Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tipphaugen 32, 5252 SØREIDGREND

BERGEN kommune

gnr. 34, bnr. 483, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2515 **PropCloud ref nr:** KQ1499

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 Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

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



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Treroms selveierleilighet i 5.etg.
Sør-vestvendt terrasse på 15,4 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod i u.etg. på 4,8 m².
Parkering i garasjeanlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Hovedsakelig kledd med trekledning.

Tak:
Pulttak, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

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

Terrasse:
Sør-vestvendt terrasse på 15,4 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong 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:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Areal: 5,5 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 platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Avtrekk:
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har hybrid ventilasjon. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i stue/kjøkken, bad og bod.
Naturlig ventilasjon med veggventiler på soverom.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på bad.
Volum: 115 liter. Produsert: 2004.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:
20 ampere: 1stk.
16 ampere: 8 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

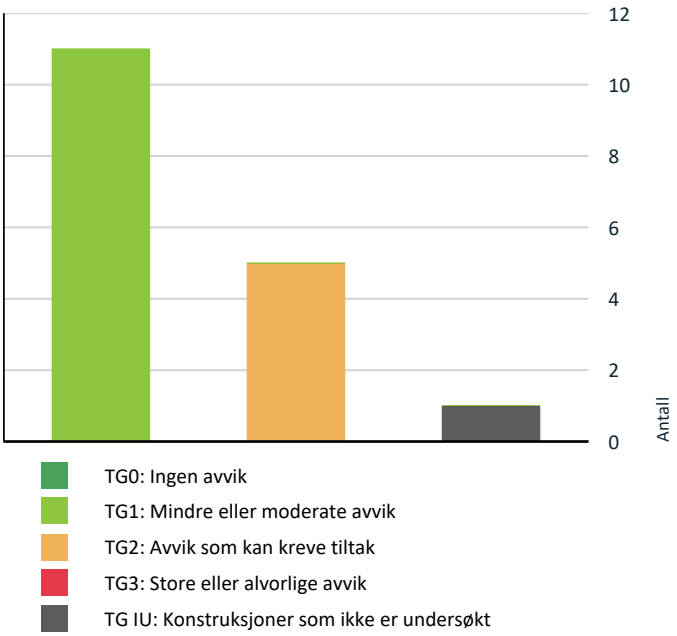
• Det foreligger ikke tegninger

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 5.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Karmen på terrassedør er slitt. Fare for utvikling av fukt/råte. Det må påregnes vedlikehold.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Sør-vestvendt terrasse på 15,4 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med betongheller.

Rekkverk av aluminium og glass.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,1 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Eldre tettesjikt/membran har økt risiko for lekkasje. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong 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

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

5.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse
Areal: 5,5 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.

5.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

5.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

5.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bildet viser sluk.

5.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon, ventil i himling.

5.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Våtsoner mot naboenhet og kjøkkeninnredning.
  Fikk ikke løs sokkel på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utvalgte områder.

Det gjøres oppmerksom at på dette er stikkprøver, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Fuktsøk er heller ikke foretrukket metode for påvisning av fukt i skjulte konstruksjoner på våtrom, men brukes som en indikasjon når hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

5.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

5.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hybrid ventilasjon. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i stue/kjøkken, bad og bod.
Naturlig ventilasjon med veggventiler på soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på bad.
Volum: 115 liter. Produsert: 2004.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:
20 ampere: 1stk.
16 ampere: 8 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.
   2004 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 2004.
   Samsvarserklæring fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Generell kommentar

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

_____

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

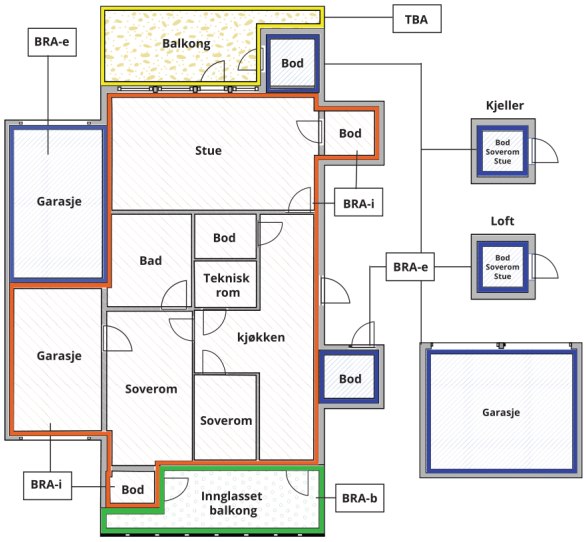
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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.		5		5	
5.etg.	68			68	15
SUM	**68**	**5**			**15**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 5.etg:
- Entré/gang: 8,3 m²
- Sov 1: 6,0 m²
- Sov 2: 10,9 m²
- Stue/kjøkken: 31,6 m²
- Bad: 5,5 m²
- Bod: 2,6 m²

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

Tilhørende:
- Bod i u.etg: 4,8 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.

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i u.etg. (merket 18).
Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Shicun Ren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	483		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tipphaugen 32

Hjemmelshaver
Ren Shicun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Søreide.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med blokk- og småhusbebyggelse.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i området.
Skranevatnet, Aurdalslia skole og Søreide skole ligger i nærområdet.
Gode turmuligheter med blant annet Storrinden og turterreng rundt Skranevatnet.
En kort kjøretur unna ligger Milde med Arboretet og badeplass ved Grønneviken.
Ytrebygda kultursenter og Sandslihallen tilbyr ulike kultur- og aktivitetstilbud.
Det er kort kjøreavstand til Fanatorget og Lagunen Storsenter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.
Bergen sentrum ligger ca. 15 minutter unna via Knappetunnelen.
Boligen har også en sentral beliggenhet i forhold til arbeidsplasser på
Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

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

Om tomten

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

Parkering

Opplyst tilhørende parkeringsplass i garasjeanlegg.

Heftelser

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

Servitutter

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	Opprinnelig rapport
2	12.06.2026	Endringer etter korrektur.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KQ1499

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: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260218
Addresse	Tipphaugen 32		
Postnr.	5252	Sted	SØREIDGREND
Selgers navn	Shicun Ren		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/11

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Søreid Terasse Sameiet felleskostnad dekker husforsikring

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:

I juli 2026 ble to spotter med tilhørende forkobling i baderomsinnredningen skiftet av autorisert elektriker. Det ble også montert koblingsboks og tilkoblet stikkontakt. Samsvarserklæring og dokumentasjon foreligger i boligmappen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, rapport fra sluttkontroll og rapport fra risikovurdering utstedt av autorisert elektriker (MAI Elektro AS), samt produktdokumentasjon for installert koblingsboks, LED-driver og LED-spotter.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er skiftet ca. 20 cm av avløpsrøret under vasken på badet i mai 2026, i forbindelse med rengjøring av sluk. Arbeidet er utført av eier selv etter råd fra rørleggerfirma. Etter utskiftningen fungerer anlegget som normalt uten lekkasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført selv etter råd fra rørleggerfirma.

