleslån anbefales det å betale ned lånet raskest mulig, da rente-andelen er betydelig de første årene.
- Vedlikeholdsprognosen tilser at utgiftene blir lavere i 2029 og 2030.
- Se på muligheten av å innbetale restlånet etter 5 år og ikke 8 år.
- Disse tiltakene vil forhåpentligvis holde fellesutgiftene på samme nivå uten en økning de første årene fra ca. 2030.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/436/0/0
Utlistet 20. april 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, båndleggінger og 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
260202100	Grunneiendom	0	Ja	8 711,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	200004039	100,0 %
70010000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2023	202220595	< 0,1 % (8711,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15760000	113 - Blokkbebyggelse	99,6 %
15760000	110 - Boliger	0,3 %
15760000	320 - Gang-/sykkelvei	0,1 %
15760000	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71030000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 415, FOLLDALEN, BOLIGER, REGULERINGSPLAN	202220722	< 0,1 % (0,2 m²)

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 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	22,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,2 %

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
15760006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT, REGULERINGSENDRING	3	200415625
64100000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM	3	201416760
17200000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2	3	200108861
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3	201921046
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
63600000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 10, 415 MFL., FOLLDALEN	9	201323752
70490000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA	10	201914985
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649
70270000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59 MFL., VESTRE STORHEILIA	2	202220656

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/325	14012494	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2014	201622165

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 20. april 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

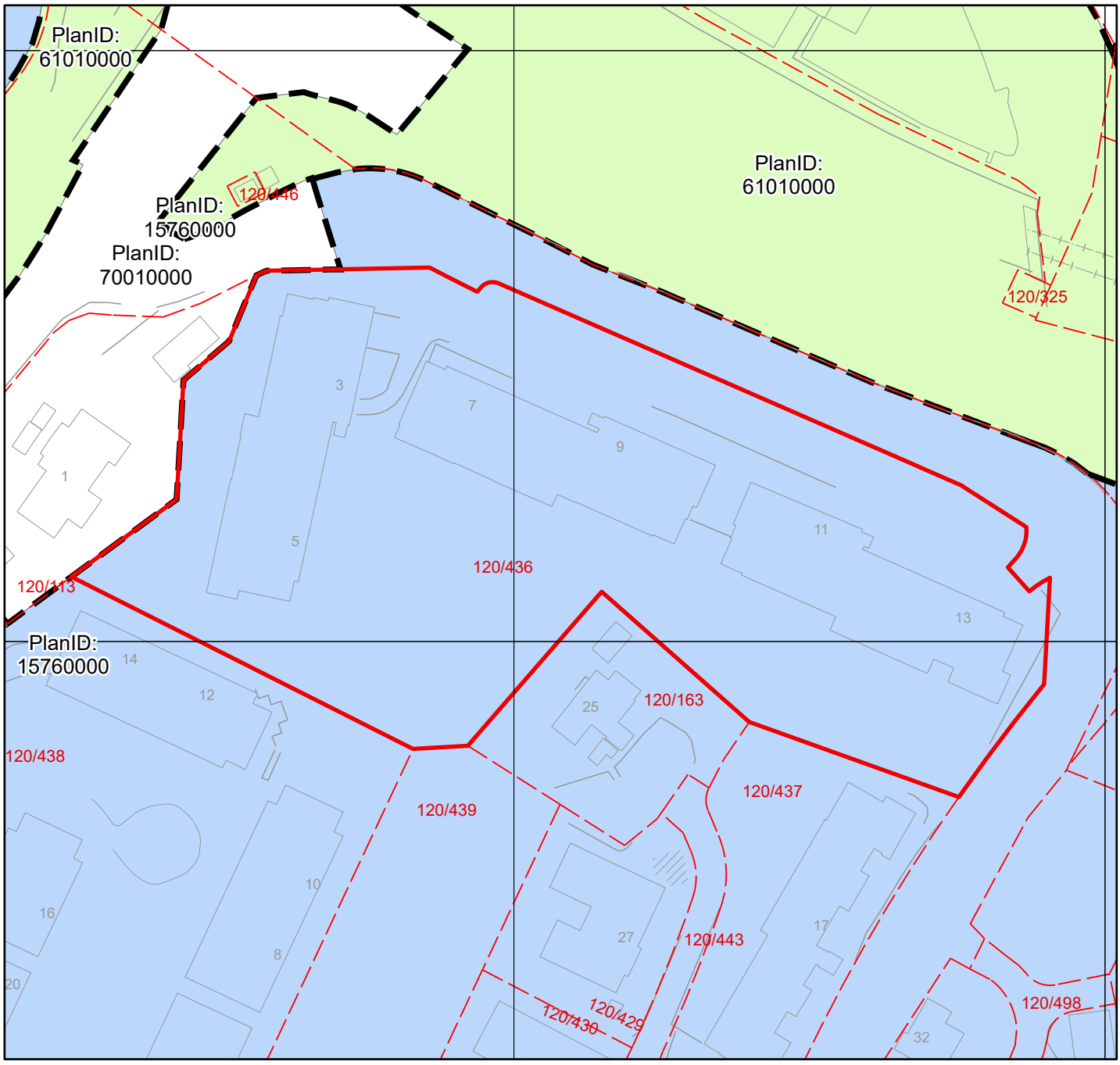
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernslåttvegen 11 m.fl.

