Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grunnane 27, 5251 SØREIDGREND
BERGEN kommune
gnr. 37, bnr. 294, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2345 **Referansenummer:** GW8575

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

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

benterje@hotmail.com

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 3.etg.
Sør-vestvendt balkong på 12,6 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod i u.etg. på 2,7 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2003 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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: 2003

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.

Fasader:
Fasader i malt betong, tre og fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad med kikkehull.
Balkongdør: Teak dørblad med felt av isolerglass.
Boddør: Malt dørblad.

Balkong:
Sør-vestvendt balkong på 12,6 m² med utgang fra stue.
Balkongen har betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Rom 3.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt betong på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør), samt noe kobber.
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og bod.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmtvann:
Felles varmtvann.

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

Kurser:
20 ampere: 1 stk.

Beskrivelse av eiendommen

16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 1 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

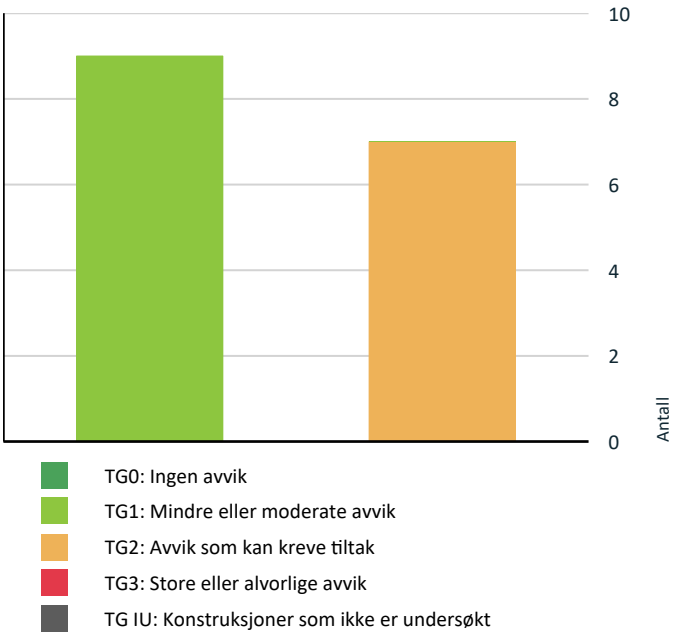
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 3.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 3.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgradering elektrisk	Ny termostat til varmekabler på bad. Montert trådløse brytere til lys stue og kjøkken. Ny stikkontakt på kjøkken. Utskiftning av to downlights i kjøkkenskap. Fjernet en bryter på kjøkken.
		Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Entrédør: Malt dørblad med kikkehull.
Balkongdør: Teak dørblad med felt av isolerglass.
Boddør: Malt dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

- Noe slitasje i bunn av boddør. Døren fungerer fint, men bør vedlikeholdes for å unngå svelling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong på 12,6 m² med utgang fra stue.
Balkongen har betongdekke.

Rekkverk av stål og stående profiler i tre.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,9 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Rom 3.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETG. > BAD

Generell

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

3.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

3.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med 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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.



Bilde viser sluk.

3.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling.

3.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i luke bak servant.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 24,1 % ved 20,5 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

mrk:
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot fastmontert skap.

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt betong på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

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:

- Noe svelling i benkeplate, samt enkelte skapdører tar i hverandre. Benkeplate bør behandles med silikon for å unngå videre svelling. Skapdører bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør), samt noe kobber.
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og bod.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmtvannstank

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 1 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.
   2003 Byggeår.

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

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

   Byggeår 2003. I tillegg følgende:

   2026:
   Ny termostat til varmekabler på bad.
   Montert trådløse brytere til lys stue og kjøkken.
   Ny stikkontakt på kjøkken.
   Utskiftning av to downlights i kjøkkenskap.
   Fjernet en bryter på kjøkken.

   Utført av elektriker, men ikke mottatt samsvarserklæring enda.

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?
    Nei

Generell kommentar

Det foreligger eltilsynsrapport fra mai 2022 uten feil eller mangler.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

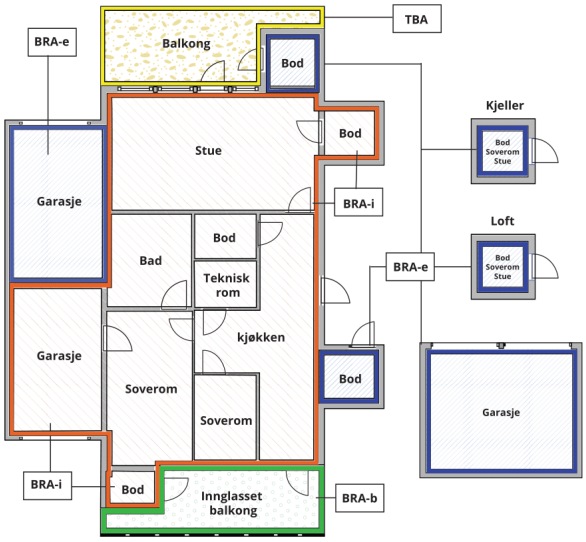
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
U.etg.		3		3	
3.etg.	79	3		82	13
SUM	**79**	**6**			**13**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Entré/gang: 9,6 m²
- Sov 1: 7,4 m²
- Sov 2: 12,0 m²
- Stue/kjøkken: 37,4 m²
- Bad: 6,1 m²
- Bod: 3,3 m²
- Utvendig bod: 2,8 m²

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

Tilhørende bod i u.etg: 2,7 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Knut Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	37	294		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grunnane 27

Hjemmelshaver
Berntsen Anny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i et etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt mot omkringliggende områder.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende boligbebyggelse
bestående av blokkbebyggelse, rekkehus, eneboliger samt noe næringsbebyggelse.
Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk og med kort
avstand til barnehager i nærområdet, ca. 5–10 minutters gange.
Skranevannet, Aurdalslia og Søreide skole ligger i nærområdet,
med ca. 5–10 minutters gangavstand. Ved Skranevatnet skole
finnes også fotballbane. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet,
blant annet mot Storrinden som ligger innen kort gangavstand,
samt tursti rundt Skranevannet.

Milde med Arboretet og badeplass ved Grønneviken ligger
ca. 10–15 minutters kjøring unna. Ytrebygda kultursenter ligger
ca. 5–10 minutters kjøring fra eiendommen, og Sandslihallen med
idrettstilbud ligger innen kort kjøretid.
Flere dagligvarebutikker finnes i nærområdet med ca. 5 minutters kjøring.
Fanatorget og Lagunen Storsenter ligger ca. 10–15 minutters kjøring unna.
Reisetid til Bergen sentrum er ca. 15 minutter med bil via ny veistruktur
med Knappetunnelen. Eiendommen har også sentral beliggenhet i forhold
til større arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, med ca. 5–10 minutters kjøretid.

Adkomstvei

Adkomst sameiet via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan)
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (8770065).
Planid: 8770065.
Saksnr: 200027544.
Planens navn: YTREBYGDA. GNR 37 BNR 89 OG 294, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO2, PLAN FOR UTBYGGING.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 29.06.2001.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Søreide.
Valgkrets: Sandsli valgkrets.
Kirkesogn: Søreide.

Om tomten

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

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.

Servitutter i grunn:

2001/23421-4/106 30.07.2001
VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om gjerde.
Med flere bestemmelser.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Bestemmelse om veg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

2002/9554-2/106 25.03.2002
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Gnr. 37 bnr. 244.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

2003/21482-2/106 04.07.2003
ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel – bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt for dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GW8575

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250032
Addresse	Grunnane 27		
Postnr.	5251	Sted	SØREIDGREND
Selgers navn	Anny Berntsen		
Selgers navn	Arun Sindre Joshi		

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:

Anny Berntsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Arun Sindre Joshi

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Bolig er kjøpt 11.08.2003 av Anny Berntsen (avdød)

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

If Skadeforsikring (gjennom Vestbo BBL)

Polise/avtalenr.:

Vet ikke

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Januar 2026 ble det skiftet termostat på bad for varmekabler i gulv av Peder Hugo Hindenes (Gran Elektro AS). Har ikke mottatt dokumenter fra arbeidet enda.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Peder Hugo Hindenes (Gran Elektro AS)

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Januar 2026: Ny termostat for badegulv, fjernstyrt lys til kjøkken og stue, ekstra tilkobling av dobbel stikkontakt på kjøkken montert. Har ikke mottatt dokumenter fra arbeidet enda.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Peder Hugo Hindenes (Gran Elektro)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Mai 2022: El-tilsynsrapport ble utført av Eviny Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler rapportert å utbedre

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Andersen Ventilasjonsrens AS utførte ventilasjonsrens i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik å utbedre

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst skjøte og kjøpekontrakt for opprinnelig kjøper.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.02.2026

Signert av *Arun Sindre Joshi*

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Grunnane 27, 5251 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258052**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20773820**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,54 kWh/m²	**9 937 kWh**

Grunnane 27, 5251 SØREIDGREND

Detaljering

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

Grunnane 27, 5251 SØREIDGREND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAMEIET RADIALEN TERRASSE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 06.09.04, sist endret på ordinært sameiermøte 25.04.17.