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

Beskrivelse:

Det er observert noe synlig slitasje/merker i hjørnet av glasset ved to terrassevinduer. Forholdet antas å ligge under sameiets vedlikeholdsansvar. Ingen kjent lekkasje.

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

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

Det er utført arbeid på balkongen, hvor alle steinheller er løftet opp, underliggende flater rengjort, og deretter lagt tilbake. Både steinheller og vinduer er spylt rene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av Stian Stokken fra Øygarden Eiendomsservice i regi av sameiet, og kostnaden for arbeidet, NOK 3 750, er betalt av meg.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sørenes Eiendomsservice, organisert av sameiet.Det var også gjort kontroll i okt. 2011 av Firmat Elektro Team AS, organisert av sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Måling av vegger og dør på balkongen

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Opprinnelig lysrør under kjøkkenbenken er ute av drift. Alternativ belysning er etablert med Deltaco Smart Home LED-belysning. Toalettets vannmengde er redusert pga. tidligere gjennomstrømning i sisternen; nå stoppet, men tregere oppfylling.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.07.2026

Signert av *Shicun Ren*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tipphaugen 32, 5252 SØREIDGREND**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311126**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23579820**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **483**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0503**



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 **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **141,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 971 kWh**



Tipphaugen 32, 5252 SØREIDGREND

Detaljering

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

Tipphaugen 32, 5252 SØREIDGREND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

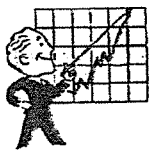
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

SØREIDE TERRASSE

- HUSORDENSREGLER -



1. *Formålbestemmelser:* Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i sameiet Søreide Terrasse. Vær mot andre slik du ønsker at andre skal være mot deg.



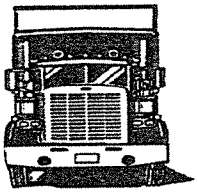
2. *Alminnelige ordensregler:* Boligen skal ikke benyttes slik at det sjenerer andre. Alle seksjonseiere er pliktige til å bidra til at ro og orden er som det skal i sameiet.



3. *Leilighet/bo-området:* Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Uro skal unngåes fra kl. 23.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet mellom kl. 08.00-20.00 på hverdager. På helligdager skal musikk dempes slik at lydnivået forblir innenfor leiligheten etter kl. 24.00.



4. Dyrehold: Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal husdyr, både hunder og katter, føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes. Hunder skal alltid føres i bånd. Hunder må ikke være alene i huset hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene. Katter kan ikke gå fritt ute. Kun "innekatter" er tillatt. Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.



5. *Parkeringsplasser/garasje:* Plassene for gjesteparkering skal hovedsakelig brukes til besøksparkering. Styret kan få fjernet bilvrak, tilhengere og campingvogner samt biler som ikke er i bruk. Parkering og øvrig ferdsel med bil i bo-området må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til merking. Leking i garasjene er forbudt. Utleie/bytting av garasjeplass meldes til styret.



6. *Fellesarealet:* Fellesarealet skal alltid være ryddig. Det skal ikke forekomme bossposer eller lignende i ganger eller andre steder på fellesarealet. Ytterklær og annet skal ikke plasseres i gangene i henhold til brannforskrifter. For eksempel sykler, barnevogner med mer.



B*ruk av terrasse: D*et skal ikke ristes matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ingenting skal henge synlig over rekkverket på terrassen Grilling er tillatt, men beboerne kan kun benytte gass/elektrisk grill. Dette er med forbehold at det ikke er til sjenanse for naboene.



8. Avfallshåndtering: All søppel skal kastes i det oppsatte "avfallshus". Avfallet sorteres som husholdningsavfall, plast og papir, og legges i de respektive beholdere. Det er forbudt å sette søppelposer i kjeller, oppgang eller på terrassene. De skal kastes i containere i avfallshus.

9. *Utvendige installasjoner:* Alle utvendige installasjoner, for eksempel utvendige persienner eller markiser, og/eller fasadeendringer må godkjennes av styret, evt. arkitekt. Markiseduk skal ha mønster som er godkjent av styret. Parabolantenner vil ikke bli tillatt.

10. *Forsikringsskader:* Ved forsikringsskader i de enkelte leiligheter som går på bygningsforsikringen (faste installasjoner), skal egenandelen som regel betales av seksjonseier. I tvilstilfeller avgjør styret om egenandelen likevel skal betales av sameiet. Skaden skal i alle til feller meldes gjennom styret.

11. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Forslag til endring av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Vedtekter - Sameiet Søreide Terrasse

§ 1 - Navn

Sameiets navn er Sameiet Søreide Terrasse.

§ 2 - Eiendommens grunnboksbetegnelse

Sameiet består av 69 boligseksjoner og en næringsseksjon bestående av 66 garasjeplasser i en bygning på Gnr./Bnr. 34/483 i Bergen kommune.

§ 3 - Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en spesifisert bruksenhet i eiendommen.

Ved salg eller bortleie av seksjoner skal sameier gir skriftlig melding til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som kjøper eller leier seksjonen. Det samme gjelder ved bortleie av tilleggsdel til seksjonen.

Ved salg av seksjonen må selger dekke de utgifter som påløper sameiet ved omregistrering.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å innløse en sameier. Sameiet kan ikke oppløses.

§ 4 - Formål

Formålet med sameiet er å ivareta sameiets anliggender til det beste for sameierne.

§ 5 - Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle utvendige installasjoner, for eksempel utvendige persienner eller markiser, og/eller fasadeendringer må godkjennes av styret. Markiseduk skal ha mønster som er godkjent av styret. Parabolantenner vil ikke bli tillatt.

§ 6 - Innkalling til årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal angi

a) tid og sted for møtet,
b) de saker som skal behandles i årsmøtet
c) hovedinnholdet i de saker, hvor det etter loven eller vedtekter kreves to tredjedels flertall.

Styrets årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal følge innkallingen. Disse dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig på årsmøtet.

§ 7 - Avholdelse av årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. I tillegg har sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Slik fullmakt må angi bestemt hvilket årsmøte den gjelder for.

