Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vindharpevegen 6 C, 5237 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 120, bnr. 478, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2496 **PropCloud ref nr:** BX1358

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

Bjerk takst
BJERKTAKST.NO

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Treroms selveierleilighet i 1.etg.
Nord-vestvendt terrasse på 14,7 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod i u.etg. på 5,7 m².

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Hovedsakelig kledd med fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiumsbekledning.

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

Terrasse:
Nord-vestvendt terrasse på 14,7 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og 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 i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Innfelte spotlights i himling.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

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

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp

Avtrekk:
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.
Felles varmtvann, opplyst fjernvarme.

Vannbåren varme:
Opplyst vannbåren gulvvarme på bad.
Radiator i stue og på soverom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

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

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

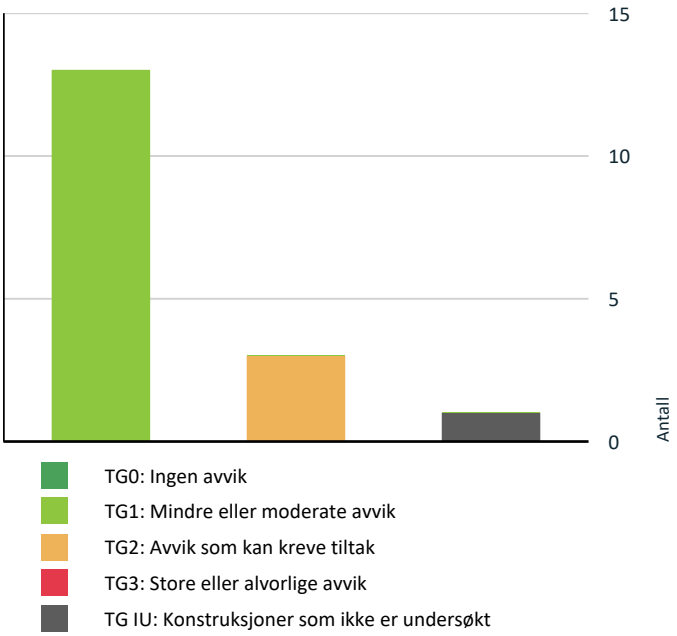
• Det foreligger ikke tegninger

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Oppgradering utvendig	Laget platting av løse tremmer.
		Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiumsbekledning.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Nord-vestvendt terrasse på 14,7 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med tremmer i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Rom 1.etg:
- Entré: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og 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 i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Innfelte spotlights i himling.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe oppsprekking i hjørner/plateksjøter. Eksakt årsak er vanskelig å si noe om, men det er normalt ikke forbundet med risiko, og skyldes vanligvis at trekonstruksjoner krymper når bygget tørker ut. Observer sprekkene over tid. Dersom de utvikler seg og blir større/flere, kan det tyde på strukturelle svakheter. Da må det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

- Enkelte fuktmerker/svelling i parkett, samt nedre del av foring på terrassedør. Fuktsøk er gjennomført uten å påvise unormale verdier. Avviket vurderes å være av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

- Lite område med avflasset maling i stue. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

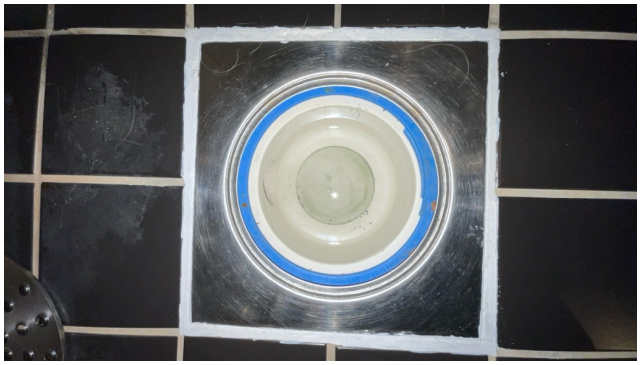
• Det er avvik:

- 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.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da forskrift til avhendingsloven ikke stiller krav til hulltaking ved baderomskabin. Våtrommet er vurdert ved visuelle observasjoner og fuktkontroll med egnet måleverktøy (overflatemåler), og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp

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.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Opplyst vannbåren gulvvarme på bad.
Radiator i stue og på soverom.

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 bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater)
og overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Nybygg

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

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

   Byggeår 2011.
   Samsvarserklæring ikke fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

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.

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

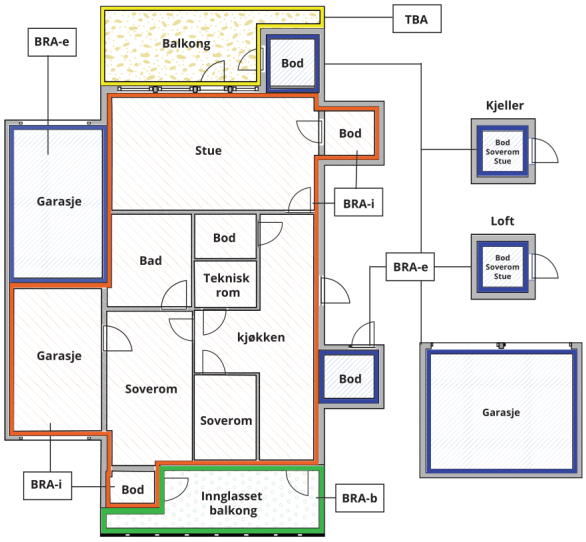
Hva er måleverdig areal?

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.		6		6	
1.etg.	76			76	15
SUM	**76**	**6**			**15**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré: 4,7 m²
- Sov 1: 6,5 m²
- Sov 2: 12,6 m²
- Stue/kjøkken: 39,2 m²
- Bad: 5,9 m²
- Bod: 4,8 m²

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

Tilhørende:
- Bod i u.etg: 5,7 m².

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mange vinkler som ikke er 90 grader. Oppmåling er gjort etter beste evne med håndholdt laser. Avvik kan ikke utelukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Kristian Pedersen Nilsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	478		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vindharpevegen 6 C

Hjemmelshaver
Nilsson Kristian Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

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

Om tomten

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

Parkering

I felles garasjeanlegg, plass nr 4.

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.

Eiendomsbrøk

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som
angir seksjonseierens eierandel i sameiet.
Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.
Sameiebrøken er fordelt: 76/3758.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	Opprinnelig rapport

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BX1358

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260225
Addresse	Vindharpevegen 6 C		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Kristian Pedersen Nilsson		

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

Navn på fullmektig:

Kristian Pedersen Nilsson

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

499981

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 10.05.2026

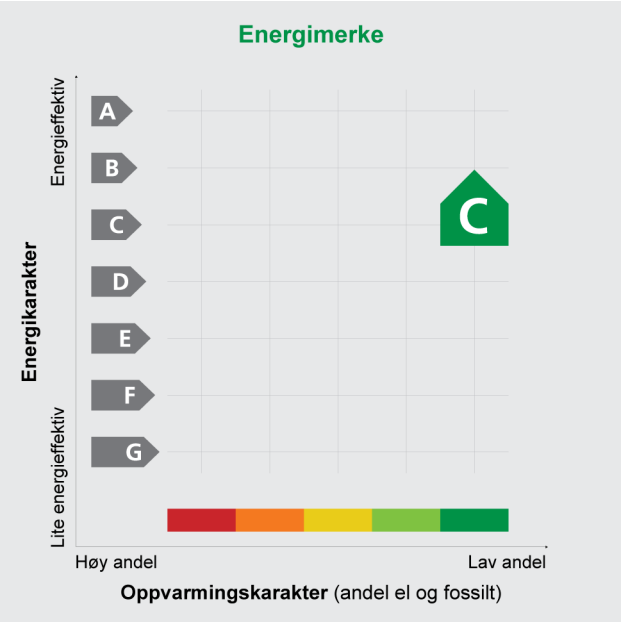
Signert av *Kristian Pedersen Nilsson*

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Vindharpevegen 6 C
Postnr	5237
Sted	RÅDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	120
Bnr.	478
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300087515
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-683670
Dato	11.07.2016



Eier	Thor Erik Hope
Innmeldt av	Thor Erik Hope

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vindharpevegen 6 C
Postnr/Sted: 5237 RÅDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.07.2016 21:07:52
Energimerkenummer: A2016-683670
Ansvarlig for energiattesten: Thor Erik Hope
Energimerking er utført av: Thor Erik Hope

Gnr: 120
Bnr: 478
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 300087515

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Husordensregler

For

Sameiet ObiWan-KenObi

Vedtatt av styret 16.februar 2015, sist endret 24.04.2025

1. **Målsetting**
   Husordensreglene har til hensikt å fremme miljø og trivsel for alle som bor i Sameiet ObiWan-KenObi.

2. **Generelt**
   Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og beboernes plikter å følge vedtatte husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til seksjonen.

3. **Dører og garasjeporter**
   Dører til boder o.l. skal alltid være låst.

4. **Ro og Orden**
   Seksjonene og fellesarealet må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Ved grilling på terrasse/balkong skal det vises hensyn. Sjenerende røyk og lukt skal unngås. Trekullgrill er ikke tillatt.