§ 1 – Formålsbestemmelse

Husordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesse i forhold til fellesskapets interesser. Husordensreglene gjelder for seksjonseier og den som gis adgang til sameiet.

§ 2 – Alminnelige ordensregler

Enhver seksjonseier plikter å bidra til alminnelig ro og orden innenfor sameiets område. Sameierne er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

§ 3 – Bruk av fellesareal

Fellesarealene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. De skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander og skal til enhver tid være ryddig.

§ 4 – Parkering

All parkering på sameiets område skal skje på oppmerkede områder.

§ 5 – Bruk av terrasser

Terrasser og vinduer må ikke brukes til risting av matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ikke ved at noe henger over terrasserekkverkene.

§ 6 – Støyende arbeid. Musikk

På søndager og helligdager inkludert 1. og 17. mai skal det ikke gjøres støyende arbeid. På lørdager etter kl. 1800 skal det ikke gjøres støyende arbeid innomhus (banking, boring osv.) Det samme gjelder hverdager fra kl. 2000 til kl 0800. Musikk skal dempes. Det skal være alminnelig ro etter kl. 2300

§ 7 – Grilling/røyking på terrassen

Grilling på terrasser og uteplasser er tillat dersom det anvendes gass- eller elektrisk grill. Dette under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull eller bruk av tennvæske er ikke tillat. Det skal tas hensyn ved røyking på terrassen.

§ 8 – Hundehold

Det skal være båndtvang på sameiets grunn.

§ 9 – Rekkehusene

§ 5 og 7 gjelder ikke for rekkehusene.

§ 10 – Bilvask med mer

Bilvask og «mekking» på biler er ikke tillat på sameiets eiendom, gjelder også garasjer.

§ 11 – Lagring av brannfarlige gjenstander

Lagring av propantanker og andre gasstanker i garasjene er ikke tillat.

VEDTEKTER

F O R

SAMEIET RADIALEN TERRASSE

GNR. 37, BNR. 89/294 I BERGEN KOMMUNE
Endret 25. mars 2019, endret 14. mai 2021, sist endret 23. april 2025

§ 1. FORMÅL
Sameiet Radialen Terrasse er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2. EIERANDELER
Sameiet Radialen Terrasse består av 72 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Bergen. Eierseksjonene er nummerert fra 1-72. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3. EIERFORHOLD

§ 3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2
Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.4
Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1
Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver enkelt långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3
Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. Mars. Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2
I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Eventuell årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på
    a) leder
    b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
    c) 1 varamedlem
    d) revisor
    e) valgkomite bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkeltes valg bestemmer noe annet.

Valgene under a), b), c) og e) gjelder for to år av gangen, mens valg under d) gjelder for 1 år.

§ 5.3
På årsmøtet har hver sameier en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er

større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteèn eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 5.6

Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokoll.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmer hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2

Sameiet tegnes av styres leder og ett styremedlem i felleskap.

§ 6.3

Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4

Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 2 år etter å ha tjenestegjort i 2 år. Funksjonstiden for en styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

§ 6.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7
Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8
Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet – til dekning av disse utgifter.

§ 7.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

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 vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten som tvangsdekning, eller dersom, dekningen ikke gjennomføres uten nødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3
Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 8.5

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 8.8

Sameiets gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes til parkering for besøkende.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1

Den enkelte sameier har ansvar for det innvendige vedlikeholdet av leiligheten, herunder dører og vinduer.

Utskifting av ytterdører og vinduer på grunn av elde og normal slitasje, besørges av sameiet. Dette gjelder ikke dersom utskiftingen skyldes forhold som seksjonseieren åpenbart har ansvaret for, som ytre skade eller forsømt vedlikehold.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforeskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

§ 9.2

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader**, utvendige dører, vinduer** og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Markliggende terrasser er den enkelte sameiers ansvar.

§ 9.3

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5

Seksjonseier har ansvar for å holde sluk og nedløp på balkonger og terrasser åpne.

§ 9.6

Avløp og vannlåser i kjøkkenbenker og på bad er seksjonseiers ansvar å holde åpne og godt tilskrudd for å hindre lekkasje.

§ 10. MISLIGHOLD

§ 10.1

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelse er klart grunnløs.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2
Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3
Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET

§ 12.1 Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregistret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§13.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. Mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

§ 13.2
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider imot andre bestemmelser i lovs form.

§ 14 DYREHOLD

§ 14.1
Hold av vanlige husdyr er tillatt i sameiet. Dersom dyreholdet er til fare eller urimelig sjenanse for andre beboere kan styret pålegge at dyret fjernes fra sameiet, eller stille vilkår om endringer i dyreholdet.

Det er båndtvang for hunder på sameiets arealer.

Dyrehold som er til fare eller urimelig sjenanse for andre beboere, eller dyrehold som strider imot annet regelverk, kan anses som mislighold etter paragrafene 10.1 og 10.2. og kan føre til utkastelse og tvangssalg av eierseksjonen.

§ 15 VARMEPUMPER

§ 15.1
Varmepumper er tillatt dersom de er montert i henhold til følgende krav:

- Varmepumper skal monteres forskriftsmessig av autorisert personell.
- Varmepumpens utedel skal ikke festes til husets kledning, men plasseres på et bakkestativ eller festes til grunnmuren.
- Varmepumpens utedel plasseres en halv meter opp fra bakken for å unngå problemer med isdannelse fra avriming og snødekke om vinteren.
- Det skal sikres god drenering bort fra husets grunnmur.

Varmepumpe som er montert i strid med disse føringene eller annet regelverk, eller som på annen måte strider mot vedtekter eller som er til urimelig sjenanse, kan utbedres av sameiet for sameiers regning.

§ 16 VASKING AV KLÆR.

§16.1

Vasking av klær er ikke tillatt på nattestid fra klokken 23.00 til klokken 07.00.

§17 LADING AV EL. BIL

§17.1

Lading av El-biler er ikke tillatt fra sameiets felles strøm. Kabel fra egen måler må legges til biloppstillingsplass for sameiers kostnad. Dette skal gjøres av autorisert elektriker.

Vedtekter vedtatt 2003, endret § 14, dyrehold, 15.09.2008, og § 8.8, parkering 28. mars 2011 og §9.5, § 9.6, §15.1, § 16.1 og §17.1 tilført den 02.04.14.
§ 9.1, § 9.2, § 14.1, § 15.1, endret §§ 9.1, 9.2, 14.1 og 15.1 den 23.04.25.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Radialen Terrasse

Sameierne i Sameiet Radialen Terrasse innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 23.04.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Kultursalen på Skranevatnet skole.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 5.4 Valg av valgkomité

6 Saker

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

17.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår en økning på 2,5 prosent fra samlet 79 500 kroner til 81 500 kroner (avrundet fra 81 487,50 kroner).

Økningen fordeles på styremedlemmene. Styrehonorar for perioden fordeles slik:

Styreleder: Økes med 1 012,50 kroner til 41 512 kroner
Styremedlem: Økes med 325 kroner til 13 325 kroner

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes med 2,5 prosent fra samlet 79 500 kroner til 81 500 kroner (avrundet fra 81 487,50 kroner).

Økningen fordeles slik:

Styreleder: Økes med 1 012,50 kroner til 41 512 kroner
Styremedlem: Økes med 325 kroner til 13 325 kroner

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Erlend Godø stiller til gjenvalg.

Eventuelle benkeforslag begrunnes under årsmøtet.

Forslag til vedtak: Erlend Godø/motkandidat benkeforslag velges som styreleder for to nye år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

- Lena Sellands styreverv er på valg, men hun ønsker ikke gjenvalg.

- _____ _____ stiller til valg som styremedlem

Forslag til vedtak: ___ _____ velges som styremedlem for to år.

5.4 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

1) Styret foreslår endringer i sameiets vedtekter. Se eget skriv sendt ut med innkallingen.

Vedtektenes skrifttype endres til skrifttypen Verdana, størrelse 11. Denne skrifttypen er anbefalt av Norges Blindeforbund.