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): 70010000, 15760000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

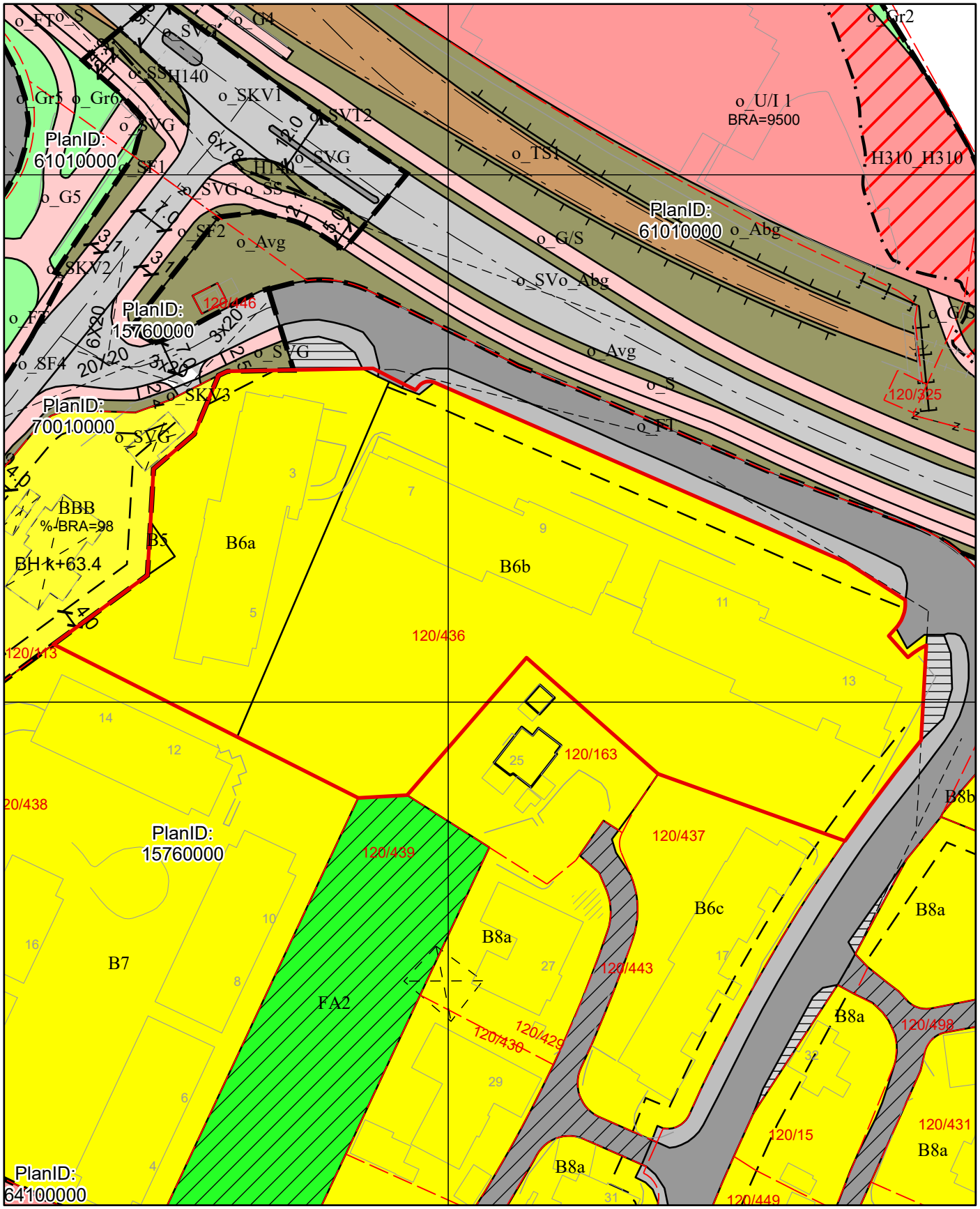
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernslåttvegen 11 m.fl.