5. **Avfall, aviser o.l.**
   Det er plassert konteinere for papp, papir og restavfall på hjørnet til venstre ved innkjøring til garasjen. Benytt disse i samsvar med regler fra BIR. Plast skal settes ut, merket sted ved konteiner, i egne sekker (fås i dagligvare-butikk) like i forkant av tømmedag. Kalender for innsamling/tømming av plastavfall finner du på oppslagstavle ved garasjeport og/eller på BIR sine egne nettsider.
   Alt øvrig avfall må leveres på BIR sine gjenvinningsstasjoner.

6. **Fellesarealer**
   Av hensyn til renhold, trivsel og adkomst til fellesarealer, er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også i garasjeanlegget, hvor kun boden skal brukes til oppbevaring.

7. **Husdyr**
   Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret, og fjerne alle ekskrementer i fellesanlegg. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere.

8. **Skader, mangler**
   Skader eller mangler på sameiets eiendom må straks meldes styret.

9. **Parkering bil og sykkel**
   Beboere kan parkere på eierseksjonens plass i garasjen. Gjesteparkering er reservert for gjester.
   Det er oppsatt eget stativ for sykkelparkering. For øvrig må sykler settes i leilighetens bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler langs husveggene.

10. Bruk av universalnøkkel

Styret har rett til å låse seg inn i andel med universalnøkkel dersom mistanke om nød (sykdom, død, brann, vannlekkasje m.m) Dersom mulig bør det være 2-to personer som går inn sammen, og det skal alltid informeres beboer/eier pr. e-post eller SMS i forkant. Styret sørger også for at det ringes aktuell nødetat dersom slik mistanke bekreftes.

VEDTEKTER

m/tilhørende regler fastsatt i lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31
for

Sameiet ObiWan - KenObi

(fastsatt av konstituerende sameiermøte den 30.05.2012)

(§ 14 tilføyd i ekstraordinært sameiemøte 22.11.2012), (endret på sameiermøte 18.4.2013, 24.4.2014, 21.04.2016, 25.04.2018, 30.04.2020, 28.04.2022, 20.04.2023 og 23.04.2026)

Innhold:

§ 1. Sameiet og eiendommen 2
§ 2. Formål 2
§ 3. Sameiermøtet 2
§ 4. Sameiestyret 4
§ 5. Forretningsfører 6
§ 6. Revisor 6
§ 7. Valgkomite 7
§ 8. Bruken av bolig og fellesarealer 7
§ 9. Overdragelse og bortleie 8

§ 10.Fordeling av felleskostnader og inntekter 8
§ 11. Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie» 9
§ 12. Á konto oppgjør og sikringsfond 10
§ 13. Tvister 10
§ 14. Automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann. 11

§ 1. Sameiet og eiendommen

Sameiets navn er SAMEIET OBIWAN - KENOBI. Dets ansvarsform er proratarisk,. d v s hver sameier hefter for felles gjeld utad og innad (regress) forholdsmessig etter sin andel (brøk) i sameiet, jfr lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31 § 24 (eierseksjl).

Eiendommen, gnr. 120 bnr. 478 i Bergen Kommune nr. 1201 ligger i sameie mellom eierne (heretter «sameierne») av de eierseksjoner («boliger») som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver bolig er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse - d v s 42 enheter nummerert fra 1 til 42. Andelen brukes ved utøvelse av stemmerett (d v s én stemme pr bolig) når det ikke fremgår at stemmen er beregnet ut fra leilighetens areal eller på annen måte.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer og omfattes av sameieloven 1965. Når ikke annet fremgår av disse vedtekter eller av eierseksjonsloven 1997.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles bo-interesser innad og utad samt gi regler om ordning av sameiernes forhold innbyrdes. Sameierne forplikter seg til å rette seg lojalt etter sameiets vedtekter og gyldige beslutninger som gjøres i sameiets lovlige organer. Trivsel og godt naboskap er en ledetråd for sameiets løpende drift. Sameiet skal ikke unødig samlet eller ved sine sameiere provosere dårlig naboskap til omgivelsene.

§ 3. Sameiermøtet

§ 3-1

Sameiermøtet er sameiets *øverste organ.*

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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 (annet enn salg av egen andel), herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
a. 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.

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.

§ 3-2

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen til sameiermøtet skal skje ”iht Lov om eierseksjon”. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. På ordinært sameiermøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallelsen.

§ 3-3

Ekstraordinært sameiermøte kan når det er tvingende nødvendig avholdes hvis saken ikke

bør utsettes til neste ordinære møte. I tvilstilfelle skal ekstraordinært sameiermøte holdes når minst 1 av styrets 4 medlemmer krever det eller minst fire sameiere krever det. I begge tilfelle skal det i innkallingen oppgis hvilken sak eller hvilke saker som ønsker behandlet og hvorfor det anses nødvendig med ekstraordinært sameiermøte. Innkalling skjer med samme frist som etter § 3-2. På ekstraordinært sameiermøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallelsen.

§ 3-4

Enhver sameier har rett til å ta med seg en *rådgiver* til sameiermøtet. Rådgiveren har talerett men ikke stemmerett med mindre han dokumenterer fullmakt fra den sameier som han bistår. Ektefelle/samboer (i husstanden) regnes ikke som rådgiver og kan representere medektefelle eller samboer med sameierett ved avstemning når styret ikke er varslet om annet.

§ 3-5

Ved *avstemming på* sameiermøte teller stemmer for fremmøtte sameiere eller for sameiere som har avgitt betryggende forhåndsstemme eller som er representert ved ektefelle eller fullmektig. Ved fullmakt kan det kreves rimelig dokumentasjon for fullmakten. Det kan besluttes skriftlig (hemmelig) valg med vanlig rutine for betryggende opptelling av stemmer.

§ 3-6

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 3-7

Regnskapsoversikt og *revisjonsberetning* skal sendes til alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Innkalling med vedlegg sendes elektronisk til alle med kjent mailadresse.

§ 3-8

Under forhandlinger på sameiermøter iakttas *vanlige regler for forretningsorden og møtedisiplin.* Møteleder skal i rimelig grad klargjøre voteringstema og sørge for at motstridende oppfatninger blir tilkjennegitt under møtet. Møteleder kan styre debatten og i rimelig grad begrense tid anvendt på enkeltsaker ut fra sakens antatte viktighet sett i lys av tidsforbruk. Sameiere som ikke mener seg rettferdig eller rimelig behandlet må godta møteledelsen, men kan i likhet med fraksjoner eller mindretall kreve *ført til protokolls* hvilke innvendinger man har mot en fattet beslutning eller dens begrunnelse (formuleres skriftlig av vedkommende og vedlegges møtereferatet). Saker som er avgjort i én retning kan tas opp i senere møter på fritt grunnlag etter regler fastsatt i disse vedtekter.

§ 4. Sameiestyret

§ 4-1

(Tilpasning av eierseksjl § 38)

Styret skal bestå av fire medlemmer. Hovedregelen er at styremedlemmer velges blant sameierne og klart foretrukket, 2 fra nr. 4 og 2 fra nr. 6. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiemøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. Styret skal bestå av leder samt 3 styremedlemmer. Dersom det ikke er mulig å rekruttere tilstrekkelig antall kandidater blant sameierne som foretrukket, kan sameiermøtet velge ett eller flere styremedlemmer, herunder styreleder, som ikke er sameiere. Og også kunne fravike foretrukket fordeling 2 fra hvert bygg, nr. 4 og 6. Styret konstituerer seg selv. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved gjenvalg, se § 7.

§ 4-2

Styret skal i samarbeid med forretningsfører sørge *for løpende saker i sameiet, herunder vedlikehold, drift og forsikring av eiendommen* og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret arbeidet for god trivsel både innen sameiet og i forholdet til sameiets omgivelser. Styret tar opp saker av felles interesse i forhold til offentlige myndigheter, men plikter ikke å gi råd og veiledning i det som vedrører den enkelte sameiers anliggender når slikt ikke gjelder fellesskapet.

§ 4-3

Styret gjennomfører sameiermøtets vedtak og treffer alle løpende beslutninger som ikke i lov eller i disse vedtekter er lagt til andre organer, herunder forsvarlig økonomistyring i samråd med forretningsfører,

§ 4-4

Styret *forbereder saker for sameiermøtet*.

§ 4-5

Styret kan nedsette *komiteer og utvalg* innen sameiet ut fra løpende behov.

§ 4-6

Fastsetting av godtgjørelse til styret gjøres av Årsmøte. I tillegg dekkes dokumenterte utlegg til sameiet.

§ 4-7

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte *så ofte som nødvendig*. Et styremedlem eller forretningsføreren kan *kreve* at styret sammenkalles. Styret er *vedtaksført* når minst ett styremedlem fra hvert av de to byggene er til stede. Styrevedtak fattes med *vanlig flertall.*

§ 4-8

Styremøtene *refereres* og styreleder har ansvar for arkivering og tilgjengelighet for styrets møtereferater. Styremøtereferatene kan på anmodning fra enhver sameier gjøres tilgjengelig for sameierne.