Foruten de saker som fremgår av innkallelsen, skal ordinært årsmøte alltid behandle:

a) godkjennelse av innkalling
b) styrets årsberetning,
c) årsregnskapet,
d) valg av styremedlemmers såfremt tjenestetiden er opphørt,
e) godtgjørelse til styret,
f) budsjett og
g) årlig vedlikeholdsprogram

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Det skal utpekes to sameiere blant de som er tilstede til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 -Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. En seksjon gir en stemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om :

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd og annet punktum
f) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Tilslutning fra de sameierne det gjelder, kreves når:

a) det skal treffes beslutning om at bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) det innføres vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådighet over en seksjon

c) det innføres vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnader enn det som er bestemt i § 15.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 19 og 20.

§ 9 - Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov. vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med § 8 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Et styremedlem må ikke delta i behandlinger eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§10 – Representasjon utad

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

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd.

§ 11- Forretningsfører og revisor

Styret antar forretningsfører og gir instruks, fastsetter vederlaget og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 12 – Ordensregler

Årsmøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 13 – Vedlikehold av den enkelte bruksenhet

§13-1

1. Den enkelte Sameier skal holde eierseksjonen vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe. Dette innebærer vedlikehold av slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter, balansert ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder, m.v. som er plassert i boligen må vedlikeholdes av sameier. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Ventilasjonsanlegget må alltid stå på.

Reparasjoner og vedlikehold av ventilasjonsanlegget er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet sørger for service hvert 3-5 år, filter deles ut 2 ganger i året.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slik som vannrør i leiligheten og øvrig utstyr, utstyr i sikringsskap og ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, panelovner, ventilator, vifter og balansert ventilasjonsanlegg som er plassert i eierseksjonen, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmer. Således også vedlikehold av vinterhage/uteplass. Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering/oppussing er sameiers ansvar.

3. Sameier har også ansvar for oppstaking og rensing av vannlås/sluk i egen eierseksjon. Sameier skal også rense eventuelle avløp på verandaer, balkonger og lignende. Sameier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær av eierseksjonen, for å unngå tette avløp og eventuell oversvømmelse.

4. Sameier skal holde eierseksjonen fri for insekter og skadedyr. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er Sameiet Søreide Terrasse sitt ansvar med mindre det kan godtgjøres at sameier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært

til stede, plikter sameier å varsle styret umiddelbart. Vær forsiktig med lagring av matvarer i kjellerbod.

5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe sameier har vedlikeholdsansvar for.

6. Sameier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Sameier må ikke uten skriftlig samtykke fra Sameiet foreta forandringer ved eierseksjonen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom denne.

7. Oppdager sameier skade på eierseksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å sende melding til styret.

8. Lading av el-bil skal skje ved at sameier knytter seg til det felles installerte anlegget.

9. Årsmøtet 20.april 2023 vedtok at varmepumper kan installeres. De må monteres nederst på vegg eller gulv på terrassen, ikke synlig fra utsiden. Varmepumpen må være godkjent med lydnivå under 47db.
Styret må på forhånd informeres om installasjon og type varmepumpe.

§13-2

1. Sameiet skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameier.

2. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter. (der vil være egenandel som dekkes av sameier) Ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

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

Sameier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av ledninger, rør og liknende installasjoner.

§ 14 – Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikehold av fellesarealene inngår i det årlige vedlikeholdsprogram som vedtas på det ordinære årsmøtet.

Styret skal gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndighet vedrørende eiendommen.

§ 15 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnadene omfatter blant annet:

a) forsikring av eiendommen,
b) kostnader til ytre vedlikehold av bygningene,
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
d) lys og oppvarming av fellesarealer,
e) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar,
f) kostnader til fellestiltak vedtatt av årsmøtet

Forretningsfører foretar innkreving av fellesutgifter. Fellesutgiftene betales månedlig.

Unnlatelse av å betale fellesutgiftene til sameiet anses som mislighold fra sameiers side.

§ 16 – Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier blir fri for sin forpliktelse ved å betale sin forholdsmessige del av kravet.

§ 17 – Forsikring

Styret har ansvar for at eiendommen til enhver tid er betryggende forsikret i et egnet forsikringsselskap. Det som ikke dekkes av denne forsikringen, har den enkelte sameier ansvar for.

Ved forsikringsskader i de enkelte leiligheter som går på bygningsforsikringen (faste installasjoner), skal egenandelen som regel betales av sameiet. Er skaden

selvforskyldt, må egenandelen betales av seksjonseier. Skaden skal i alle tilfeller meldes gjennom styret.

§ 18 – Panterett for sameiernes forpliktelser

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest etter to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. Eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd.

§ 19 – Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsen i tvangsfullbyrdingsloven § 11-20 om det minste bud kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 20 – Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 136 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved almennsprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse til bruker som ikke er sameier.

§ 21 – Lov om eierseksjoner[1]

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

[1] Vedtatt på Årsmøte
28.04.2011
Revidert april 2014.
Revidert mars 2018.
Revidert mai 2023. **§13.9**

Sameiet Søreide Terrasse

2024

økonomihuset

Sameiet Søreide Terrasse

	Note	2024	2023
Inntekter felleskostnad		2 361 427	2 492 625
Andre driftsinntekter		26 347	31 175
Sum driftsinntekter	**1**	**2 387 774**	**2 523 800**
Lønnskostnad	2	114 800	114 100
Avskrivning varige driftsmidler	3	15 830	15 830
Juridisk/økonomisk bistand	4	114 355	123 101
Annen driftskostnad	5	2 095 265	1 928 370
Sum driftskostnader		**2 340 250**	**2 181 400**
Driftsresultat		**47 524**	**342 400**
Annen renteinntekt		21 651	9 961
Sum finansinntekter		**21 651**	**9 961**
Sum netto finansposter		**21 651**	**9 961**
Ordinært resultat før skattekostnad		**69 175**	**352 361**
Ordinært resultat		**69 175**	**352 361**
Årsresultat	**6**	**69 175**	**352 361**

Sameiet Søreide Terrasse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	8	734 881	513 230
Annen egenkapital		1 980 347	2 132 823
Sum opptjent egenkapital		2 715 228	2 646 053
Sum egenkapital	9	**2 715 228**	**2 646 053**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 826	133 954
Skyldige offentlige avgifter		57 910	53 140
Annen kortsiktig gjeld		27 952	60 800
Sum kortsiktig gjeld		**116 688**	**247 894**
Sum gjeld		**116 688**	**247 894**
Sum egenkapital og gjeld		**2 831 916**	**2 893 947**