1.1) Styret foreslår å endre §§ 9.1 og 9.2.

Sameiet tar på seg ansvaret for og kostnaden ved utskifting av ytre dører og vinduer etter normal slitasje og elde. Sameier er fremdeles ansvarlig dersom behovet for utskifting åpenbart skyldes forhold sameier er ansvarlig for, som påført skade eller neglisjert vedlikehold.

1.2) Styret foreslår å endre § 15.1.

Teksten om varmepumper foreslås endret i tråd med at varmepumper ved årsmøtet i 2023 ble tillatt i sameiet.

1.3) Styret foreslår å endre § 14.1.

Reglene for husdyrhold foreslås endret til å bli mer i tråd med styrets praksis og med hva som generelt er vanlig i samfunnet. Samtidig tydeliggjøres at svikt ved dyrehold kan føre til utkastelse og tvangssalg.

2) Forslag fra Karsten Raa om fjerning av grøntarealer for å anlegge parkeringsplasser. Raas forslag er sendt ut sammen med innkallingen.

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge. Styret ønsker ikke å fjerne noe av sameiets grøntarealer. Styret ønsker heller ikke flere parkeringsplasser i sameiet. Forslaget kan mest sannsynlig heller ikke realiseres fordi det regnes som svært lite sannsynlig at tiltaket vil bli godkjent av kommunen. Videre reiser forslaget flere problemstillinger rundt bruksrett til eventuelle parkeringsplasser.

3) Forslag om felles oppsamling av farlig avfall, glass og metallavfall.

Styret ser at en slik ordning kunne vært hensiktsmessig og til hjelp for mange, men ser også problemer med å ha oppsamling av avfall i fellesarealene. Det kan også tenkes at det vil bli problemer med tømming av dette.

4) Orientering til beboerne når det utføres vedlikehold i byggene.

Styret ser at man kan ønske en slik ordning, men styret har verken oversikt eller kunnskap om når det til enhver tid er håndtverkere i byggene og har heller ikke noen mulighet til å varsle beboerne slik.

Forslag til vedtak: 1) Sameiets vedtekter endres.

1.1)

§ 9.1 og § 9.2 som foreslått av styret.

1.2)

§ 14.1 endres som foreslått av styret.

1.3)

§ 15.1 endres som foreslått av styret.

2) Forslag om fjerning av grøntarealer for å anlegge parkeringsplasser tas ikke til følge.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Radialen Terrasse onsdag 23.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2024 for Sameiet Radialen Terrasse

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 72 seksjoner, hvorav 72 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr…. og Bnr. …, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Kjøp av sentralt brannvarslingssystem

- Kontroll av tilstand på ventillasjonssystemet.

- Løpende vedlikeholdsoppgaver som i 2024 var et krevende år

- Planlegge videre vedlikeholdsprosjekter

- Planlegge forebyggende vedlikehold

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Å få bedre oversikt over bygningsmassens vedlikeholdsbehov. Styret vurderer å inngå avtale om vedlikeholdsoppfølging og oversikt med Vestbo AS.

- Å finne og utarbeide lekkasjer i B- og C-blokken.

- Fortsette å bygge en kultur for egeninnsats i sameiet.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Det ble i 2024 (med fortsettelse inn i 2025) utført omfattende lekkasjetetting i A-blokken. Blant annet ble noen vinduer og tilsetninger byttet. Foreløpig ser arbeidet ut til å ha hatt ønsket virkning.

- Ellers ble det utført løpende vedlikehold av dører, heiser og annet ved behov.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Fremdeles i god stand, men med økende vedlikeholdsbehov i takt med økende alder på bygningene.

- Lekkasjeproblematikken i A-blokken er antageligvis beskrivende for hva vi kan forvente fremover med B- og C-blokken.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert

system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

- Årlig sjekk på lekeapparater

- Nytt sentralt brannvarslingssystem

- Fuktighetsvarslingssystem

- Kontroll av ventillasjonsanlegg i leilighetene

- Vurderer nye brannslukkingsapparater til samtlige leiligheter

- Løpende avtale med BevarHMS som følger opp og holder oss litt i ørene

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: vannlekkasjer

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 25.04.2024 bestått av:

Styreleder, Erlend Godø
Styremedlem, Christian Stokke (valgt på nytt 25.04.2025)
Styremedlem, Ola Skar (valgt på nytt 25.04.2025)
Styremedlem, Lena Selland

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Erlend Godø (stiller til gjenvalg)

Styremedlem, Lena Selland (tar ikke gjenvalg)

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 717 848	1 525 158	1 717 848	2 009 664
Andre inntekter	3	1 121 328	1 044 576	1 121 328	1 183 140
SUM INNTEKTER		**2 839 176**	**2 569 734**	**2 839 176**	**3 192 804**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	79 500	77 500	77 500	81 500
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	11 210	10 928	10 928	11 210
Forretningsførsel		111 390	105 432	111 391	122 530
Andre honorarer		9 000	0	9 000	9 000
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		255 370	222 413	244 654	306 444
Energikostnader		64 297	66 941	99 057	65 500
Andre driftskostnader	5	1 757 290	1 546 539	1 197 414	1 337 577
Vedlikehold	6	223 225	702 832	697 470	728 444
SUM KOSTNADER		**2 518 982**	**2 739 785**	**2 455 114**	**2 670 404**
DRIFTSRESULTAT		**320 194**	**-170 051**	**384 062**	**522 400**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		25 750	9 774	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**25 750**	**9 774**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**345 944**	**-160 277**	**384 062**	**522 400**
Overføringer og disponeringer		**345 944**	**-160 277**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		16 956	5 610
Restanser felleskostnader		3 521	3 810
Vestbo i mellomregning		1 096 793	766 514
Andre fordringer		592 359	219 180
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 709 629**	**995 115**
SUM EIENDELER		**1 709 629**	**995 115**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 249 524	903 580
Sum opptjent egenkapital		**1 249 524**	**903 580**
Sum egenkapital	**2**	**1 249 524**	**903 580**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		415 770	64 471
Annen kortsiktig gjeld		44 335	27 064
Sum kortsiktig gjeld		**460 105**	**91 535**
Sum gjeld:		**460 105**	**91 535**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 709 629**	**995 115**

Sted:_____, dato:_____

Erlend Godø Styreleder	Ola Skar Styremedlem	Lena Selland Styremedlem

Christian Stokke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**903 580**	**1 063 856**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	345 944	-160 277
B. Årets endring i disponible midler	**345 944**	**-160 277**
C. Disponible midler	**1 249 524**	**903 580**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 096 793	766 514
Kortsiktige fordringer	612 836	228 600
Omløpsmidler	**1 709 629**	**995 115**
Kortsiktig gjeld	**-460 105**	**-91 535**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 249 524**	**903 580**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	903 580	345 944	1 249 524
Sum egenkapital 31.12.	**903 580**	**345 944**	**1 249 524**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	436 320	436 320
3900 Annen driftsinntekt	685 008	608 256
Sum	**1 121 328**	**1 044 576**

Konto 3900 Annen driftsinntekt - Ytre vedlikehold.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	79 500	77 500
5400 Arbeidsgiveravgift	11 210	10 928
Sum	**90 710**	**88 428**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	1 271 490	914 242
6395 Sommer- og vinterkostnader	33 891	176 584
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	37 170
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	1 060
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	450 509	416 083
7720 Generalforsamling	1 400	1 400
Sum	**1 757 290**	**1 546 539**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	204 614
6640 Periodisk vedlikehold	168 368	428 551
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	54 857	69 667
Sum	**223 225**	**702 832**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Radialen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Radialen Terrasse

Styreleder	Erlend Godø (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Ola Skar (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Lena Selland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Christian Stokke (sign.)	20.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Radialen Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: STR3X-Y0EI1-AJHEM-79IFH-RHBHN-T2L39

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: STR3X-Y0EI1-AJHEM-79IFH-RHBHN-T2L39

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-31 21:19:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: STR3X-Y0EI1-AJHEM-79IFH-RHBHN-T2L39

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

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

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

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

Forslag til endringer i

VEDTEKTER

F O R

SAMEIET RADIALEN TERRASSE

GNR. 37, BNR. 89/294 I BERGEN KOMMUNE
Endret 25. mars 2019, sist endret 14. mai 2021

UTKAST

§ 1. FORMÅL
Sameiet Radialen Terrasse er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2. EIERANDELER
Sameiet Radialen Terrasse består av 72 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Bergen. Eierseksjonene er nummerert fra 1-72. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3. EIERFORHOLD

§ 3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2
Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.4
Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver enkelt långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. Mars. Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Eventuell årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på
    a) leder
    b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
    c) 1 varamedlem
    d) revisor
    e) valgkomite bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkeltes valg bestemmer noe annet.