§ 4-9

Styret *representerer* sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. *Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.*

§ 4-10

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte til ordinær behandling. Styret meddeles ansvarsfrihet når regnskapet for foregående år er godkjent av sameiermøtet.

§ 4-11

Styreleder tjenestegjør i *ett år.* Styremedlem tjenestegjør i *to år,* men fratrer ved eventuell opphør av status som sameier. *Gjenvalg* kan foretas av styreleder og styremedlemmer uten periodebegrensning, men ikke mot styremedlemmets eller styreleders ønske.

§ 4-12

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall som nevnt ovenfor vedta at styreleder eller *medlem* av styret skal *trekke seg*, eventuelt at *hele styret* skal trekke seg.

§ 5. Forretningsfører

§ 5-1

Styret tar avgjørelse om valg av forretningsfører.

§ 5-2

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Forretningsfører er underlagt styrets instruksjonsmyndighet. I løpende driftssaker vedrørende forvaltning og vedlikehold disponerer forretningsføreren på sameiets vegne ved kontraktsinngåelse, anvisninger og utbetalinger.

§ 5-3

I viktige saker skal styrets samtykke så vidt mulig innhentes før beslutning gjøres eller tiltak iverksettes.

§ 5-4

Forretningsfører kan delta i sameiermøter og styremøter, men fratrer ved styrebehandling av saker som vedrører interessemotsetninger mellom sameiet og forretningsfører.

§ 6. Revisor

§ 6-1

Sameieregnskapet revideres av revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 6-2

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

§ 7. Valgkomite

Sameiermøtet velger valgkomité som utarbeider forslag til valg av styreleder styremedlemmer til ordinært sameiermøte.

§ 8. Bruken av bolig og fellesarealer

§ 8-1

Eierseksjl § 19:

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

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

(UFRAVIKELIG:)

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.

§ 8-2

En eller flere av sameierne kan ved bestemmelse i vedtektene gis *enerett* til å bruke bestemte deler av fellesarealene for nærmere bestemt tidsrom. Slike enerettsbestemmelser skal være gjort kjent gjennom vedtektene eller som bilag til eventuelle husordensregler. Innendørs *biloppstillingsplasser* i anlegget er seksjonert sammen med seksjonen og tildelt plass/plasser gir enerett til bruk og disponering, herunder utleie og overføring av bruksrett, bare innen sameiet. Bruksrett til biloppstillingsplass kan ikke ved salg skilles fra den

seksjon bruksretten er knyttet. For *boder* i anlegget gjelder tilsvarende for de respektive seksjoner. I anlegget er det 2 parkeringsplasser som disponeres av styret. Disse kan kun, og etter søknad, benyttes til personer med nedsatt funksjonsevne. Ved installering av El-Bil lader ved respektive sameiers parkeringsplass/er så skal det kun installeres sikring på 16 A. Det må/skal ikke installers stikkontakt i tillegg til lader på den respektive parkeringsplass.

§ 8-3

Eierseksjonslovens § 19 tredje ledd: **Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.** Slike skal være rimelige og balansere sameiernes eierinteresse i på den ene side å utnytte eiendommen til sitt eksklusive bruk mot hensynet til med-sameiere, fellesskapet og hensyn til ro og fred på den annen. Ved gjentatte brudd på lovlig fastsatte husordensregler kan styret - etter å ha varslet vedkommende på tilbørlig måte - treffe lovlige tiltak så langt som nødvendig for å gjenopprette orden, herunder iverksette tiltak for vedkommende sameiers regning. De enkelte sameiere bør i nabotvister innen sameiet søke å løse saken i minnelighet, men har krav på rimelig bistand fra styret eller sameiemøtet dersom saken ikke kan løses på minnelig måte og den vedrører fellesskapet og sameiets allmene behov for ro, orden og fred. Sameiet tilstreber så langt som mulig å løse sine interne stridigheter i minnelighet, noe begge eller alle parter lojalt vil etterstrebe.

§ 8.4

Markiser, parabolantenne, glassoverbygg på terrasse og andre elementer som kan endre byggets karakter, skal kun settes opp ifølge felles regler vedtatt av sameiemøte (etter at byggets arkitekt har uttalt seg og kommet med forslag).

§ 8.5

Vedtektene skal bidra til å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier. Styret i Sameie skal kjenne kravene til brannsikkerhet, hvilke bygningsdeler, installasjoner og utstyr som er nødvendig. Styet er pliktig til å informere hver enkelt eier/boenhet om hvilke brannsikkerhetskrav som gjelder. Det er eier, reoresentert ved styret i sameiet som har ansvar for at det blir montert røykvarsling manulet håndslokningsutstyr i fellesarealer og i hver boenhet.
Seksjoneier skal vedlikeholde bruksenhet slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjoneiere slipper ulemper. Hver eier tar hand om nødvenedig utstyr i sin boenhet. Visuelt ettersyn av utstyr er hver eier/boenhet sitt ansvar, så som brannslukningsapparat og brannvarsler. Eier kan komme i erstatningsansvar hvis brannsikkerhet i fellesarealer og hver boenhet ikke oppfyller krav til brannsikkerheten. Det er lovpålagt å gjennomføre årslig brannteknisk tilstandsanalyse fra firma/fagperson med kompetanse på brannforebyggende tjenester. Tilstandsanalysen danner grunnlag for videre fremdrift/tiltak.

§ 9. Overdragelse og bortleie

(deler av men ikke hele) eierseksjl § 22:

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Overdragelse eller bortleie for lengre tidsrom (ut over 6 mnd) skal meldes skriftlig til sameiestyret eller sameiets forretningsfører. **Eventuell korttidsutleie skal være innenfor Eierseksjonsloven §24.**

§ 9.1

Styret skal til enhver tid kjenne til sameiets beboere. Ved salg/utleie av boenheter er selger/eier pliktig til å oppgi nye eieres/leietakers navn, e-post adresse, innflyttingsdato og telefon nr til styret/Styreleder så snart de foreligger. Beboerne plikter å informere styret ved endring av e-post addresser og telefonnummer.

§ 10.Fordeling av felleskostnader og inntekter

§ 10-1 Eierseksjl § 23:

Nødvendige eller lovlig besluttede kostnader ved driften av **eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**

§ 10-2

Der disse vedtekter referer til «arealbrøk» i motsetning til «sameiebrøk»», menes et forholdstall basert på boligareal for vedkommende seksjon. Der disse vedtektene refererer til andelsbrøk, menes en andel av totalt 42 andeler.

§10-3

Utgifter til uteareal som utelukkende eller for en vesentlig del bare vedrører og begunstiger tilstøtende bolig(er) belastes vedkommende bolig(er) og det tilstrebes å gi slike boliger eksklusiv bruksrett tilsvarende. Utearealer som ved beslutning arrangeres som lekeplass for barn anses som fellesareal ut fra hensyn til barnebarn, besøkende slekt og familie osv.

§ 10-4

Andelsbrøk skal anvendes ved utgiftsfordeling ved tiltak der bruksenhetens størrelse ikke har betydning for tiltakets nytteverdi så som:

Felles TV-anlegg
Innvendige fellesarealer så som trapper, heis og korridorer.
Disponering og påkostning vedrørende utearealer som ikke er en del av bygningsmassen.
Garasjer og biloppstilling

§ 10-5

Arealbrøk skal anvendes ved tiltak der bruksenhetens størrelse har betydning for nytteverdien

Forsikring: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk.

Avsetning til vedlikeholdsfond: Settes av over fellesutgiftene og fordeles etter arealbrøk. Fond oppsparte midler skal foreksempel gå til: bærende veggkonstruksjoner, eiendomsmasse, tak, vinduer, balkonger, med de unntak som under §10-4.

§ 10-6

Det kan også i sameiermøte ut fra en vurdering av rimelighet vedtas at en eller flere sameiere skal fritas fra fellesutgifter når det ansees som åpenbart at det gjelder en utgift som ikke vedrører vedkommende overhodet eller som vedkommende uttrykkelig har frabedt seg å dra nytte av. Dette skal uttrykkes i eller som vedlegg til vedtektene og er knyttet til vedkommende sameier så lenge han bor i leiligheten. Slikt vedtak bør fattes i forbindelse med iverksettelse av og bevilgning til vedkommende tiltak.

§ 10-7

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt foran.

§ 11. Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie»

§ 11-1

Sameiemøtet fastsetter i for hvert år med virkning for første kalender måned etter avholdt sameiermøte en basis á konto «husleie» basert på forventede løpende utgifter i kommende år og fordelt på sameiere som et likt beløp etter andel og sameiebrøk. Administrasjon av husleie, herunder girorutiner og varsel, foretas av forretningsfører, om nødvendig i samråd med styret.

§ 11-2

«Husleien» avregnes månedlig og innbetales på konto som oppgis av forretningsfører. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til renter etter lov 17.12.1976 nr 100. Husleien er sikret med lovbestemt pant i boligen, jfr nærmere eierseksjl § 25 (med fet skrift i det følgende):

§ 11-3

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

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

c. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

d. Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 11-4

Med henvisning til tredje ledd fastsettes at panteretten omfatter skyldig husleie *uten tids- eller beløpsbegrensning*. Sameier med utestående gjeld for fellesutgifter plikter å medvirke ved tinglysning av slik panterett, jfr § 11-5.