Søreidgrend, 31.12.2024
Sameiet Søreide Terrasse

Helge Omdahl
Styrets leder

Ståle Olsen
Styremedlem

Terje Osberg
Styremedlem

Sameiet Søreide Terrasse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 741 701	1 757 531
Sum varige driftsmidler	**3**	**1 741 701**	**1 757 531**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 741 701**	**1 757 531**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 102	2 518
Andre fordringer		212 844	207 700
Sum fordringer		**218 946**	**210 218**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**871 269**	**926 198**
Sum omløpsmidler		**1 090 215**	**1 136 416**
Sum eiendeler	**7**	**2 831 916**	**2 893 947**

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Årsverk, lønn og ytelser

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

Lønnskostnader

	Årets	**Fjorårets**
Lønn		
Folketrygdavgift	14 100	14 100
Pensjonskostnader		
Andre ytelser	100 700	100 000
Sum lønnskostnader	**114 800**	**114 100**

Note 3 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01	1 842 911
Anskaffelseskost 31.12	**1 842 911**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	101 210
Balanseført verdi pr 31.12	**1 741 701**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	15 830

Note 4 Honorar regnskapsfører og revisor

	Årets	Fjorårets
Revisjonshonorar	16 650	15 938
Regnskapshonorar	97 705	107 163
Juridisk/økonomisk bistand	**114 355**	**123 101**

Note 5 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
Lys/elektrisitet	160 111	176 683
Renhold	188 022	176 717
Annen kostnad lokaler	-	572
Leie datasystemer	19 019	18 573
Inventar	3 667	4 388
Rekvisita	-	1 970
Vedlikehold fellesareal	853 620	491 303
Filter og ventilasjonsanlegg	48 200	43 918
Reparasjonsavtale porter	4 231	11 340
Planter, jord, bark og sand	31 605	25 179
Reparasjon og vedlikehold annet	23 416	180 529
Salting og brøyting	41 188	84 425
Vakthold Scan Alarm	11 592	10 909
Canal Digital kabel-TV	378 243	337 266
Kontorrekvisita	2 197	-
Internett	86 160	139 683
Kontingent, fradragsberettiget	-	5 000
Gave, fradragsberettiget	2 653	1 830
Forsikringspremie	225 346	205 237
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 451	5 800
Øreavrunding	60	143
Bank- og kortgebyr	6 486	6 906
Annen driftskostnad	**2 095 265**	**1 928 370**

Note 6 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	888 522	520 332
+ Periodens resultat	69 175	352 361
+ Av- og nedskrivinger i perioden	15 830	15 830
+ Avgang/-(tilgang) anleggsmidler	-	-
= Disponible midler pr 31.12	**973 527**	**888 522**
Kontrollsum	*973 527*	*888 522*

Note 7 Lån/sikkerhet til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

Note 8 Fondsoversikt

	Årets	Fjorårets
Vedlikeholdsfond	734 881	513 230
Fondsoversikt	**734 881**	**513 230**

Note 9 Egenkapital

Endring egenkapital:

Egenkapital 01.01.	2 646 053
+ Årets resultat	69 175
= Egenkapital 31.12.	**2 715 228**

ÅRSMØTET FOR

SAMEIET SØREIDE TERRASSE

28. april 2025

VALGKOMITEN SIN INSTILLING TIL NYTT STYRE

Valgkomiteen innstiller følgene kandidater:

Leder:	**Helge Omdahl** for 2 år
Medlem:	**Ståle Olsen** for 2 år
Varemedlem:	**Tor-Geir Heimark** for 2 år

Styrets sammensetning blir da slik:

Leder:	Helge Omdahl	Hus 3
Medlem:	Ståle Olsen	Hus 1
Medlem:	Terje Osberg	Hus 3
Varamedlem:	Eva Altmann	Hus 2
Varamedlem:	Tor-Geir Heimark	Hus 1

Valgkomitee

Komiteen er sammensatt av:

Leder Steinar Oldeide

Sonja Håvåg

Gunnar Jellestad

BankID Signing
Helge Omdahl
2025-04-03

Sameiet Søreide Terrasse

Skudal Revisjon & Rådgivning AS 3. april 2025

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Søreide Terrasse for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Styrets leder

Vedlikehold 2025 som er tenkt gjennomført i år.

Vask av vegger mot øst + hus 1 mot nord.

Nedløp fra takrenner alle 3 hus.

Garasjeporter hus 2 & 3.

Forlengelse av rekkverk hus 2.

Vask av garasjegulv i alle hus.

Nedløp fra vinterhager må justeres.

Male murvegg boss hus.

Kulte om parkering foran hus 2 & 3.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 28.april 2025 I SAMEIET SØREIDE TERRASSE

ÅRSMØTET AVHOLDES 28.april 2025 KL 1900 PÅ QUALITY HOTEL EDVARD GRIEG

Styret innkaller med dette til årsmøte i henhold til sameiets vedtekter.

Dagsorden

1. Konstituering, godkjenning av fullmakter
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av protokoll fra forrige årsmøte
4. Styrets årsmelding for 2024
5. Regnskap for 2024
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av fellesutgifter
8. Vedlikeholdsprogram for 2025
9. Budsjett for 2025
10. Innkomne saker. Ingen innkomne saker til årsmøte.
11. Valg av styre og valgkomite

Etter vedtektenes §7 har sameiere rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden rett til å være til stede og uttale seg.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Søreide Terrasse

Helge Omdahl

Styreleder

8.april 2025

Sameiet Søreide terrasse utarbeidet vedlikeholdsplan fra 2024 - 2044

Innen 0 - 2 år	Service ventilasjonsanlegg
	Rense rør ventilasjon
	Montere Water Guard i alle leiligheter
	Montere nye ventiler for tilluft
	Montere gjerde ved boss hus
	Gjennomspyle kloakkledning fra øverste etasje
Innen 3 – 5 år	Asfaltere veier
	Tømme overvanns kummer
	Skifte garasjer porter
	Male inngangspartier
	Takpapp ved terrasser
	Div. vinduer alle hus
Innen 5 – 10 år	Male hus vegger nord/ pluss div.
	Tømme overvanns kummer
	Div. vinduer alle hus
Innen 15 -20 år	Takpapp alle hus fornyes
	Heiser renoveres/oppdateres
	Male husene
	Takrenner
	Div. vinduer alle hus