Valgene under a), b), c) og e) gjelder for to år av gangen, mens valg under d) gjelder for 1 år.

UTKAST

§ 5.3

På årsmøtet har hver sameier en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteèn eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 5.6

Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokoll.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmer hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2

Sameiet tegnes av styres leder og ett styremedlem i felleskap.

§ 6.3

Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4

Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 2 år etter å ha tjenestegjort i 2 år. Funksjonstiden for en styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

UTKAST

§ 6.5
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7
Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8
Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet – til dekning av disse utgifter.

§ 7.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

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 vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten som tvangsdekning, eller dersom, dekningen ikke gjennomføres uten nødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler

for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2

Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3

Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 8.5

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 8.8

Sameiets gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes til parkering for besøkende.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforeskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Forslag til ny § 9.1 lyder:

Den enkelte sameier har ansvar for det innvendige vedlikeholdet av leiligheten, herunder dører og vinduer.

Utskifting av ytterdører og vinduer på grunn av elde og normal slitasje, besørges av sameiet. Dette gjelder ikke dersom utskiftingen skyldes forhold som seksjonseieren åpenbart har ansvaret for, som ytre skade eller forsømt vedlikehold.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforeskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

UTKAST

Styrets kommentar til endringene i §§ 9-1 og 9-2:

Sameiet har allerede dekket utskifting av vinduer på grunn av lekkasjeproblemer. Hadde sameier A i et slikt tilfelle nektet å bytte sitt vindu, kunne det ha påført skade på nabo Bs leilighet. Sameiet hadde i et slikt tilfelle hatt plikt til å forhindre skade på nabo Bs enhet. Sameiet ville i et slikt tilfelle uansett måttet ta ansvar for bytte av vinduet hos A for å beskytte nabo Bs interesser.

Ytre vedlikehold av vinduer er i mange tilfeller urimelig å pålegge sameierne. For eksempel kan det neppe forventes at sameiere i høyere etasjer hver seg skal måtte besørge innleie og montering av stillas for vedlikehold av vinduer. Slikt arbeid kan ved innsats koordineres, men i de tilfeller det likevel ikke skjer, er det uhensiktsmessig med stadige oppsettinger av stillas.

Styret ønsker at vinduer skal byttes før lekkasjer oppstår og planlegger å inngå avtale om organisert planlegging og utføring av vedlikehold. Dette arbeidet bør ikke være avhengig av forhold hos den enkelte sameier. For eksempel kan da økonomi hos den enkelte stå i veien for sameiets behov for å utføre preventivt vedlikehold.

Styret har konferert med Vestbo som bekrefter at det er gjengs praksis at sameiet har ansvaret for utskifting av vinduer som skyldes elde og normal slitasje.

Forslaget skal dermed bringe vedtektene mer i tråd med det som er gjengs og med det som allerede praktiseres i sameiet.

§ 9.2

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Forslag til ny § 9.2 lyder:

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader**, utvendige dører, vinduer** og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Markliggende terrasser er den enkelte sameiers ansvar.

§ 9.3

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5

Seksjonseier har ansvar for å holde sluk og nedløp på balkonger og terrasser åpne.

§ 9.6

Avløp og vannlåser i kjøkkenbenker og på bad er seksjonseiers ansvar å holde åpne og godt tilskrudd for å hindre lekkasje.

§ 10. MISLIGHOLD

§ 10.1

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelse er klart grunnløs.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2

Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3

Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET

§ 12.1 Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregistret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§13.1

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. Mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

§ 13.2

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider imot andre bestemmelser i lovs form.

§ 14 DYREHOLD

§ 14.1

I Sameiet Radialen Terrasse skal dyreeier ha styrets godkjenning om alt dyrehold. Med dyrehold menes bl.a. hund og katt som er tilpasset leiligheten, og området vi bor på. Utekatter og farlige hunder tillates ikke. Det stilles krav til eier av hund om sertifikat av valp/dressurkurs er gjennomført innen et år etter anskaffelse. Det stilles også krav til eier av katt at den skal kastreres eller steriliseres. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Brudd på denne paragrafen i vedtektene medfører fjerning av dyret.

UTKAST

Forslag til ny § 14.1 lyder:

«Hold av vanlige husdyr er tillatt i sameiet. Dersom dyreholdet er til fare eller urimelig sjenanse for andre beboere kan styret pålegge at dyret fjernes fra sameiet, eller stille vilkår om endringer i dyreholdet.

Det er båndtvang for hunder på sameiets arealer.

Dyrehold som er til fare eller urimelig sjenanse for andre beboere, eller dyrehold som strider imot annet regelverk, kan anses som mislighold etter paragrafene 10.1 og 10.2. og kan føre til utkastelse og tvangssalg av eierseksjonen.»

Styrets kommentarer til forslaget om endring av § 14.1:

Styret har på flere år ikke praktisert godkjenning av husdyrhold, og man bør ikke ha sovende regler. Regelen fører også til henvendelser til styret for relativt uskyldige spørsmål om helt normalt dyrehold som oppfattes som unødvendige henvendelser.

Regelen fremstår ellers som i streng og detaljregulerende, og i utakt med samfunnsoppfatningen for øvrig.

Styret foreslår å gå bort fra godkjenning og konkrete krav til kurs og annet, og heller bygge på muligheten for å sanksjonere uønsket dyrehold.

§ 15 VARMEPUMPER

§ 15.1

Varmepumper er på grunn av støy ikke tillatt i sameiet.

Forslag til ny § 15.1 lyder:

Varmepumper er tillatt dersom de er montert i henhold til følgende krav:

- Varmepumper skal monteres forskriftsmessig av autorisert personell.
- Varmepumpens utedel skal ikke festes til husets kledning, men plasseres på et bakkestativ eller festes til grunnmuren.
- Varmepumpens utedel plasseres en halv meter opp fra bakken for å unngå problemer med isdannelse fra avriming og snødekke om vinteren.
- Det skal sikres god drenering bort fra husets grunnmur.

Varmepumpe som er montert i strid med disse føringene eller annet regelverk, eller som på annen måte strider mot vedtekter eller som er til urimelig sjenanse, kan utbedres av sameiet for sameiers regning.

Styrets kommentarer til forslaget endring av § 15.1:

Varmepumper ble ved årsmøtet i april 2023 tillatt i sameiet, og vedtektene foreslås nå endret i samsvar med vedtaket i 2023.

Styret ønsker hjemmel til å kunne utbedre varmepumper som er til urimelig sjenanse eller som på annen måte utgjør en risiko for skade på sameiets eiendom. Det er viktig å understøtte kravet om at varmepumper skal monteres forskriftsmessig og av autorisert personell.

§ 16 VASKING AV KLÆR.

§16.1

Vasking av klær er ikke tillatt på nattestid fra klokken 23.00 til klokken 07.00.

§17 LADING AV EL. BIL

§17.1

Lading av El-biler er ikke tillatt fra sameiets felles strøm. Kabel fra egen måler må legges til biloppstillingsplass for sameiers kostnad. Dette skal gjøres av autorisert elektriker.

Vedtekter vedtatt 2003, endret § 14, dyrehold, 15.09.2008, og § 8.8, parkering 28. mars 2011 og §9.5, § 9.6, §15.1, § 16.1 og §17.1 tilført den 02.04.14.
§ 9.1, § 9.2, § 14.1, § 15.1

UTKAST

Gmail Radialen Terrasse <radialenterrasse@gmail.com>

Forslag til årsmøtet

1 message

K. Raa <k.raa@online.no> Thu, Feb 13, 2025 at 12:15 AM
Reply-To: k.raa@online.no
To: radialenterrasse@gmail.com

Parkeringsforholdene i sameiet er dårlige. Pga svært få gjesteparkeringsplasser håndheves forbudet mot beboeres parkering rigid.

Personlig har jeg 2 biler + en tilhenger, og jeg er tvunget til å finne p-plasser til 2 av disse 3 andre steder enn der jeg bor.

Høye biler, leietakeres biler, og beboere som har med firmabiler hjem, fyller opp gaten langs sykehjemmet. Noen beboere har kanskje bobiler eller campingvogner, men er som meg blitt tvunget til å finne andre steder for oppbevaring enn der man bor.

Det er så ille at sameiet bør forbedre parkeringsforholdene for sameierne.