§ 11-5

For uoppgjort beløp etter forfall kan det stilles krav om utarbeidelse av *eksigibelt gjeldsbrev* alternativt ordinær *pantobligasjon* med sikkerhet i boligen dersom det er fare for bortfall av panterett etter annet ledd. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til *renter* etter lov 17.12.1976 nr 100. Styret i samråd med forretningsfører forhandler med vedkommende sameier ved slikt betalingsmislighold.

§ 12. Á konto oppgjør og sikringsfond

(Fra) Eierseksjl § 23

A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Sameierne hefter i slikt tilfelle på samme måte som for andre forpliktelser sameiet pådrar seg utad, nemlig i forhold til sameiebrøken (jfr eierseksjl § 24).

§ 13. Tvister

§ 13-1

Ved tvist om tolkning av disse vedtekter eller om andre innbyrdes stridigheter i sameiet, herunder utgiftsfordeling og valg mellom sameiebrøk og arealbrøk, avgjør *forretningsfører* spørsmålet på bindende måte ut fra en tolkning av eierseksjonsl § 23, disse vedtekter og deres formål.

§ 13-2

Avgjørelse etter § 13-1 er ikke til hinder for rettslig etterprøvning av spørsmålet, f eks etter eierseksjonsl § 23 annet ledd som er til hinder for å fravike fordelingsregelen ut over det som følger av lovens § 23 første ledd, slik dette er uttrykt foran, jfr motsetningsvis bestemmelsens annet ledd.

§ 14. Automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann.

§ 14-1

Sameiet har inngått avtale om automatisk avlesning av fjernvarme og varmt tappevann for den enkelte seksjon. Utstyret er finansiert gjennom BKK Energimåling AS som fakturerer en månedlig nedbetaling av anlegget. Eier an seksjon vil være bundet av avtalen inntil sameiemøte bestemmer annet.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet ObiWan-KenObi

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte i Sameiet ObiWan-KenObi for regnskapsåret 2025 og styreperioden april 2025-april 2026.

Dato: 23. april 2026

Tid: kl. 18:00

Sted: Kvernslåtten barnehage

Kvernslåttvegen 41, 5239 Rådal

Årsmøtet gjelder regnskapsåret 2025 og styreperioden april 2025 – april 2026.

Det vil bli servert kaffe, te, mineralvann og noe å bite i.

Seksjonseiere som ikke har anledning til å møte kan gi skriftlig fullmakt til en annen person.

Vel møtt!

Bergen, 1. April, 2026

For styret i Sameiet ObiWan-KenObi

Linda Garvik

Styreleder

REGISTRERING / FULLMAKT

(Klipp av og lever ved inngangen til møtet)

Årsmøte Sameiet ObiWan-KenObi

23. april 2026

Navn: _____

Leilighetsnr./seksjon: _____

☐ Jeg møter som seksjonseier

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke anledning til å møte og gir derfor fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

……

DAGSORDEN

Konstituering

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

2. Styrets beretning (valgfritt punkt)
3 vedlegg – regnskap 2025, budsjett 2026, revisors beretning og forklaring styrehonorar/regnskap.
4. Honorar og andre vederlag til styret
5. Valg av styret
6. Valgkomite (valg)
7. Vedtektsendring

OBS. Dersom noen av sameiere eller styret har saker som ønskes diskutert så settes det av en liten halvtime til husmøte etter årsmøtet er gjennomført.

FOR STYRET I SAMEIE OBIWAN-KENOBI
Linda Garvik

Årsmøtesak 2 Sak 2 – Rapport fra styret

Styret orienterer om regnskapsåret 2025 og arbeid utført i styreperioden april 2025/april2026.

SAMEIET OBIWAN-KENOBI
Org. Nr. 998 593 190

Sak 2. Årsberetning fra styret

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet er et eierseksjonssameie. Sameiets virksomhet er knyttet til fellesdrift av eiendommen gnr. 120, bnr. 478 i Bergen Kommune. Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner i samsvar med lov av 23.mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven), og består av totalt 42 seksjoner.
Sameiet har forretningskontor i Bergen Kommune. Sameiet ble etablert på sameiermøte 21.mars 2012. Adressen er Vindharpevegen 4 og 6 A-E. Sameiets forretningsfører er BOB. Revisor er fra firma KPMG.

Rettvisende bilde – regnskap

Årsregnskapet med tilhørende noter gir etter styrets vurdering et rettvisende bilde av sameiets inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser.

Endringen i disponible midler i perioden har vært negativ med kr 427.006. Dette skyldes blant annet økte priser og kostnader hos leverandører, høyere strømkostnader, økte kostnader knyttet til oppgaver vedtatt av årsmøtet, samt økte kostnader til drift og vedlikehold i perioden.

Sameiet har pr. 31. desember 2025 disponible midler på kr 287.341.-.

Rettvisende bilde – budsjett

Regnskapet pr. 31. desember 2025 er gjort opp med et negativt resultat på kr 444.025, mot et budsjettert positivt resultat på kr 235.900.
Avviket fra budsjett skyldes blant annet mindre kostnad dugnad enn forutsatt, høyere strømkostnader enn budsjettert, samt økte kostnader til drift og vedlikehold. Samtidig har renteinntektene fra bank vært høyere enn budsjettert.

Egenkapital

Egenkapitalen til laget er positiv med kr. 352.265.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Selv om regnskapet for 2025 viser et negativt resultat, vurderer styret at dette i hovedsak skyldes økte kostnader i perioden, herunder høyere strømpriser, økte priser fra leverandører samt økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold (se eget punkt i beretning). Dette er forhold som i stor grad må anses som ekstraordinære eller tidsavgrensede.

Sameiet har altså fortsatt disponible midler pr. 31.12.2025 pålydende 287.341.-og en stabil inntektsbase gjennom felleskostnader. Styret vurderer derfor sameiets økonomiske situasjon som forsvarlig, og legger til grunn at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret og styrets arbeid i styreperioden

Styret har avholdt 8 styremøter og 1 budsjettmøte i styreperioden 2025/2026, inkl. stiftelsesmøtet med tidligere styre. Styret har blant annet jobbet med følgende saker:

Vedlikehold og ettersyn av bygninger

a) Justering av automatikk dør garasje/heisrom nr. 6
b) Hatt arbeid i forbindelse med lokalisering av feil ved fellesavløpsrør i 6B og 4D
c) Hatt kontakt med fagfolk ved Rørhab-Bergen, Grevstad og Vestrheim (sistnevnte kom aldri med tilbakemelding) i forbindelse med vedlkeholdsjobb. For diagnose og utbedring av feil ved fellesavløp. Ikke mulig med fast prisavtale i sak.
d) Oppfølging av utbedring /vedlikeholdsjobb fellesrør (pågikk i over 3 mnd)
e) Forhandlinger med Telenor. Fått bedre tilbud med binding i 2 år.
f) Årlig kontroll av sprinkler anlegg
g) Årlig kontroll fjernvarme anlegg
h) Årlig kontroll alarmsystem.
i) Jobbet med avtale Norgespris – Fellesarealer er det inngått avtale om Norgespris
j) Inngått avtale om Norgespris med Eviny as vedr. felles måler i bygning
k) Fått installert nytt alarmsystem i begge heiser (til 5G system)
l) Tilsyn tak
m) Ordnet gesimsbeslag som var løsnet i nr. 4
n) Reparert garasjedør x 2
o) Årskontroll av teknisk sentral og sprinkleranlegg
p) Årlig kontroll på heiser ved ALT Heis
q) Ordnet heisdør i nr. 6B
r) Hatt årlig tilsyn og service ved alarmsentral og EL anlegg
s) Gjennomført HMS tiltak, kontroll av fellesområder ved Norsk Brannvern
t) Tatt tak i nødvendige brannverntiltak for hele sameie, slik at vi er innenfor rammeverket av loven
u) Skiftet ut 3 lamper, til LED – 1 i nr. 4D 4 etg. og 2 i nr. 6B 4 og 2.etg.
v) Skiftet ut ødelagt del i heisdør i nr. 6B
w) Service Målere v/AOG

Faste styreoppgaver

a. Avholdt 8 styremøter + 1 budsjettmøte + årsmøte
b. Forberedt ordinært årsmøte
c. Hatt jevnlig kontakt og oppfølging av gamle og nye leverandører
d. Holdt jevnlig kontakt og informert beboerne om styrets arbeid
e. Holdt god og jevnlig kontakt med rådgiver ved BOB
f. Hentet inn informasjon ved juridisk avd. ved BOB
g. Hengt opp felles informasjon på oppslagstavle i garasje
h. Organisert og forberedt dugnadsarbeid.