N

PlanID(er): 70010000, 15760000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1163 - Institusjon

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2073 - Kollektivholdeplass

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

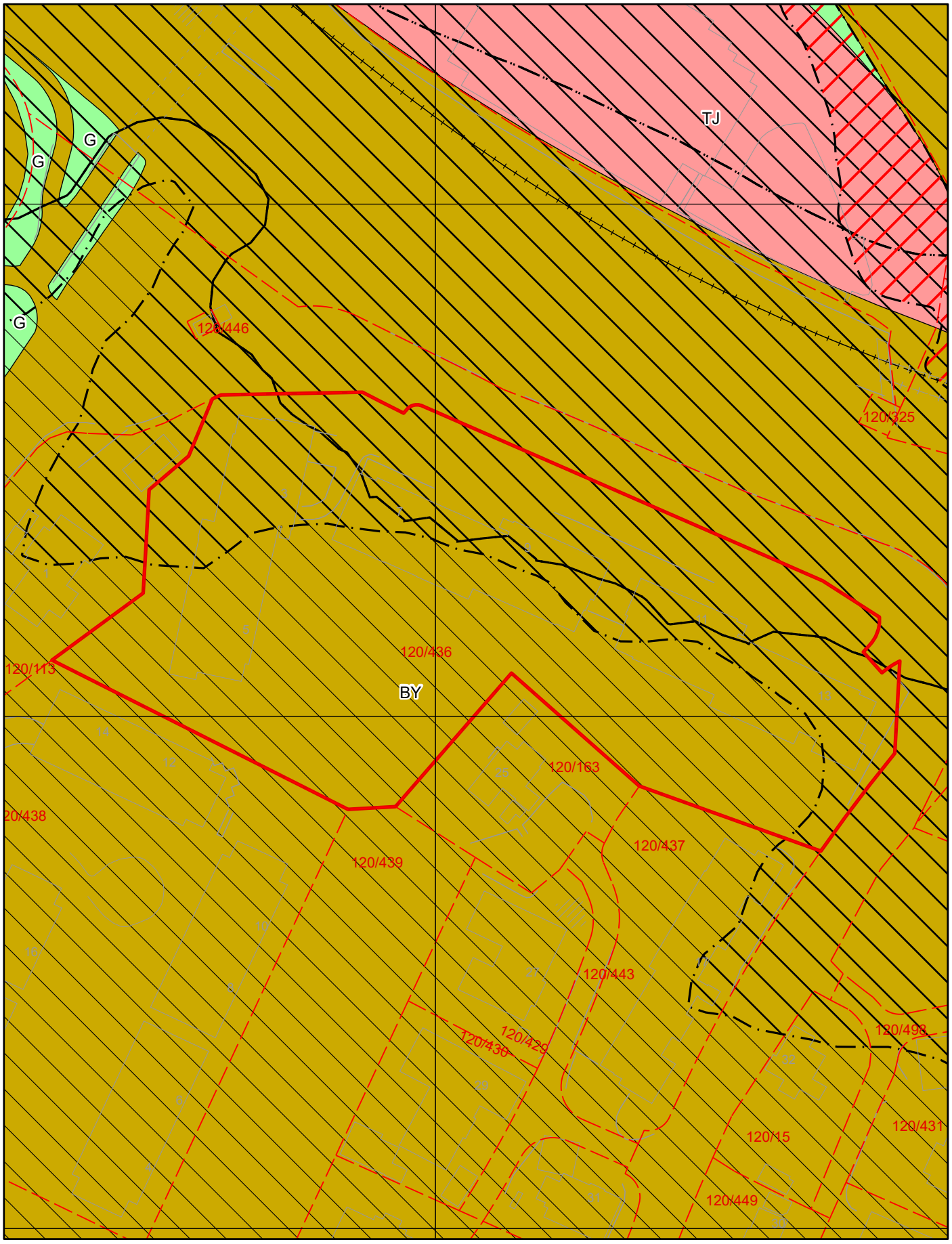
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Adresse: Kvernslåttvegen 11 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Kvernslåttvegen 11