Mellom A-, B- og C-blokkene er det areal som kan brukes til parkering og/eller garasje. Det kan gjøres som et større prosjekt der det bygges garasjer under bakkeplan med eneste synlige inngrep at det blir 1 ny garasjeport mellom hver av blokkene. I et slikt prosjekt burde beboere få rett til å kjøpe ekstra garasjeplasser.

Eller:

Man går for enklest mulig løsning. Det er å grave seg litt inn i grøntarealet mellom blokkene, og laget 2 rader med p-plasser.

Forslag til årsmøtet 2025 er:

Styret utreder muligheter for bygging av flere p-plasser og garasjeplasser i sameiet. Utredningen skal være en relativt enkel mulighetsstudie som forteller hvor mye areal som faktisk kan benyttes til p-garasjer og p-plasser, og et grovt estimat av kostnadene på en begrenset og enkel løsning, og et grovt estimat av kostnadene med en mer omfattende løsning - som f.eks. en p-garasje under bakkeplan mellom blokkene - og med leke- og grøntareal over slik som det er i dag.

Utredningen må opplyse om hvilken plan- og bygningsrettslige rammer som vil gjelde for etablering av flere garasje- eller p-plasser.

Utredningen bør kunne begrenses til 2 dagers arbeid fra et firma med rådgivende ingeniører.

Karsten Raa

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Radialen Terrasse onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Kultursalen på Skranevatnet skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 18

Antall fremlagte fullmakter: 2 (et fremmøte med fullmakt)

Hvilket utgjorde totalt 19 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling ble sendt ut 23. april 2025

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret foreslår Erlend Godø som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Erlend Godø

1.4 Valg av referent

Gøril Skar foreslås som referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Gøril Skar

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Agnethe Seierstad

1.6 Valg av tellekorps

Ola Skar og Lena Selland velges som tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Ola Skar og Lena Selland

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår en økning på 2,5 prosent fra samlet 79 500 kroner til 81 500 kroner (avrundet fra 81 487,50 kroner).

Økningen fordeles på styremedlemmene. Styrehonorar for perioden fordeles slik:

Styreleder: Økes med 1 012,50 kroner til 41 512 kroner
Styremedlem: Økes med 325 kroner til 13 325 kroner

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til 81 500 kroner til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Erlend Godø stiller til gjenvalg.

Eventuelle benkeforslag begrunnes under årsmøtet.

Vedtak:

Som styreleder ble Erlend Godø valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

- Lena Sellands styreverv er på valg, men hun ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende enstemmig valgt:

Stefan Blomberg

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder: Erlend Godø/motkandidat benkeforslag

Styremedlem: Ola Skar

Styremedlem: Christian Stokke

Styremedlem/Vara: Stefan Blomberg

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Erlend Godø, styreleder valgt for 2 år i 2025.

Stefan Blomberg, styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Christian Stokke, styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Ola Skar, styremedlem valgt for 2 år i 2024.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Årsmøtet valgte ingen valgkomite

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

1) Styret foreslår endringer i sameiets vedtekter. Se eget skriv sendt ut med innkallingen.

Vedtektenes skrifttype endres til skrifttypen Verdana, størrelse 11. Denne skrifttypen er anbefalt av Norges Blindeforbund.

1.1) Styret foreslår å endre §§ 9.1 og 9.2.

Sameiet tar på seg ansvaret for og kostnaden ved utskifting av ytre dører og vinduer etter normal slitasje og elde. Sameier er fremdeles ansvarlig dersom behovet for utskifting åpenbart skyldes forhold sameier er ansvarlig for, som påført skade eller neglisjert vedlikehold.

1.2) Styret foreslår å endre § 15.1.

Teksten om varmepumper foreslås endret i tråd med at varmepumper ved årsmøtet i 2023 ble tillatt i sameiet.

1.3) Styret foreslår å endre § 14.1.

Reglene for husdyrhold foreslås endret til å bli mer i tråd med styrets praksis og med hva som generelt er vanlig i samfunnet. Samtidig tydeliggjøres at svikt ved dyrehold kan føre til utkastelse og tvangssalg.

2) Forslag fra Karsten Raa om fjerning av grøntarealer for å anlegge parkeringsplasser. Raas forslag er sendt ut sammen med innkallingen.

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge. Styret ønsker ikke å fjerne noe av sameiets grøntarealer. Styret ønsker heller ikke flere parkeringsplasser i sameiet. Forslaget kan mest sannsynlig heller ikke realiseres fordi det regnes som svært lite sannsynlig at tiltaket vil bli godkjent av kommunen. Videre reiser forslaget flere problemstillinger rundt bruksrett til eventuelle parkeringsplasser.

3) Forslag om felles oppsamling av farlig avfall, glass og metallavfall.

Styret ser at en slik ordning kunne vært hensiktsmessig og til hjelp for mange, men ser også problemer med å ha oppsamling av avfall i fellesarealene. Det kan også tenkes at det vil bli problemer med tømming av dette.

4) Orientering til beboerne når det utføres vedlikehold i byggene.

Styret ser at man kan ønske en slik ordning, men styret har verken oversikt eller kunnskap om når det til enhver tid er håndtverkere i byggene og har heller ikke noen mulighet til å varsle beboerne slik.

Vedtak:

1) Sameiets vedtekter endres.

1.1)

§ 9.1 og § 9.2 som foreslått av styret.

1.2)

§ 14.1 endres som foreslått av styret.

1.3)

§ 15.1 endres som foreslått av styret.

2) Forslag om fjerning av grøntarealer for å anlegge parkeringsplasser tas ikke til følge.

3) Forslag om felles oppsamling av farlig avfall, glass og metallavfall tas ikke til følge.

4) Forslag om fast orientering til beboerne når det utføres vedlikehold i byggene tas ikke fullt ut til følge, men styret tar til etterretning at beboere kan ha behov for orientering om arbeid i byggene, og vil forsøke å orientere så godt det lar seg gjøre.

Protokoll for Sameiet Radialen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erlend Godø (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Gøril Gjærde Skar (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Agnethe Seierstad (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Erlend Godø (sign.)	23.04.2025

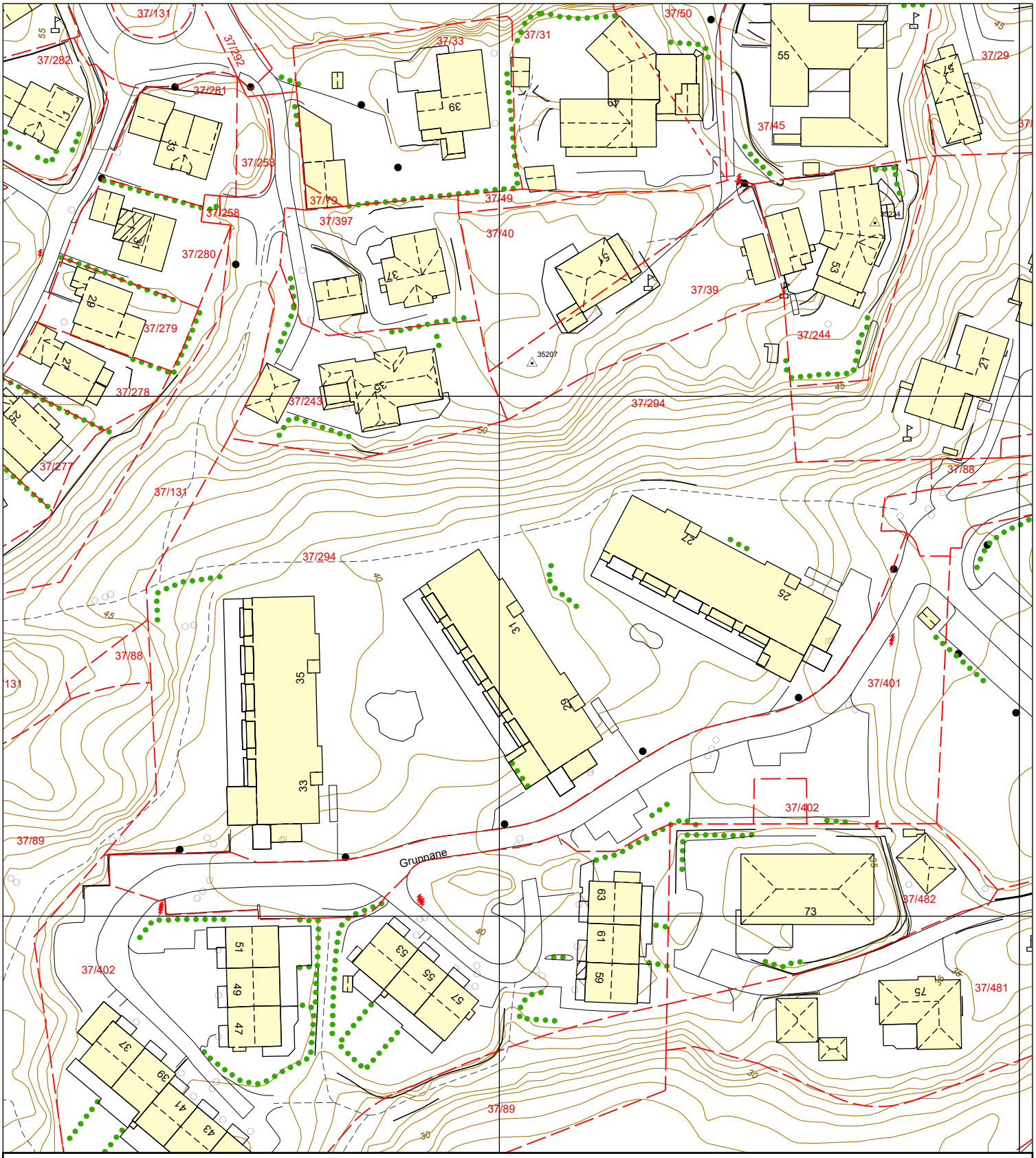
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 27 m.fl.