Forefallende arbeider

a. Redigert navnetavle i oppganger ved innflytting av nye sameiere
b. Vært megler behjelpelig ved salg av enheter
c. Oppgradert porttelefon ved innflytting av nye sameiere
d. Minnet sameiere på at de må skifte ut batterier i røykvarsler
e. Bestilt nøkler for sameiere
f. Hatt kontakt med BIR vedr. restavfall/matavfall containere
g. Låst inn sameiere ved nødstilfeller (mistet, glemt nøkkel)
h. Hentet inn priser til porttelefon system
i. Jobbet med ny avtale for klipping av gressvoll
j. Hjulpet beboer i søknadsprosess for montering av automatikk i gang 4 etg 4.

Vedlikehold utearealer/dugnadsarbeid

a. Plantet i krukker utenfor inngangsparti vår, sommer og høst 2024
b. Luking i bed
c. Klippet gress /kantklipping (restareal) på dugnad ca. hver 10 dag
d. Handlet inn deler til robotklipper og gressklipper
e. Holdt orden på robotklipper, skiftet knivblad o.l
f. Sendt robotklipper til service og i vinteropplag
g. Snømåking og strøing/salting av gangveier
h. Gjort div innkjøp for sameiet
i. Sendt gressklipper til service før vårsesong
j. Kostet gangstier
k. Jobbet med å få folk til dugnad vår/sommer sesong 2026

Vedlikeholdsarbeid – felles avløpsrør og følgearbeider **– orientering/utdyping**

I sept. 2025 igangsatte styret nødvendig vedlikeholdsarbeid knyttet til utbedring av felles avløpsrør i sameiet. Arbeidet lot seg ikke pris-fastsette, da fagkyndige ikke hadde oversikt over forholdene under gulv og i konstruksjon før arbeidene ble åpnet. Omfanget kunne derfor først avklares underveis i prosjektet. Vi hadde kontakt med flere entreprenører før oppstart og bestemte oss for Rørhab da de var det eneste firma som hadde korrekt utstyr for å finne frem til hvor i avløp feil befant seg, de måtte inn i sak uansett. De er også en del av Allier gruppen.

Under gjennomføringen og utbedring av felles avløpsrør oppstod det direkte følgefeil som gjorde det nødvendig å rive og gjenoppbygge hele gjestebad i berørt boenhet. Dette førte også til følgefeil i gang og bod hvor det også måtte sparkles/males m.m. Disse følgearbeidene oppstod som en direkte konsekvens av inngrep i felles avløpssystem, og utgjorde den største kostnadsposten i prosjektet.

Prosjektet utviklet seg dermed fra et avgrenset vedlikeholdstiltak, (oppriving av kjøkkengulv og avretting av avløpsrør), til et mer omfattende arbeid som inkluderte både utbedring av fellesanlegg og nødvendige følgearbeider inne i boenhet. Tiltakene ble vurdert som nødvendige for å sikre forsvarlig teknisk standard og videre drift av sameiets felles infrastruktur.

Styret har gjennom denne prosess hatt jevnlig kontakt med juridisk avdeling ved BOB slik at de ansvarlige økonomiske forhold er avklart og på det rene. Styret har mottatt og gjennomgått relevant dokumentasjon i saken, herunder arbeidsbeskrivelser, rapporter, godkjennelse, spesifikasjon av materialbruk og fakturagrunnlag. Dokumentasjonen er arkivert i henhold til sameiets rutiner.

Styret informerte tidligere om et kostnadsoverslag på ca. kr 550.000 ± etter å ha bedt entreprenør om et estimat for det samlede arbeidet etter at det arbeidet som ikke kunne kostnadsfastsettes på forhånd var ferdig. Det viste seg senere at estimatet som ble oppgitt fra oppdragshaver kun omfattet badet og ikke det totale arbeidet slik styret etterspurte. Samlet kostnad for prosjektet ble kr 723.000.-.

Styret påpeker spesielt at alt interiør bad er gjenbrukt, så ingen kostnad der utenom toalettkassen + et speil som ble ødelagt under rivning bad.

Det skal også nevnes at Allier gruppen også var i Teams møte med firma som leverte baderomsmodul for her å innhente informasjon om baderomsmodul og hvordan gjøre jobben best mulig.

Informasjon vedr. Årsmøtesak 10 2025- utvidelse av gangstier

Etter siste årsmøte ble det vedtatt å arbeide videre med sak 10: *Utbedring og eventuell utvidelse av gangvei*, herunder innhenting av pristilbud.

Styret ber om forståelse for at dette arbeidet er utsatt. Årsaken er det omfattende og uforutsette vedlikeholdsarbeidet som har pågått i 2025, særlig knyttet til felles avløpsrør med følgefeil på bad. Disse arbeidene har medført betydelige kostnader og har i stor grad brukt opp sameiets disponible overskytende kapital.

Styret vurderer på nåværende tidspunkt at utbedring/utvidelse av gangvei ikke er av en slik kritisk karakter at det forsvarer ytterligere belastning på økonomien. Styret har derfor valgt å prioritere økonomisk stabilitet og anbefaler at sameiet først bygger opp kapital igjen før saken tas opp på nytt.

Saken kan vurderes på et senere tidspunkt når den økonomiske situasjonen tilsier det er gjennomførbart.

Oppgradering av porttelefonsystem (sak 9 fra årsmøte 2025)

Sak om oppgradering ble behandlet på årsmøtet 2025. Styret har i etterkant vurdert ulike løsninger og kostnadsnivå. På bakgrunn av sameiets nåværende økonomiske situasjon har styret besluttet å utsette oppgraderingen. Sak kan eventuelt tas opp igjen på senere tidspunkt når sameiets økonomi gir rom for det.

Norgespris – orientering -Fjernvarme

Oppvarming av leilighetene er ved fjernvarme levert av Eviny AS avd. Bergen. Lyse er ansvarlig for å sende regning til den enkelte enhet ut fra hver enhets måler.
39 av 42 seksjoner har gitt uttrykk for ønske om å benytte prisordningen Norgespris.
Styret har tidligere lagt til grunn at inngåelse av slik ordning krever 100 % oppslutning,

blant annet fordi avtalen knytter seg til felles infrastruktur.
På bakgrunn av dette har styret innhentet juridisk avklaring for å få bekreftet hva som egentlig gjelder, og svar derfra er at styret har fullmakt til å inngå avtale med Norgespris uten oppslutning fra beboere. Styret har uansett i denne sak valgt å legge flertallets tydelige ønske til grunn.

Arbeidsmiljø

Sameiet er ikke arbeidsgiver, og har dermed ikke ansvar for noe arbeidsmiljø. Alle arbeider har vært utført av engasjerte firma samt noe betalt dugnadsarbeid. Styret i sameiet har et aktivt forhold til å sikre likestilling i organisasjonen.

Generelle opplysninger om sameiet/samarbeidspartnere

Sameiet har for tiden følgende avtaler:
BOB: forretningsførsel
BOB: eiendomstjenester og rådgiving - diverse vaktmestertjenester
Hvass As: ukentlig vask og rengjøring av trappeganger med tilhørende sideganger og heisstoler. Vask av felles vinduer og rengjøring av tepper.
John Arne Thune: brøyting av område utenfor garasje samt gjesteparkering.
Team Services Bech as: plenklipping av voll og trim av trær og busker. Avtale oppsagt fra 2026.
ALT Heis: service og vedlikehold av heiser samt døgnvakt for heisalarm.
Norsk Heiskontroll: sikkerhetskontroll av heis og løfteinnretninger.
Hørmann AS: serviceavtale garasjeport.
Anders O. Grevstad: årskontroll av teknisk sentral og sprinkleranlegg.
Magnus M. Thunestvedt (Nytt navn Bravida AS): årskontroll alarmsentral, El anlegg.
Bergen Kommune: brannalarm
Norsk Brannvern: årlig kontroll av brannvernutstyr i fellesareal og hvert 5 år (2028) i den enkelte enhet - forebyggende tiltak.
Telenor Norge AS: internett og kabel-TV.
Eviny AS avd. Bergen: vannbåren varme. (Faktura fra Lyse Energisenter)
Fjordkraft: strømavtale for fellesområder (inngått avtale om Norgespris)
Frende Forsikring: huseierforsikring.

Brannsikring

Boligblokkene og garasjeanlegget er brannsikret med røykvarslere, brannslukkingsapparater og sprinkelanlegg. På grunn av anleggets størrelse er brannalarmanlegget tilknyttet Bergen Brannvesen for automatisk varsling. Anlegget testes hvert år. Sprinkelanlegget testet hver måned. Norsk Brannvern er engasjert for årlig kontroll av brannforebyggende tiltak i fellesarealene og hvert 5 år i den enkeltes enhet (neste 2028). Vi har også gått til utbedring ut ifra mangelrapport fra Norsk Brannvern for fellesarealer og styret har minnet beboere på, i informasjonsskriv, at de selv årlig må skifte ut batterier i røykvarsler.

Forsikring

Boligblokkene er fullverdiforsikret i Frende Forsikring. Forsikringsnummer 499981 med forsikringssum 119.507.440 pr. blokk. Sameiet har i løpet av styreperioden april

2025/2026 ikke hatt noen forsikringssaker. Sak ved feil ved fellesavløp ble sendt inn som sak, men ble avist pga 10 års regel om bygnings/håndverkerfeil.