Budsjett 2025	SAMEIET SØREIDE	TERRASSE		
Tekst	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Notater	Notater2
Sum driftsinntekter	2 450 000	2 387 774		
5331 Styrehonorar	100 700	100 700		
5401 Arbeidgiveravg.	14 100	14 100		
Lønnskostnad	114 800	114 800		
6000 Avskrivning bygninger	15 830	15 830		
6704 Revisjonshonorar	17 000	16 650		
6705 Regnskapshonorar	110 000	97 705		
6341 Lys elektrisitet	170 000	160 111		
6360 Renhold	190 000	188 022		
6420 Leie datasystemer	20 000	19 019		
6600 Vedlikehold fellesareal	500 000	853 620		
6611 Filter ventilasjon	49 000	48 200		
6620 Rep, avtale porter	15 000	4 231		
6690 Rep/annet vedlikehold	50 000	23 416		
6785 Salting/brøyting	50 000	41 188		
6790 Vakthold Scan Alarm	12 000	11 592		
6791 Canal Digital TV	400 000	378 243		
6907 Internett	100 000	86 160		
7500 Forsikringspremie	240 000	225 346		
7710 Styre/årsmøte	10 000	9 451		
6650 Planter/jord/bark/sand/salt og diverse	50 000	31 605		
Div utg kontor inventar bank gebyr gave	15 000	15 061		
Sum driftskostnader	**2 128 630**	**2 340 250**		
Inntekter	2 450 000	2 387 774		
Driftsutgifter	2 128 630	2 340 250		
Driftsresultat	**321 370**	**47 524**		

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET I SAMEIET SØREIDE TERRASSE

MANDAG 28. APRIL 2025 PÅ QUALITY HOTEL EDVARD GRIEG

Sak 1. KONSTITUERING, GODKJENNING AV FULLMAKTER

Fremmøtte: 31 personer (stemmeberettigede)

Med fullmakt: 1

Sak 2. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Referent: Eva Altmann

Protokollundertegner: Tove Gabrielsen, Steinar Oldeide

Tellekorps: Betty Wickmann, Tove Gabrielsen

Godkjent

Sak 3. GODKJENNING AV PROTOKOLL FORRIGE ÅRSMØTE

Godkjent

Sak 4. STYRETS ÅRSMELDING 2024

Godkjent

Sak 5. REGNSKAP FOR 2024

Gjennomgang av regnskapet ved Helge Omdahl

Godkjent

Sak 6. FASTSETTELSEAV STYREHONORAR

Uendret

Sak 7. FASTSETTELSE AV FELLESUTGIFTER

Økes med 10% f.o.m. juni 2025

Sak 8. VEDLIKEHOLDSPROGRAM 2025

Godkjent

Sak 9. BUDSJETT FOR 2025

Gjennomgang av Terje Osberg

Godkjent

Sak 10. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

Husk: Alle saker til styret må signeres med navn og leilighetsnummer

Sak 11. VALG AV STYRET OG VALGKOMITE

Godkjent

Leder: Helge Omdahl for 2 år

Medlem: Ståle Olsen for 2 år.

Varamedlem: Tor-Geir Heimark for 2 år.

Styrets sammensetning:

Leder: Helge Omdahl	Hus 3
Medlem: Ståle Olsen	Hus 1
Medlem: Terje Osberg	Hus 3
Varamedlem: Eva Altman	Hus 2
Varamedlem: Tor-Geir Heimark	Hus 1

Valgkomite:

Steinar Oldeide – Sonja Håvåg – Gunnar Jellestad

Etter vedtektenes paragraf 7 har sameier rett til å delta på årsmøte med forslag, tale og stemmerett. I tillegg har ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden rett til være til stede og uttale seg.

Søreide, 9 mai 2025

Helge Omdahl, styreleder

Eva Altmann, referent

Tove Gabrielsen

Steinar Oldeide

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 50/207/0/0
Utlistet 05. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259596385	Grunneiendom	0	Ja	215,0 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
15016001	31	FANA. GNR 50 BNR 1 OG 142, KIRKEBIRKELAND, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING FELT B6	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.03.1997	199616766	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15016001	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	98,8 %
15016001	720 - Felles gangareal	1,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	93,8 %

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
15010000	30	FANA. GNR 50 BNR 142 MFL., KIRKEBIRKELAND	3	199701997
15010061	31	FANA. GNR 50 BNR 142 MFL., KIRKEBIRKELAND FELT B5, PLAN FOR UTBYGGING	3	199617060
15016401	31	FANA. GNR 50 BNR 151, KIRKEBIRKELAND, BOLIGFELT B7, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV PLAN FOR UTBYGG	3	199814616
15010062	31	FANA. GNR 50 BNR 154, KIRKEBIRKELAND FELT B4, PLAN FOR UTBYGGING	3	199712418

Skrevet ut 05. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 50/207
Dato: 05.05.2026 Adresse: Øvre Kirkebirkeland 72