N



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/294/0/0
Utlistet 03. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
259190234	Grunneiendom	0	Ja	10 304,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8770065	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 89 OG 294, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO2, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.06.2001	200027544	100,0 %
8770000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1992	190840076	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8770065	790 - Annet fellesareal	58,1 %
8770065	113 - Blokkbebyggelse	29,4 %
8770065	720 - Felles gangareal	9,3 %
8770065	750 - Felles lekeareal	2,2 %
8770065	730 - Felles parkeringsplass	0,4 %
8770065	710 - Felles avkjørsel	0,4 %
8770065	110 - Boliger	0,1 %
8770000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)
8770000	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8770003	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 88, HAUKELAND	199705357	07.05.1997
8770002	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 55, HAUKELAND	190630782	07.08.1996
8770001	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 MFL., SØVIK	190630299	14.03.1996

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8776005	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 12, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO6, PLAN FOR UTBYGGING	3	199808195
8770061	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 257, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BO3 12 OG 13, PLAN FOR UTBYGGING	3	199813889
8100004	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 406, GRUNNANE 120	3	201003357
8770007	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 OG 80, HAUKELAND	3	199811710
8770004	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, DOLVIKVEGEN OG BOLIGOMRÅDE 12 OG 13	3	199804369
8770100	30	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 88, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, SYKEHJEM	3	199806017
8100100	30	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 1, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, HAUKELAND GARTNERI	3	200200058
8100102	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 57 MFL., HAUKELAND	3	201414294
66230000	35	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 5 MFL., ØSTRE NORDEIDBREKKA	3	202220572

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
37/402	20782803-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.06.2021	202115293
37/257	20742720-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Meldingssak registrer tiltak	11.05.2012	201207816
37/280	20740922-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.12.2022	202224723
37/488	301311552	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	15.02.2024	202410260
37/27	23647109-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.11.2018	201816028
37/241	300122256	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	10.02.2010	200916569
37/27	23647109-2	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.11.2018	201816028

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

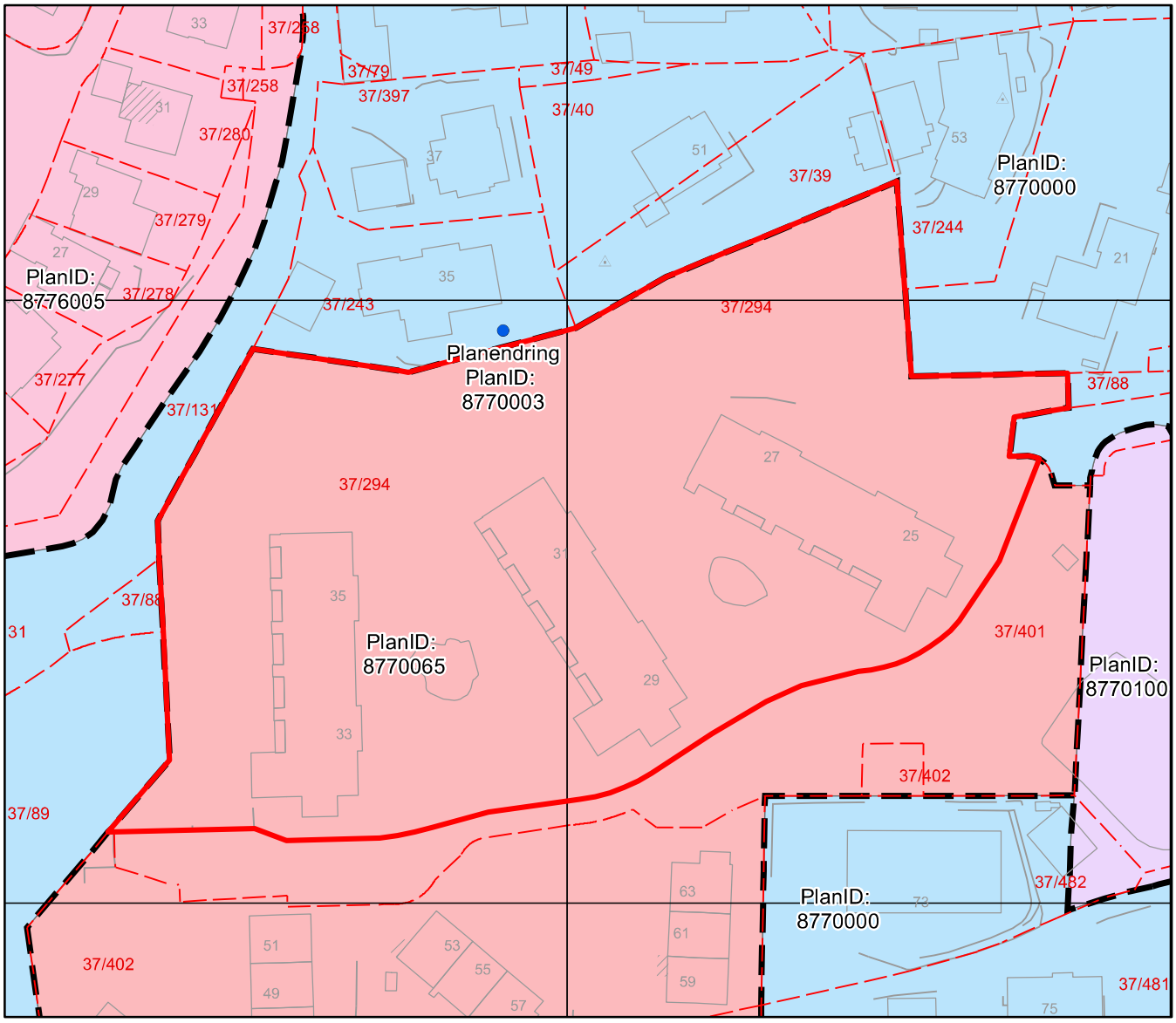
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Grunnane 27 m.fl.