Kabel-TV /internett

Fortsatt avtale med Telenor. Abonnementet er «Komplett 100». Avtalen er reforhandlet høst 2025, med resultat bedre pris og binding i 24 måneder.

Sak 3 – Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 legges frem til behandling.

Til årsmøtet i Sameiet Obiwan-Kenobi

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Obiwan-Kenobi som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: W975I-WMWT3-56U2J-JRPCC-5X6K4-B3L6W

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W975I-WMWT3-56U2J-JRPCC-5X6K4-B3L6W

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 21:54:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W975I-WMWT3-56U2J-JRPCC-5X6K4-B3L6W

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

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

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

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

Sameiet Obiwan-Kenobi

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Obiwan-Kenobi
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 235 880	1 197 072	1 236 000	1 272 000
Andre inntekter	3	136 524	120 708	135 000	136 500
Sum inntekter		**1 372 404**	**1 317 780**	**1 371 000**	**1 408 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	272	115	100	500
Dugnad	4	14 625	19 000	25 000	25 000
Styrehonorar	4, 5	88 000	128 000	88 000	88 000
Arbeidsgiveravgift	4	14 508	20 743	16 000	16 000
Avskrivninger	6	17 019	27 539	17 000	17 000
Felles strøm og varme		149 654	130 637	126 000	138 000
Andre driftskostnader	7	486 378	523 956	436 500	438 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 625	18 596	18 000	18 000
Vedlikehold	9	858 658	229 006	184 000	224 000
Forretningsførsel		76 792	72 416	73 500	78 000
Revisjonshonorar		12 125	16 000	12 500	12 500
Andre konsulenthonorarer		0	9 375	0	0
Kontingent		0	0	4 500	0
Forsikring		125 147	109 605	135 000	155 000
Sum driftskostnader		**1 849 802**	**1 304 989**	**1 136 100**	**1 210 500**
Driftsresultat		**-477 398**	**12 791**	**234 900**	**198 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		33 348	26 925	1 000	1 000
Andre renteinntekter		25	180	0	0
Sum finansinntekter		**33 373**	**27 105**	**1 000**	**1 000**
Resultat av finansposter		**33 373**	**27 105**	**1 000**	**1 000**
Resultat		**-444 025**	**39 895**	**235 900**	**199 000**
Til/fra annen EK		-444 025	39 895	0	0
Sum disponeringer		-444 025	39 895	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Obiwan-Kenobi
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	64 924	81 942
Sum varige driftsmidler		**64 924**	**81 942**
Sum anleggsmidler		**64 924**	**81 942**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		96 200	91 394
Andre fordringer		13 531	7 623
Sum fordringer		**109 731**	**99 017**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank	10	563 646	746 801
Sum bankinnsk. og kontanter		**563 646**	**746 801**
Sum omløpsmidler		**673 377**	**845 818**
SUM EIENDELER		**738 301**	**927 760**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Obiwan-Kenobi
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	352 265	796 290
Sum opptjent egenkapital		**352 265**	**796 290**
SUM EGENKAPITAL		**352 265**	**796 290**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		13 531	7 623
Leverandørgjeld		256 610	9 439
Skyldige off. myndigheter		12 408	12 408
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		88 000	88 000
Annen kortsiktig gjeld		15 487	14 000
Sum kortsiktig gjeld		**386 036**	**131 471**
SUM GJELD		**386 036**	**131 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**738 301**	**927 760**

Bergen,
Styret for Sameiet Obiwan-Kenobi

Linda Garvik Styrets leder	Odd Martinsen Styremedlem
Gry Erlandsen Styremedlem	Ellen Karin Skiftesvik Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	725 760	690 984	726 000	762 000
3816	TV/Internett	270 144	266 112	270 000	270 000
3833	Vedlikeholdsfond	239 976	239 976	240 000	240 000
Sum felleskostnader		**1 235 880**	**1 197 072**	**1 236 000**	**1 272 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Forsikring	136 524	120 708	135 000	136 500
Sum andre inntekter		**136 524**	**120 708**	**135 000**	**136 500**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Lønnsgodtgjørelse til styret utgjør kr 13 062 og inkluderer utbetalt dugnad og kjøregodtgjørelse.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	88 000	88 000	88 000	88 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	40 000	0	0
Sum styrehonorar		**88 000**	**128 000**	**88 000**	**88 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	LED lamper garasje/boder	Sykkelstativ (2022)	Gressklippere (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	105 198	53 375	58 406
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	105 198	53 375	58 406
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	5 337	11 681
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	105 198	21 077	25 780
Bokført verdi pr.31.12	0	32 297	32 626
Anskaffelsesår	2019	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	7	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	2 181	4 085	0	0
5903	Gaver til beboere	0	809	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	540	1 372	6 000	6 000
6326	Snømåking og salting	6 250	6 625	9 000	9 000
6360	Renhold og matteleie	47 682	41 574	45 000	45 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	4 622	3 378	1 500	1 500
6370	Garasjer	0	4 800	6 000	6 000
6372	Heis	30 498	126 578	35 000	35 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	10 952	0	0	0
6375	TV/Internett	297 642	266 050	270 000	272 000
6376	Vaktmestertjenester	56 658	55 332	52 000	52 000
6377	Vakthold	4 317	5 880	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	16 221	0	0	0
6800	Kontorkostnader	239	1 888	4 000	4 000
6845	Kopiering	2 609	2 288	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	665	363	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	1 060	1 058	1 000	1 000
7779	Andre gebyr	2 125	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 118	0	0	0
Sum driftskostnader		**486 378**	**523 956**	**436 500**	**438 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	10 396	0	0
6503	Annet driftsmateriell	208	665	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	1 162	728	1 000	1 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	3 500	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	1 755	6 807	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**6 625**	**18 596**	**18 000**	**18 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	743 730	27 863	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 149	52 609	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	18 935	9 504	25 000	25 000
6606	Vedlikehold heis	82 938	9 719	10 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	50 000	50 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	13 000	13 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	105 663	20 000	20 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	8 907	23 649	6 000	6 000
Sum vedlikehold		**858 658**	**229 006**	**184 000**	**224 000**

Note 10 - Innestående bank

Innestående bank	**2025**	**2024**
Driftskonto	322 003	318 663
Sparekonto	241 623	428 138
Sum bankinnskudd	**563 646**	**746 801**

Note 11 - Vedlikeholdsfond

	2025	**2024**
Vedlikeholdsfond 01.01	360 000	120 000
Overført til vedlikeholdsfond	240 000	240 000
Overført fra vedlikeholdsfond	600 000	0
Vedlikeholdsfond 31.12	0	360 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**714 347**	**646 913**
Periodens resultat	-444 025	39 895
Årets avskrivninger	17 019	27 539
Endring i disponible midler	**-427 006**	**67 434**
Disponible midler 31.12.	**287 341**	**714 347**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-UTKAST re...

Name	Date	Name	Date
Garvik, Linda	**2026-03-13**	**Martinsen, Odd**	**2026-03-16**
Identification		Identification	
Garvik, Linda		Martinsen, Odd	
Name	Date	Name	Date
Skiftesvik, Ellen Karin	**2026-03-13**	**Erlandsen, Gry**	**2026-03-12**
Identification		Identification	
Skiftesvik, Ellen Karin		Erlandsen, Gry	

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

4. Styrehonorar og Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl. § 8-4)

a) Forslag til samlet styrehonorar: Kr 88.000, - til fordeling mellom styret som tidligere
b) Forslag Annet bestemt av generalforsamlingen
c) Forslag om tilleggshonorar for bilgodtgjørelse for kjøring av privatbil i sameiets regi, etter gjeldende takster.

OBS: **Beslutte styrehonorar for ekstern styreleder for året som kommer**

Om ekstern styreleder blir valgt på årsmøte må det også besluttet at han skal lønnes med minimum kr 40.000, - pr år. Om arbeidsomfanget blir omfattende utover det som antas som normalt for styreleder, må sameiet være villig til å kunne øke dette honoraret på årsmøte i 2027.

Sak 5 – Valg av styre – Valgkomiteens innstilling 2026

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf.brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte Styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. Flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg**. Styreleder velges særskilt jf.brl. §8-2)**

Styrets sammensetning før valg:

Styreleder: Linda Garvik 6B (24.04.2025 – 23.04.2026) På valg. Ikke på gjenvalg

Styremedlem: Ellen K. Skiftesvik 4D (24.04.2025 – 24.04.2027)

Styremedlem: Odd Martinsen 4D (22.04.2024 – 23.04.2026) På valg. Ikke på gjenvalg

Styremedlem: Gry Erlandsen 6D (24.04.2025 – 24.04.2027)

Det skal velges ny styreleder og ett styremedlem

Valgkomiteen har lagt ned en stor innsats for å hente inn ny styreleder og 1 styremedlem:

- Valgkomiteen har lagt flyers i alle postkasser
- Valgkomiteen er av den oppfatning at vi har snakket med alle aktuelle kandidater i sameiet
- Styret har i e-post oppfordret beboere til å melde seg for styreverv

Ingen beboere har i utgangspunktet ønsket å gå inn i styret, men beboer som tidligere har vært styreleder har sagt seg villig til å stille for valg som styremedlem. Vi er da i den situasjonen at vi ikke har beboer som er villig til å stille som styreleder for året som kommer, og valgkomiteen innstiller derfor på at vi engasjerer ekstern styreleder.

Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteens innstilling for året som kommer:

Ove Geir Torvund	Styremedlem	Nytt medlem	2 år

Styreleder velges særskilt:

Thor-Henning Johnsen	Styreleder	Nytt medlem	1 år

Sak 6. Valgkomite

(Velges i henhold til sameiets vedtekter med 2/3flertall.)

Nye kandidater velges eventuelt på Årsmøtet etter sameiets vedtekter med 2/3 flertall.

Valgkomiteen har bestått av:

Knut Bratland	Har sagt ja til å være i valgkomiteen kommende år
Mahshid Alikhah	Har sagt ja til å være i valgkomiteen kommende år
Terje Hoel	Har sagt ja til å være i valgkomiteen kommende år
Torill G Martinsen	Tar ikke gjenvalg

Valg av valgkomite:

Det må velges ett nytt medlem til valgkomiteen blant sameier på årsmøte.

Forslag til kandidater fra årsmøte:

Sak 7 – Vedtektsendring -Sameiestyret §4

(vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer)

Nåværende tekst

§ 4-1

(Tilpasning av eierseksjl § 38)

«Styret skal ha fire medlemmer valgt av og blant sameierne. Styret skal bestå av to medlemmer fra hver av de to bygningene i sameiet. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. Styret skal bestå av leder, nestleder og 2 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved gjenvalg, se § 7.»

Inn der hvor (til redigert tekst over) rød skrift: Styret skal bestå av leder samt 3 styremedlemmer.

Redigert tekst:

§ 4-1

(Tilpasning av eierseksjl § 38)

Styret skal ha fire medlemmer valgt av og blant sameierne. Styret skal bestå av to medlemmer fra hver av de to bygningene i sameiet. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. Styret skal bestå av leder samt 3 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved gjenvalg, se § 7.

Styrets forslag og endre tekst i vedtekter da nestlederrollen ikke lenger eksisterer pga ny enhetsregisterlov og foretaksregisterlov fra 1. januar, 2026(benytt redigert tekst som over i nye vedtekter)

Information classification: Open

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Sameiet ObiWan-KenObi

Sted: Kvernslåtten barnehage, 5237 Rådal

Dato: 23. april 2026

Møtet ble åpnet av: Linda Garvik

Til stede fra styret:

Linda Garvik

Ellen K. Skiftesvik

Odd Martinsen

Gry Erlandsen

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om det forelå innvendinger mot innkallingen.

Innvending: Det ble påpekt fra årsmøtet at det forelå feil skrevet§ og henvising til, i sak 4: Styrehonorar og andre vederlag skal første setning være «Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamling og som ifølge sameiets vedtekter § 4, 12 ledd –

Også feil henvisning i Sak 5, Der Øverste linje skal være «Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer som ifølge sameiets vedtekter § 4, første ledd. Samt siste setning i samme punkt, der styreleder velges særskilt, der kan paragraf fjernes.

Disse feil blir korrigert videre i protokoll

Vedtak: Innvending tatt til etterretning

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 16

Antall fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 21

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Ellen K. Skiftesvik

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent / protokollfører

Forslag til referent: Torill G. Martinsen

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

Vedtak: Stian Dammer og Vigdis Gullestad

f) Valg av tellekorps (ved behov)

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Stian Dammer og Astrid Christensen

g) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Styrets rapport for styreperioden 2025/2026 ble delvis gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar og Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen som ifølge sameiets vedtekter §4, 12 ledd)

a) Forslag til samlet styrehonorar: Kr 88.000, - til fordeling mellom styret som tidligere og avtalt mellom aktuelle styremedlemmer.

b) Forslag: Annet bestemt av generalforsamlingen

c) Forslag om tilleggshonorar for bilgodtgjørelse for kjøring av privatbil i sameiets regi, etter gjeldende takster.

Vedtak: Punkt A og C godkjent, ang punkt B ingen forsalg på Årsmøte

NB/OBS. **Beslutte styrehonorar for ekstern styreleder for året som kommer**

Om ekstern styreleder blir valgt på årsmøte må det også besluttet at han skal lønnes med minimum kr 40.000, - pr år. Om arbeidsomfanget blir omfattende utover det som antas som normalt for styreleder, må sameiet være villig til å kunne øke dette honoraret på årsmøte i 2027.

Ekstra vedtak: Besluttet

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer som ifølge sameiets vedtekter § 4, første ledd. Samt siste setning i samme punkt, der styreleder velges særskilt. Styret må påse at antall valgte Styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. Flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg.)

2)

Styret før valg:

Styreleder: Linda Garvik (24.04.2025 – 23.04.2026) På valg – stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem: Ellen K. Skiftesvik (24.04.2025 – 24.04.2027)

Styremedlem: Odd Martinsen (22.04.2024 – 23.04.2026) På valg – Stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem: Gry Erlandsen (24.04.2025 – 24.04.2027)

Valgkomiteens innstilling for året som kommer:

Ove Geir Torvund	Styremedlem	Nytt medlem	2 år

Styreleder velges særskilt:

Thor-Henning Johnsen	Styreleder	Ekstern styreleder	1 år

Styrets sammensetning etter valg:

Ekstern Styreleder: Thor-Henning Johnsen

Styremedlem: Ellen K. Skiftesvik 4D (24.04.2025 - 24.04.2027)

Styremedlem: Gry Erlandsen 6D (24.04.2025 - 24.04.2027)

Styremedlem: Ove Geir Torvund

Vedtak: Ove Torvund ble valgt som nytt styremedlem for 2 år, Thor-Henning Johnsen ble valgt som styreleder for 1 år.

6. Valgkomite

Nye kandidater velges eventuelt på Årsmøtet etter sameiets vedtekter med normalt flertall.

Valgkomiteen har bestått av:

Knut Bratland	Har sagt ja til å være i valgkomiteen kommende år
Mahshid Alikhah	Har sagt ja til å være i valgkomiteen kommende år
Terje Hoel	Har sagt ja til å være i valgkomiteen kommende år
Torill G Martinsen	Tar ikke gjenvalg

Valg av valgkomite:

Det må velges ett nytt medlem til valgkomiteen blant sameier på årsmøte.

Vedtak: Astrid Christensen ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

Sak 7 - Vedtektsendring -Sameiestyret §4

(Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer)
Styrets forslag: endre tekst som tekst under, i vedtekter, da nestlederrollen ikke lenger eksisterer pga ny enhetsregisterlov og foretaksregisterlov fra 1. januar, 2026

§ 4-1
(Tilpasning av eierseksjl § 38)

Styret skal ha fire medlemmer valgt av og blant sameierne. Styret skal i hovedregel bestå av to medlemmer klart foretrukket fra hver av de to bygningene i sameiet. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. **Styret skal bestå av leder samt 3 styremedlemmer.** Styret konstituerer seg selv. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved
gjenvalg, se § 7.
(benytt redigert tekst som over i nye vedtekter)

Vedtak: Besluttet

Sak 8. Andre innkomne saker

Det var ingen innkomne saker fra beboere i sameiet.

Sak 9. Tillegg -Vedtektsendring §4 punkt 4-1 Styrets sammensetting

Gjeldende vedtekter sier blant annet; Styret skal ha fire medlemmer valgt av og blant sameierne, 2 fra nr. 4 og 2 fra nr. 6.

Ny formulering (forslag):

Styret skal bestå av fire medlemmer. Hovedregelen er at styremedlemmer velges blant sameierne og klart foretrukket, 2 fra nr. 4 og 2 fra nr. 6.

Dersom det ikke er mulig å rekruttere tilstrekkelig antall kandidater blant sameierne som foretrukket, kan sameiermøtet velge ett eller flere styremedlemmer, herunder styreleder, som ikke er sameiere. Også uten foretrukket fordeling fra nr. 4 og 6.
Hele §4 punkt 4-1 sees da slik ut (sak 7 og sak 9)

Total endring i § 4-1 når sak 7 og 9 slås sammen
(Tilpasning av eierseksjl § 38)
Styret skal bestå av fire medlemmer. Hovedregelen er at styremedlemmer velges blant sameierne og klart foretrukket, 2 fra nr. 4 og 2 fra nr. 6. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. **Styret skal bestå av leder samt 3 styremedlemmer.** Dersom det ikke er mulig å rekruttere tilstrekkelig antall kandidater blant sameierne som foretrukket, kan sameiermøtet velge ett eller flere styremedlemmer, herunder styreleder, som ikke er sameiere. Og også kunne fravike foretrukket fordeling 2 fra hvert bygg, nr. 4 og 6.

Styret konstituerer seg selv. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved gjenvalg, se § 7.