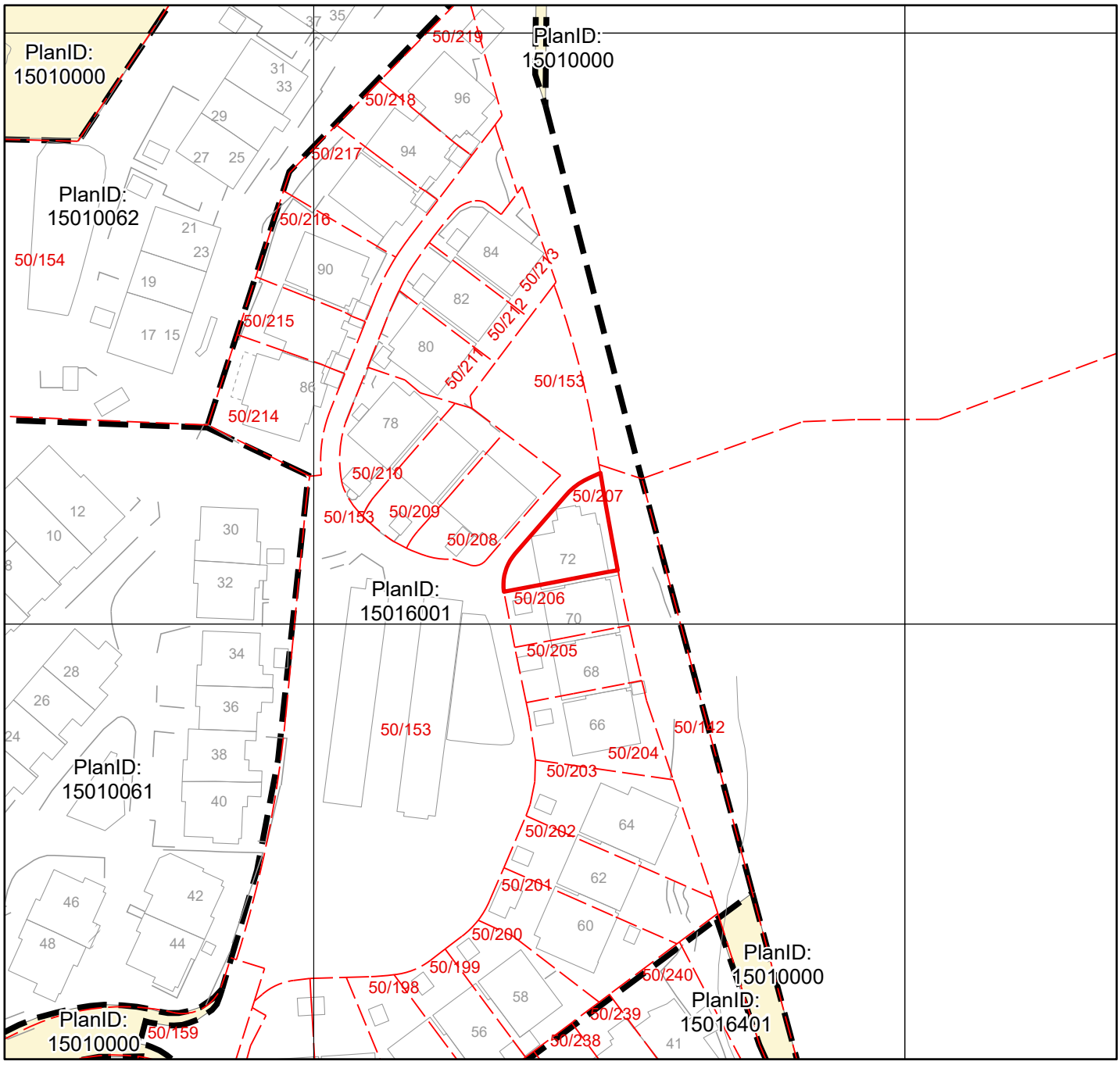
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15016001

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

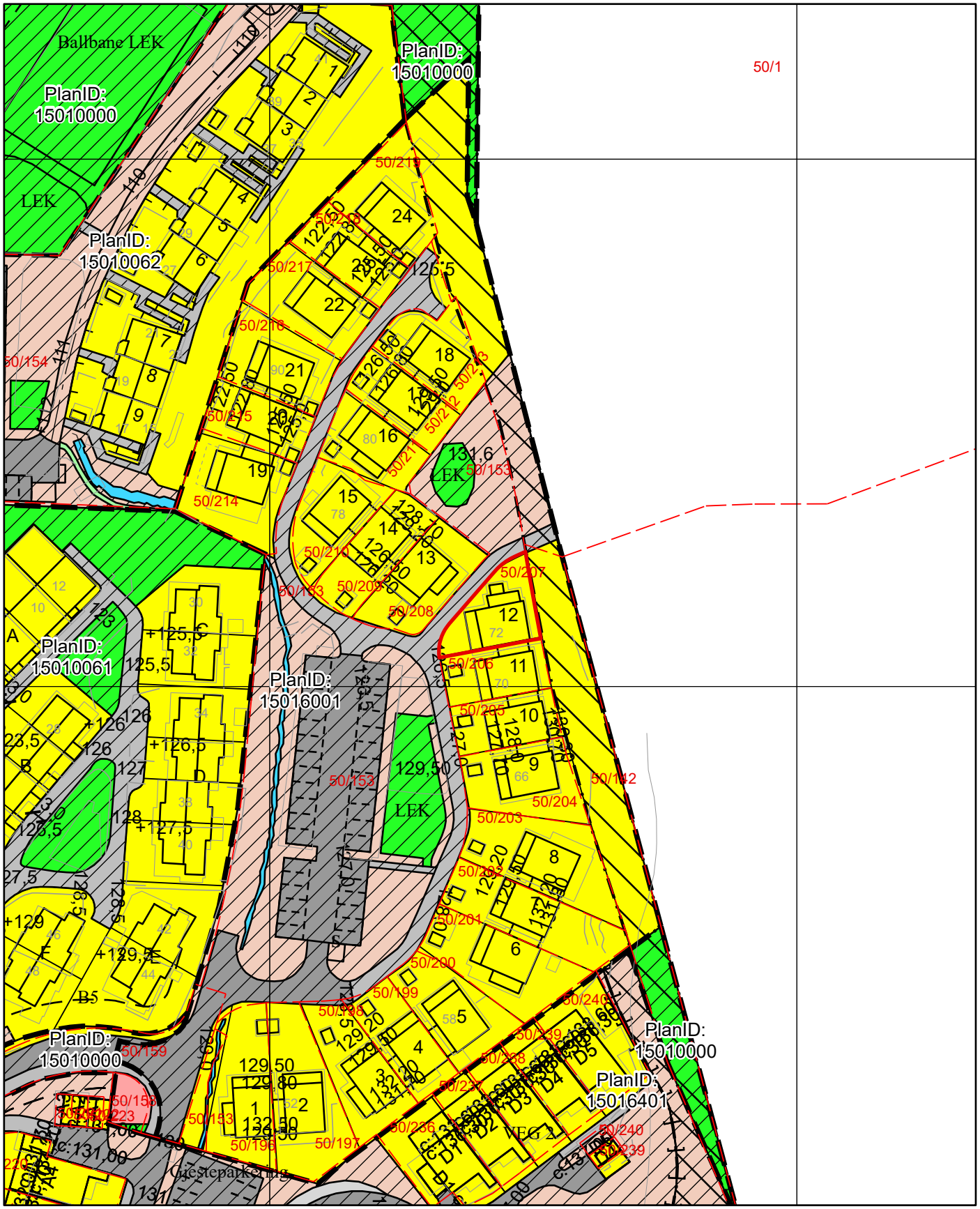
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 50/207
Dato: 05.05.2026 Adresse: Øvre Kirkebirkeland 72