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:
8770000, 8770065

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

Eiendomsmarkering



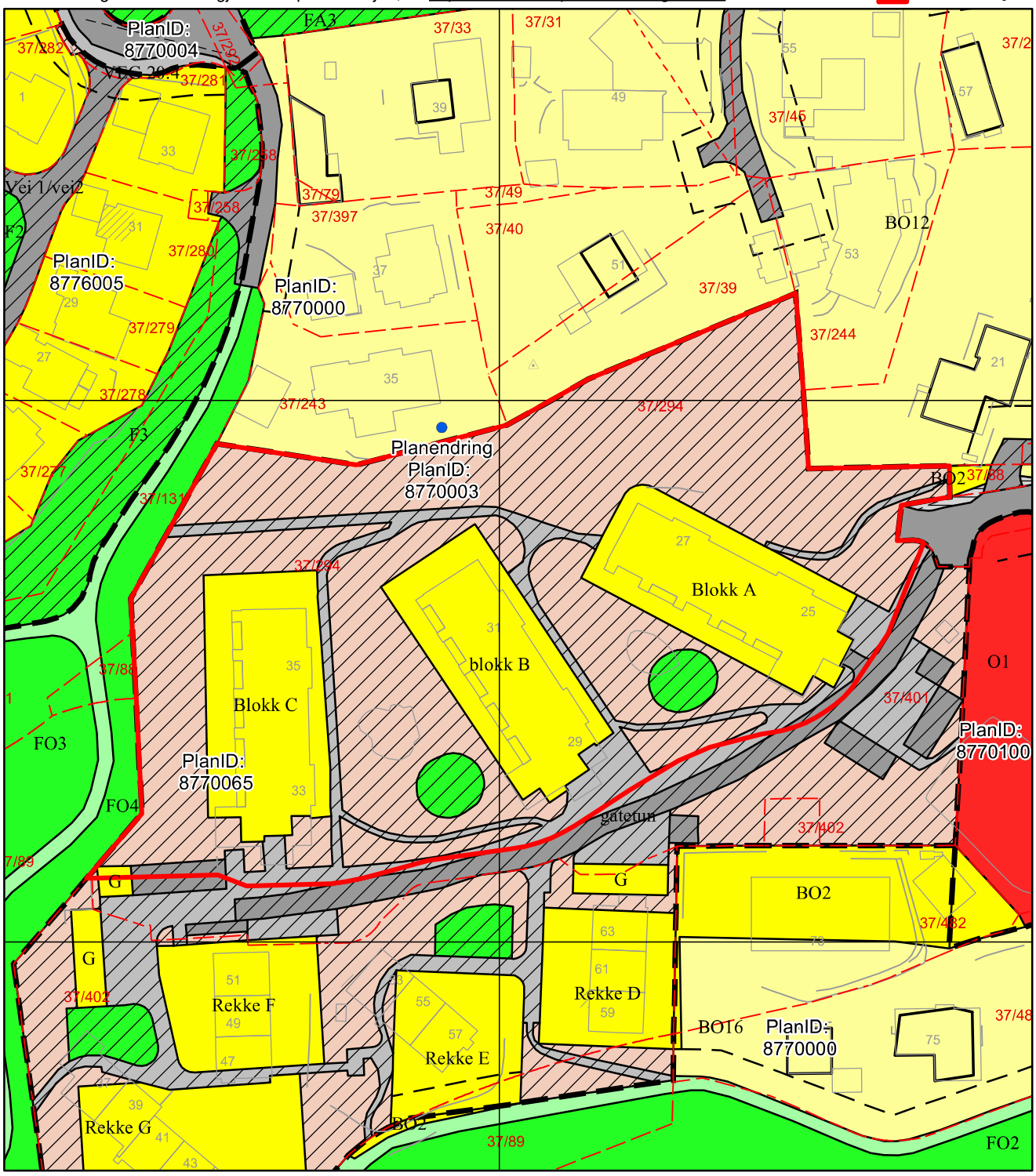
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Grunnane 27 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

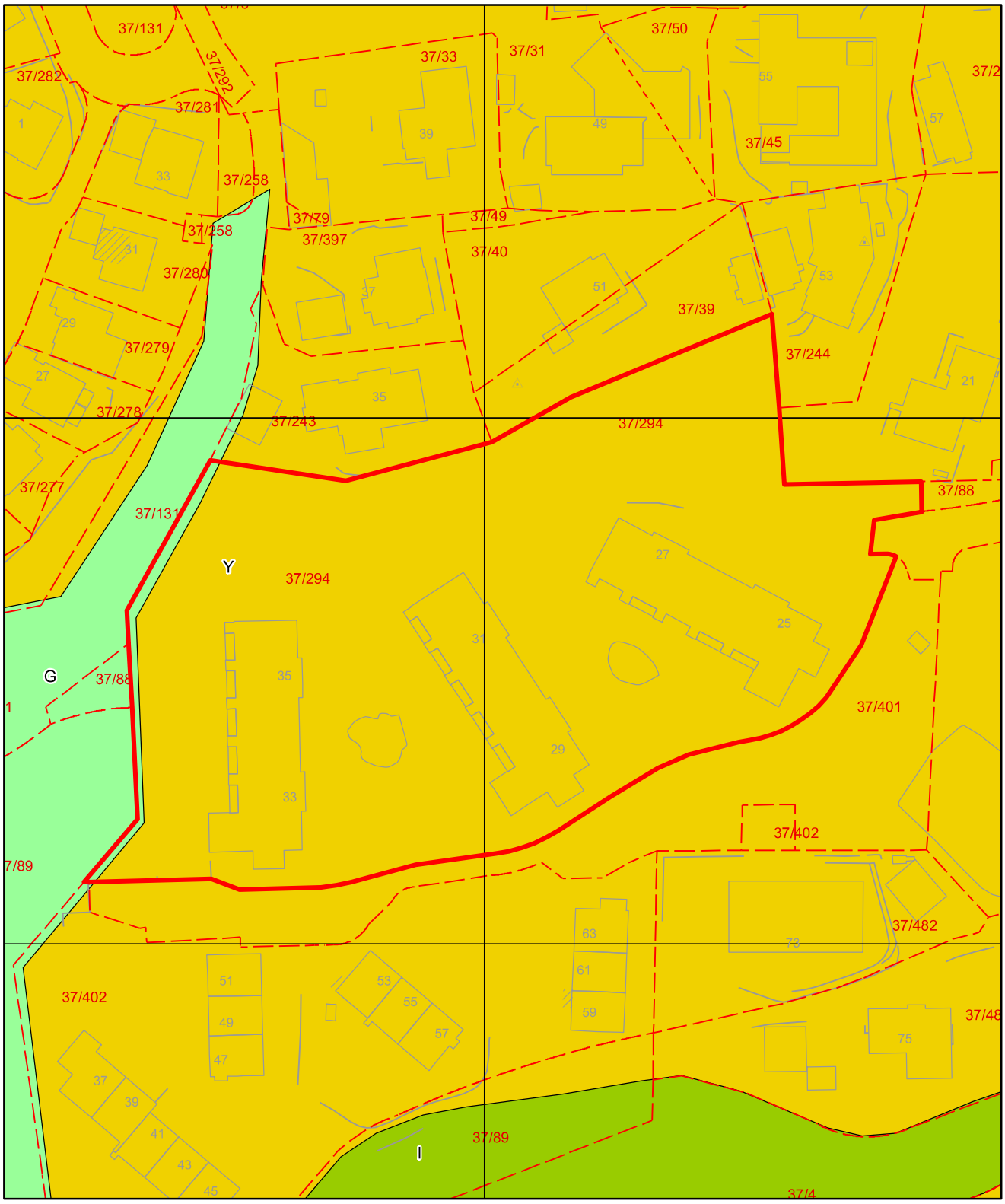
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.02.2026

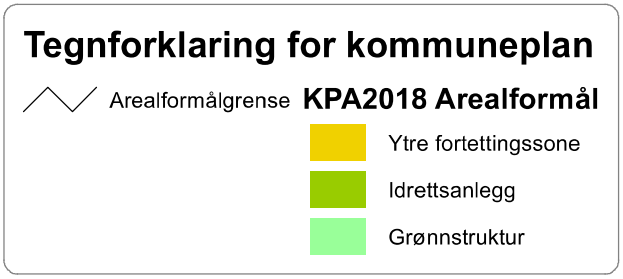
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 37/294/0/0
Adresse: Grunnane 27 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Idrettsanlegg
Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Grunnane 27 - Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Søvikgeilen Linje 22	3 min 0.3 km
Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	16 min 1.4 km
Råstølen Linje 1	4 min 3.3 km
Lagunen terminal Buss, trikk	10 min 5.5 km
Bergen Flesland	11 min

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	19 min 1.6 km
Søreide skole (1-7 kl.) 511 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 4.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	10 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Dolviken	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

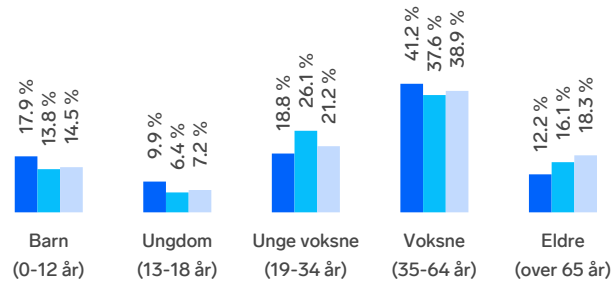
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsl...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Espira Steinsviken barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 0.8 km
Eldsbakkane barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fanatorget	14 min
Meny Dolviken PostNord	16 min 1.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

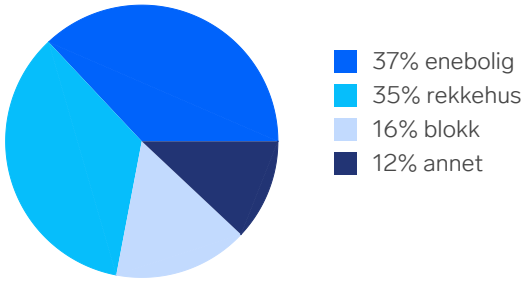
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Søvikheia balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Aurdalslia skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Aktiv365 Xpress Søreide	8 min
MOVA Fanatorget	13 min