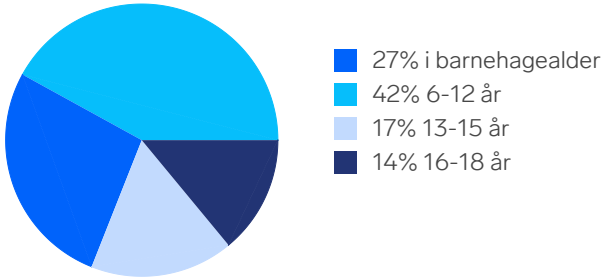
Offentlig transport

Råstølen Linje 22	4 min 0.3 km
Råstølen Linje 1	4 min 0.4 km
Lagunen terminal Buss, trikk	16 min 1.4 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.3 km

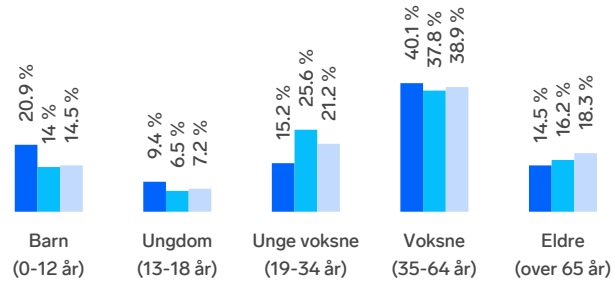
Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	5 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Siljustøl	2 482	1 005
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (0-5 ... 113 barn	3 min 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 å... 85 barn	10 min 0.8 km