PlanID(er): 15016001

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

540 - Rasfare

590 - Særskilt angitt fare

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Garasjer i boligområder

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Turveg

Annet friområde i sjø/vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

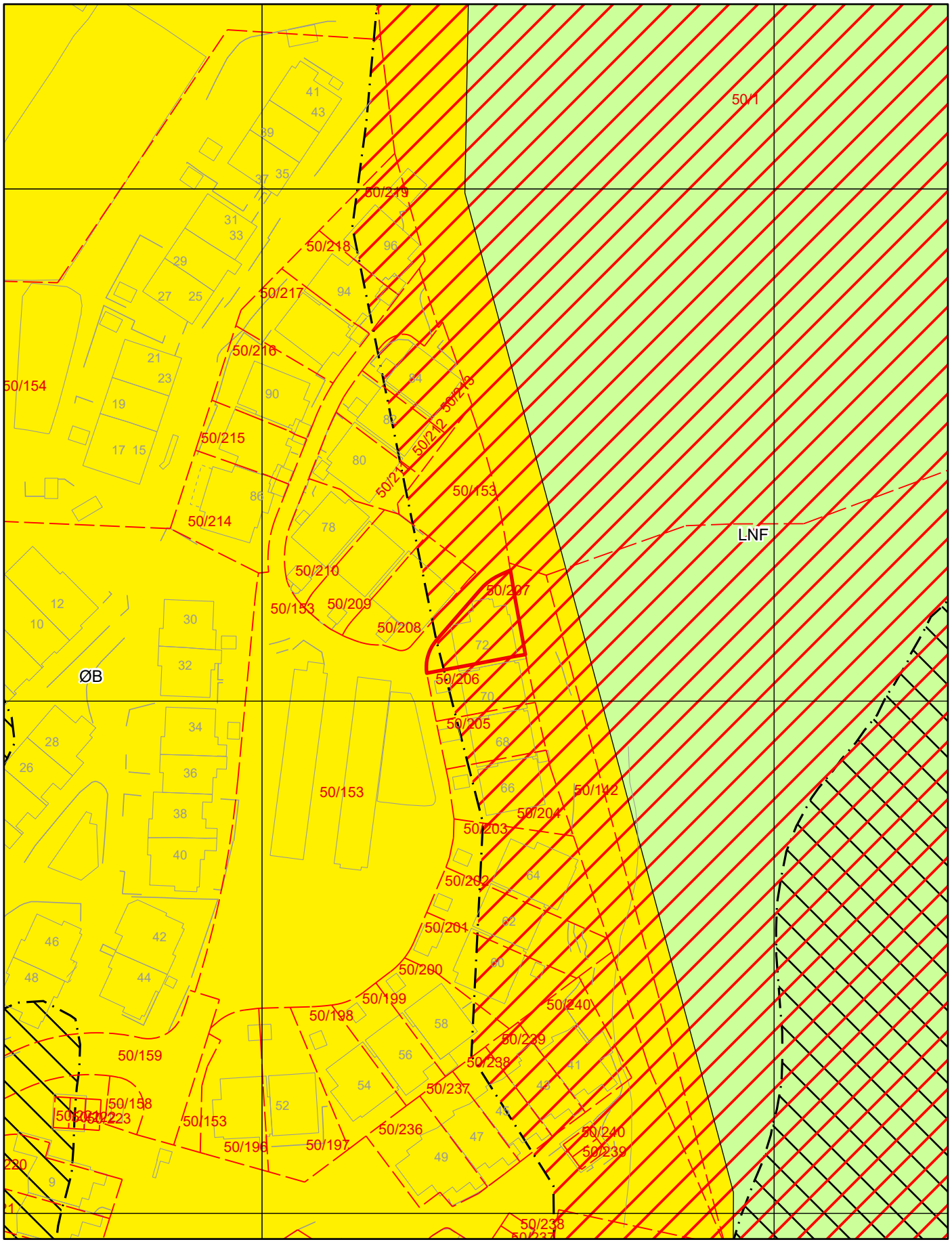
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 50/207
Adresse: Øvre Kirkebirkeland 72

N

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

Eiendomsflate


50/1
50/154
50/153
50/153
50/153

Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

Nabolagsprofil

Tipphaugen 32 - Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 296 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Dolvikhaugene Linje 22, 23, 23E, 50E, 52	5 min 0.3 km
Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	9 min 0.8 km
Sandslivegen Linje 1	5 min 2.5 km
Bergen Flesland	10 min
Lagunen terminal Buss, trikk	10 min 5.9 km

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	24 min 2 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 3.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	9 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Dolviken	8 min
Rema 1000 Søreide	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

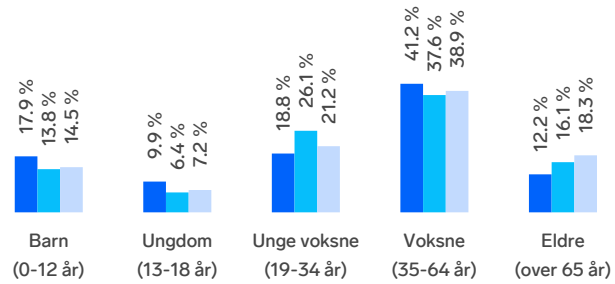
Kvalitet på skolene

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

Eldsbakkane barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 0.6 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	12 min 1.1 km
Eldshovden barnehage (0-6 år) 42 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Dolviken PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Søreide	12 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

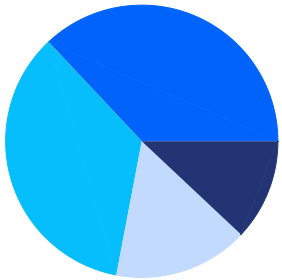
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Karlslia sameie Balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Aurdalslia skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Aktiv365 Xpress Søreide	11 min
MOVA Fanatorget	15 min

Boligmasse



- 37% enebolig
- 35% rekkehus
- 16% blokk
- 12% annet

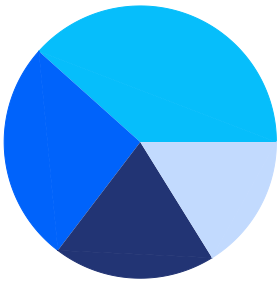
«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

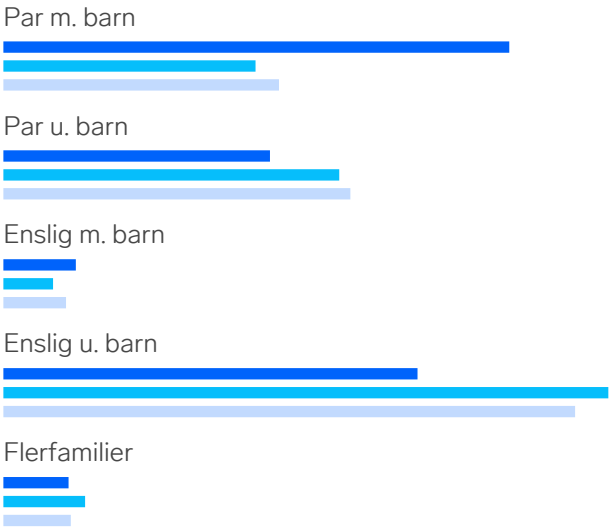
Fanatorget	15 min
Boots apotek Sandsli	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