Boligmasse



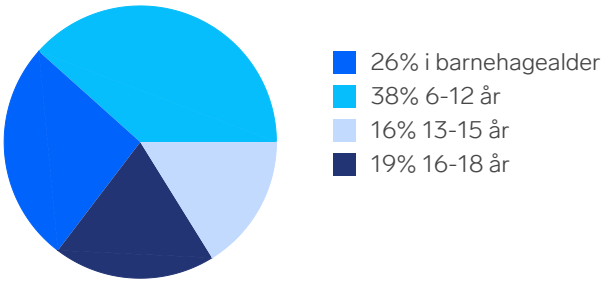
«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

Sitat fra en lokalkjent

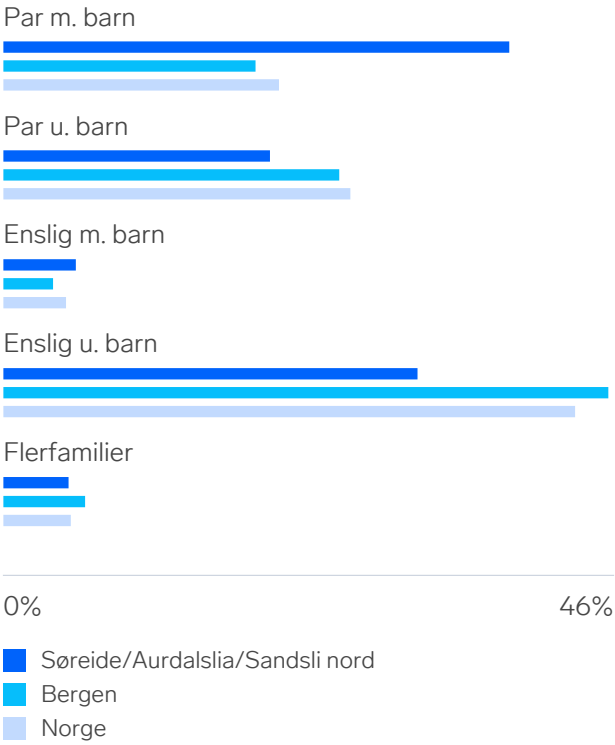
Varer/Tjenester

Fanatorget	13 min
Boots apotek Sandsli	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



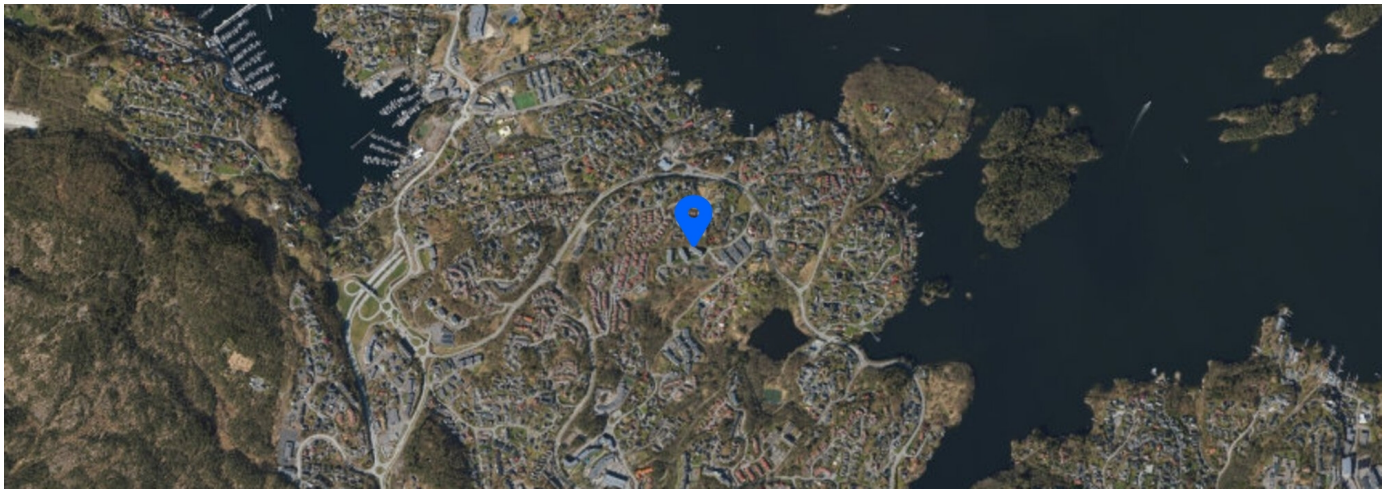
Familiesammensetning

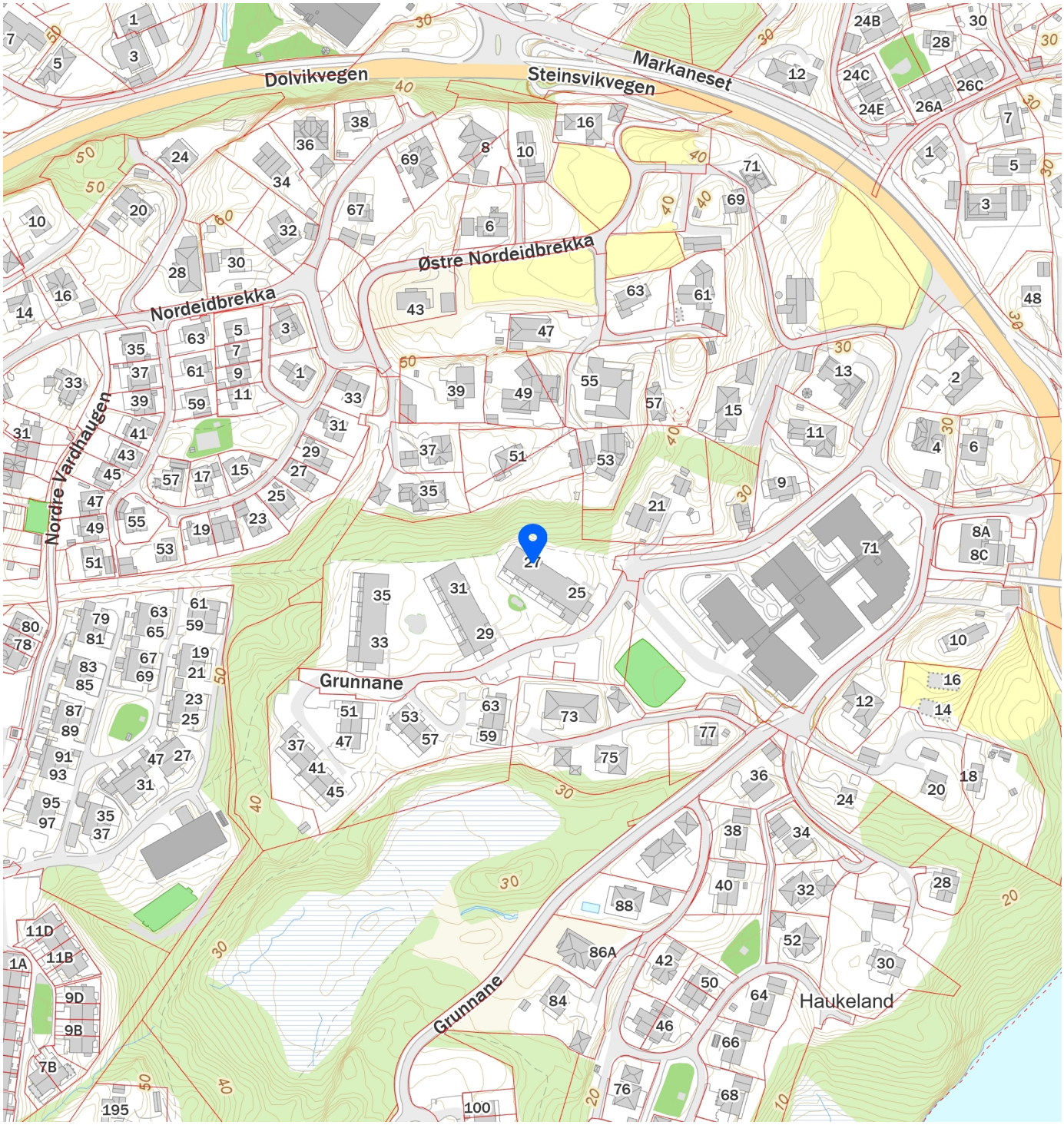


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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 2025