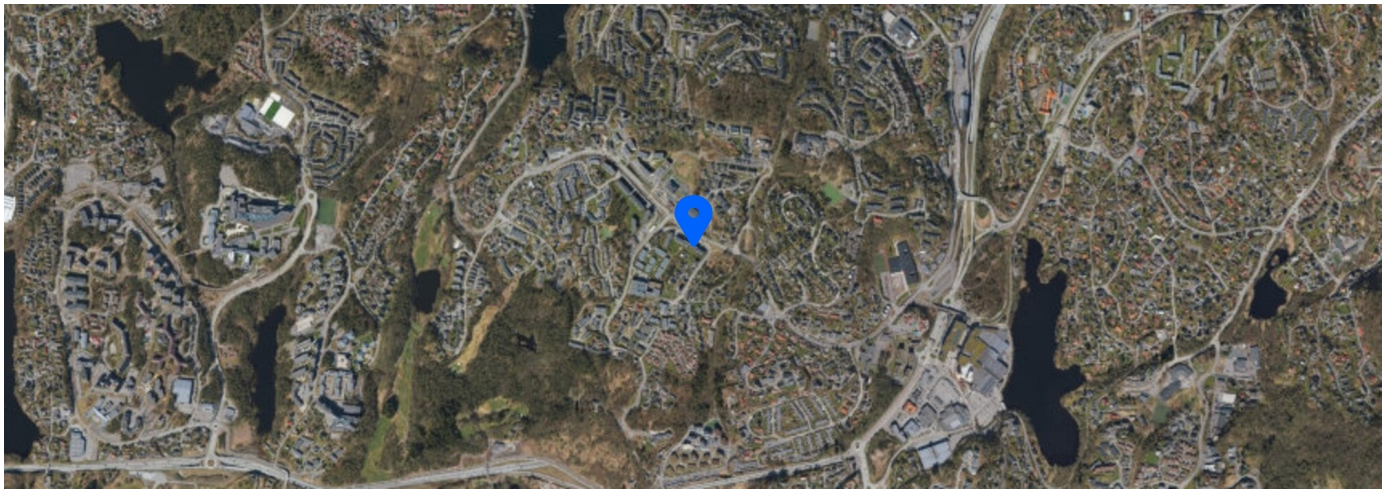
Dagligvare

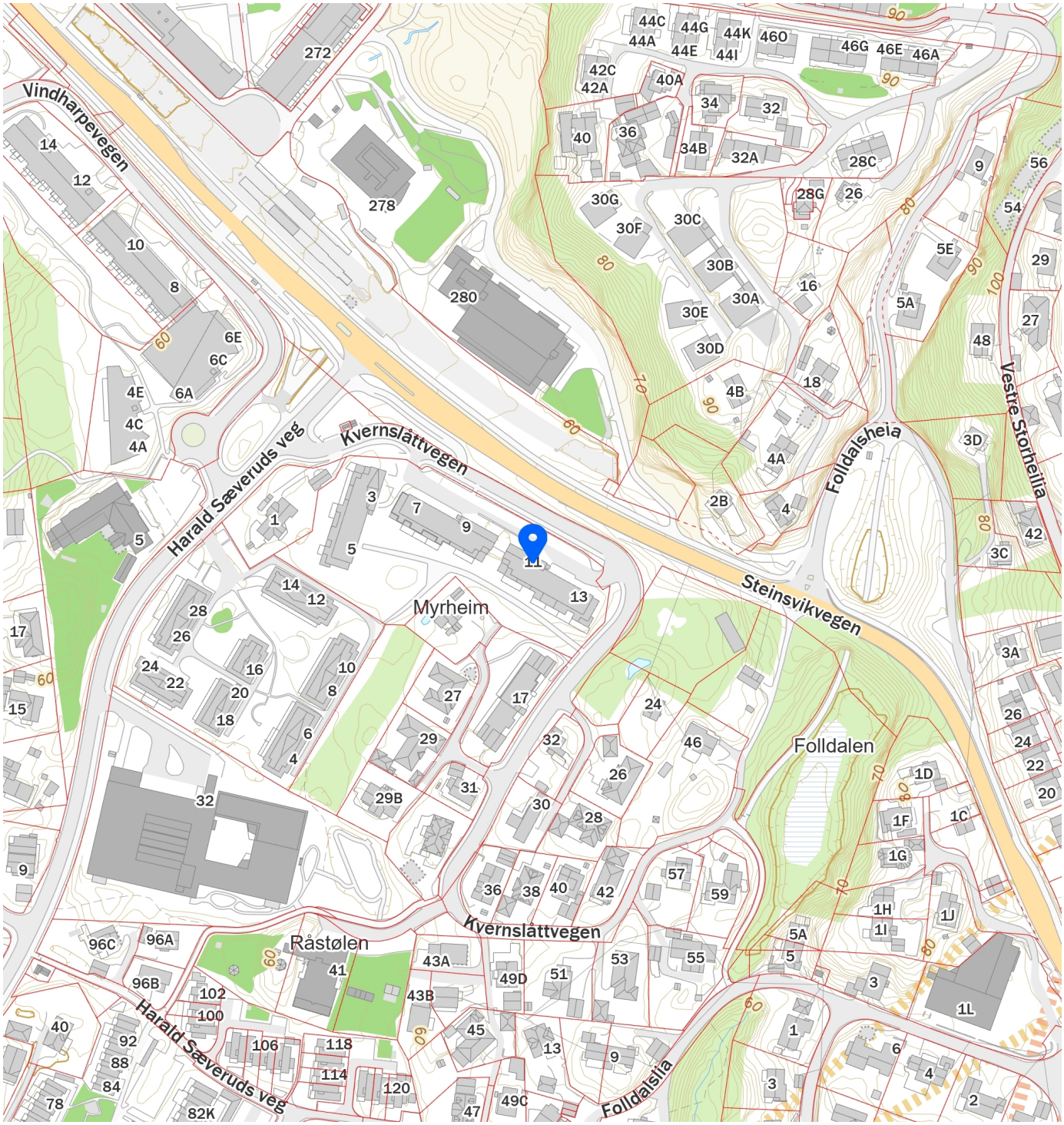
Rema 1000 Råstølen	6 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	7 min 0.6 km

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Nordåsbrâtet Ballspill	13 min 1 km
Yogaloftet Fana	17 min
SATS Lagunen	21 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





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