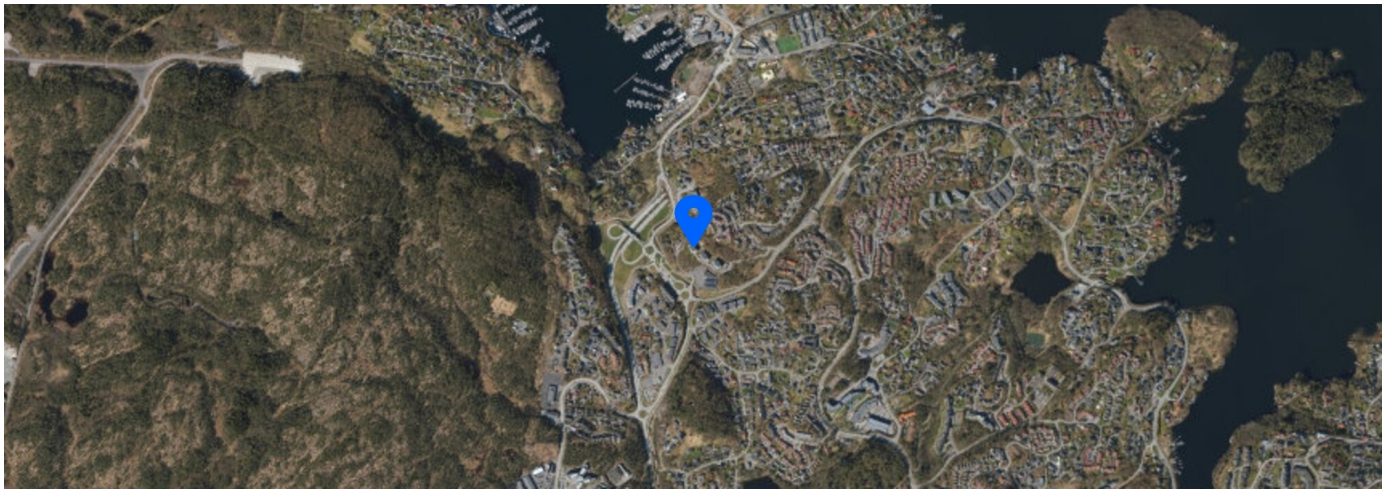


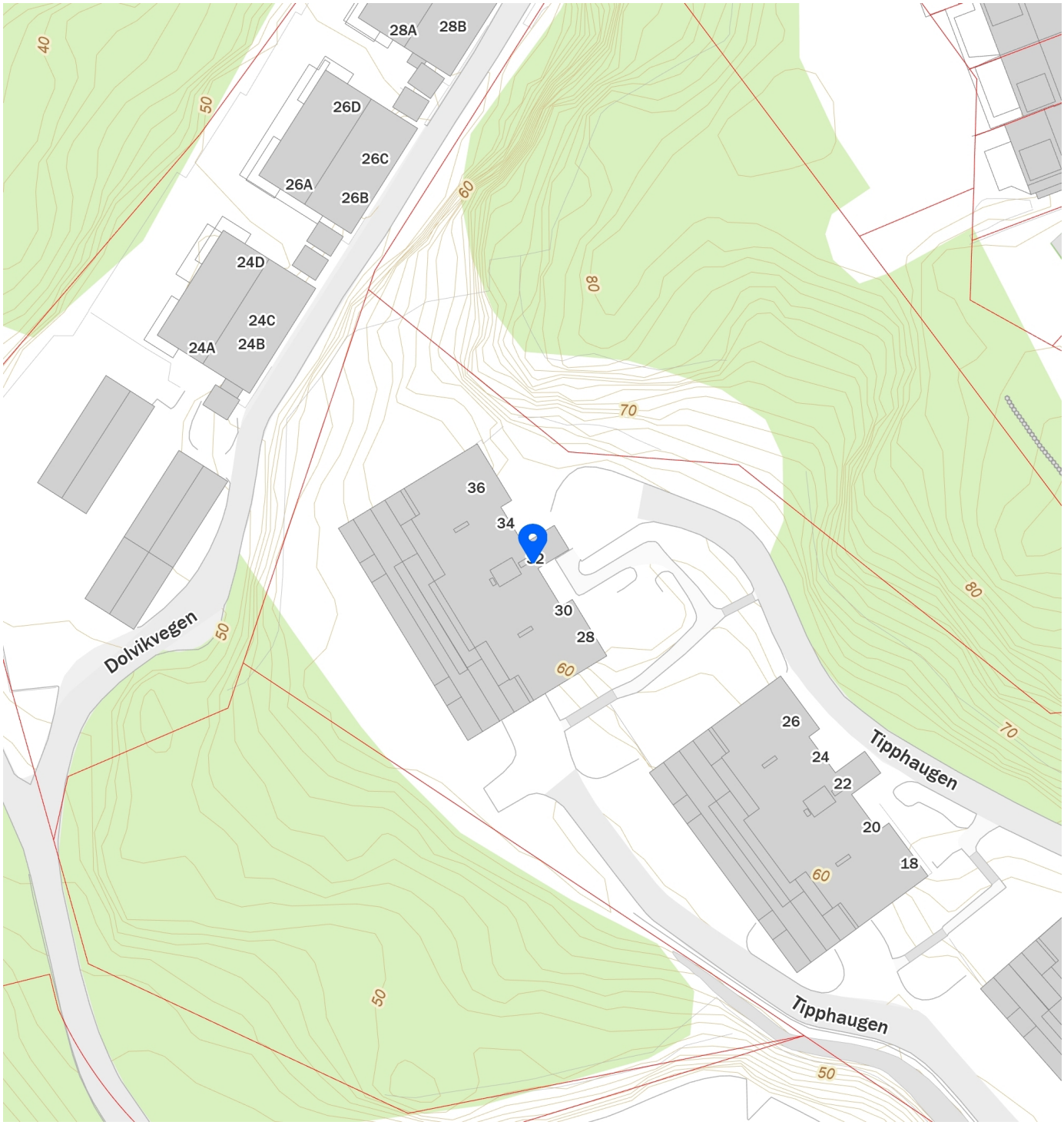
- Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord
- Bergen
- Norge

Sivilstand

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

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





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