Vedtak: Besluttet

Underskrifter

Møteleder: Ellen Skiftesvik

Ellen K Skiftesvik

Referent: Torill G. Martinsen

Torill G Martinsen

Protokollunderskriver: Gullestad

Vigdis Gullestad

Protokollunderskriver:

Stian Dammer

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/478/0/0
Utlistet 11. 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
282187534	Grunneiendom	0	Ja	4 551,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	200004039	74,7 %
15760006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.2005	200415625	25,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15760000	113 - Blokkbebyggelse	74,1 %
15760006	113 - Blokkbebyggelse	25,3 %
15760000	310 - Kjørevei	0,6 %
15760000	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,2 m²)

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	57,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	16,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15760011	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 690 MFL., RÅSTØLEN	3	201902669
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70010000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN	3	202220595
64100000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM	3	201416760
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3	201921046

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/113	301604771	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	22.04.2026	202600998
120/113	9474307-2	Tilbygg	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2026	-
120/113	9474307	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2026	-
120/113	301604822	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	22.04.2026	202600998
120/113	9474307-1	Tilbygg	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2026	863355
120/113	23654679	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2026	-
120/113	301604826	-	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	22.04.2026	202600998
120/113	14012524	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2026	-
120/113	301604831	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	22.04.2026	202600998
39/707	25184610-1	Påbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	14.06.2022	202220159
39/704	25184580-1	Påbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	14.06.2022	202223086

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 11. 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: 120/478
Dato: 11.05.2026 Adresse: Vindharpevegen 6C m.fl.

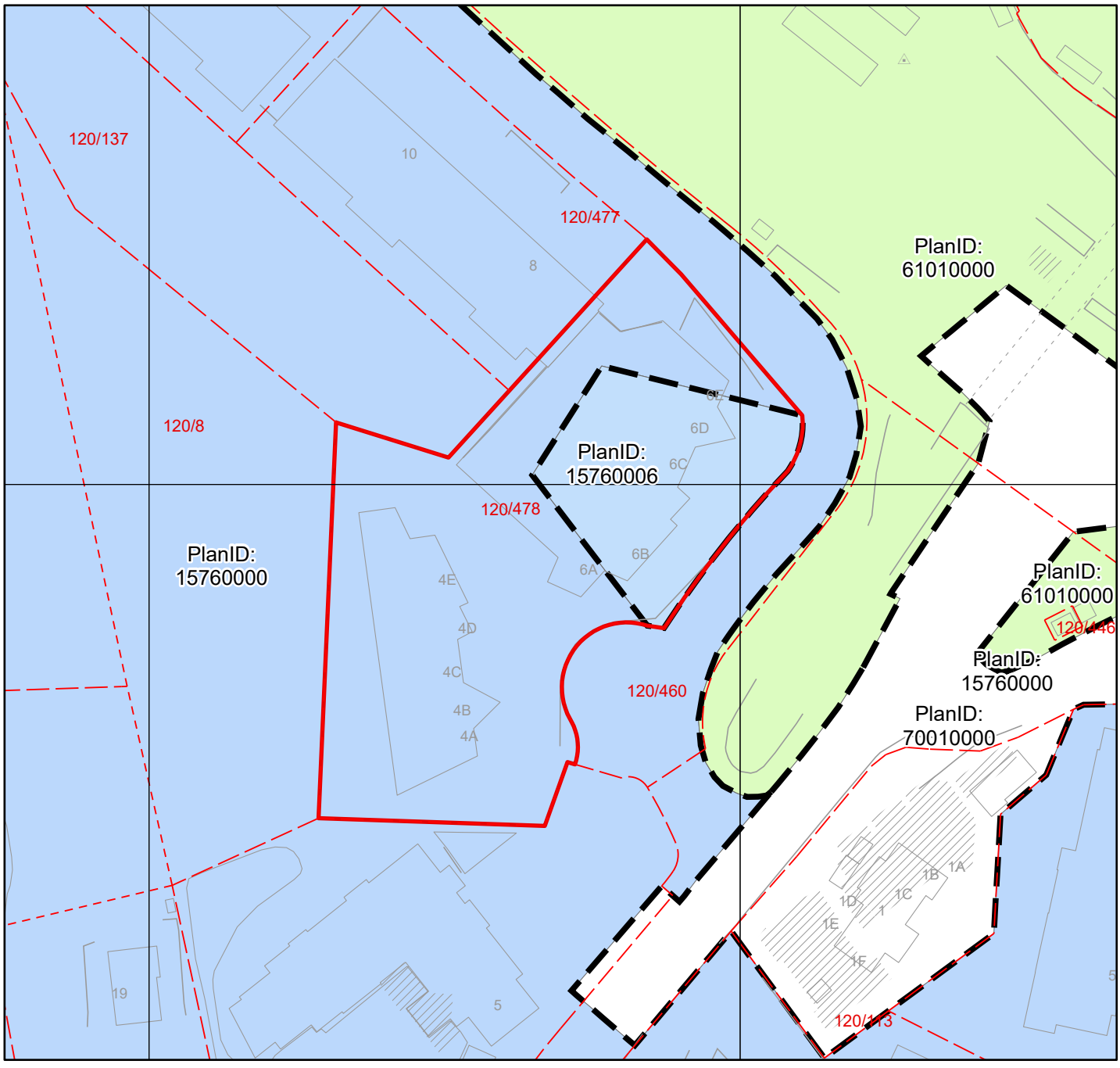
N

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): 15760006, 15760000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

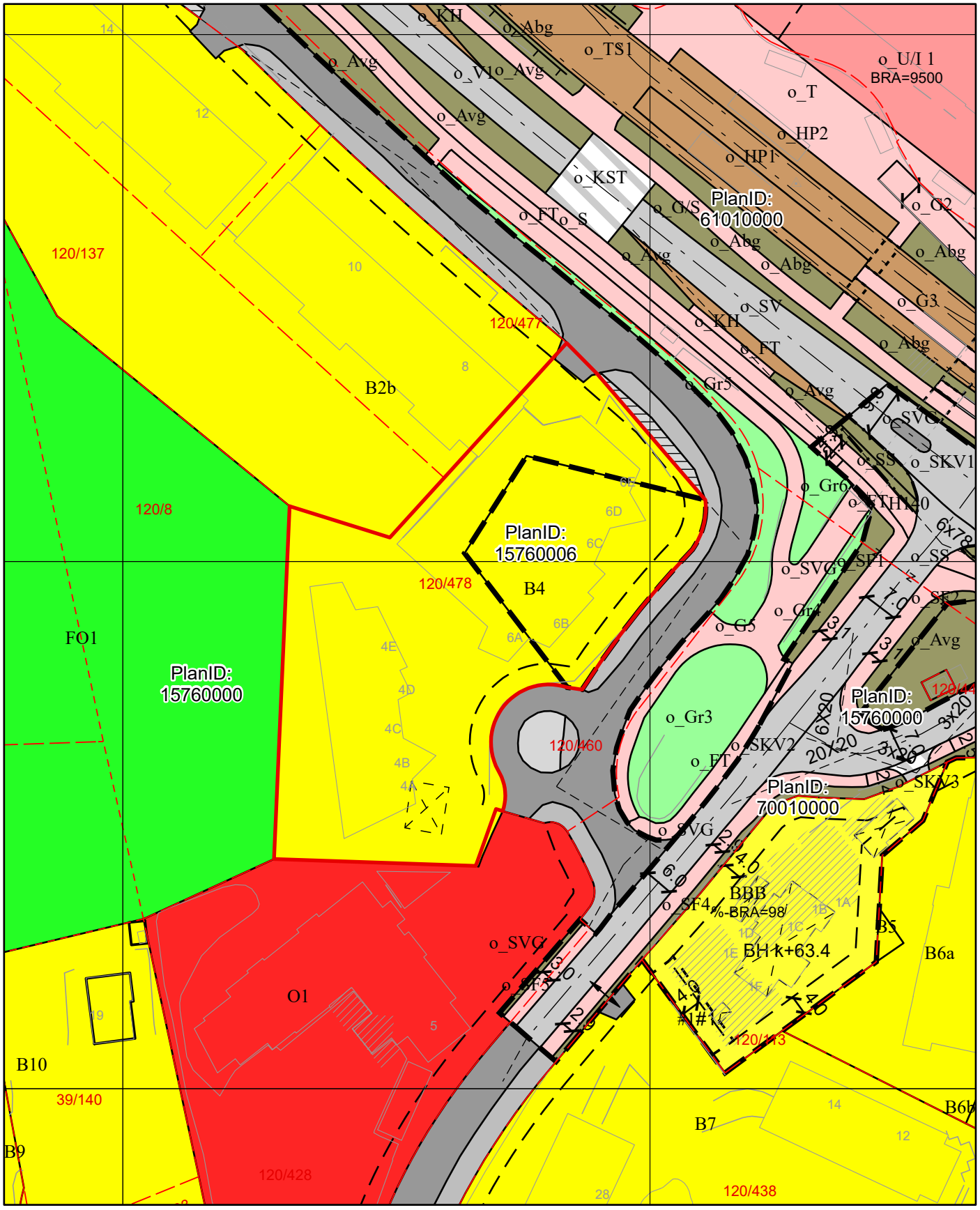
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/478
Dato: 11.05.2026 Adresse: Vindharpevegen 6C m.fl.

PlanID(er): 15760006, 15760000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Offentlig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2073 - Kollektivholdeplass

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

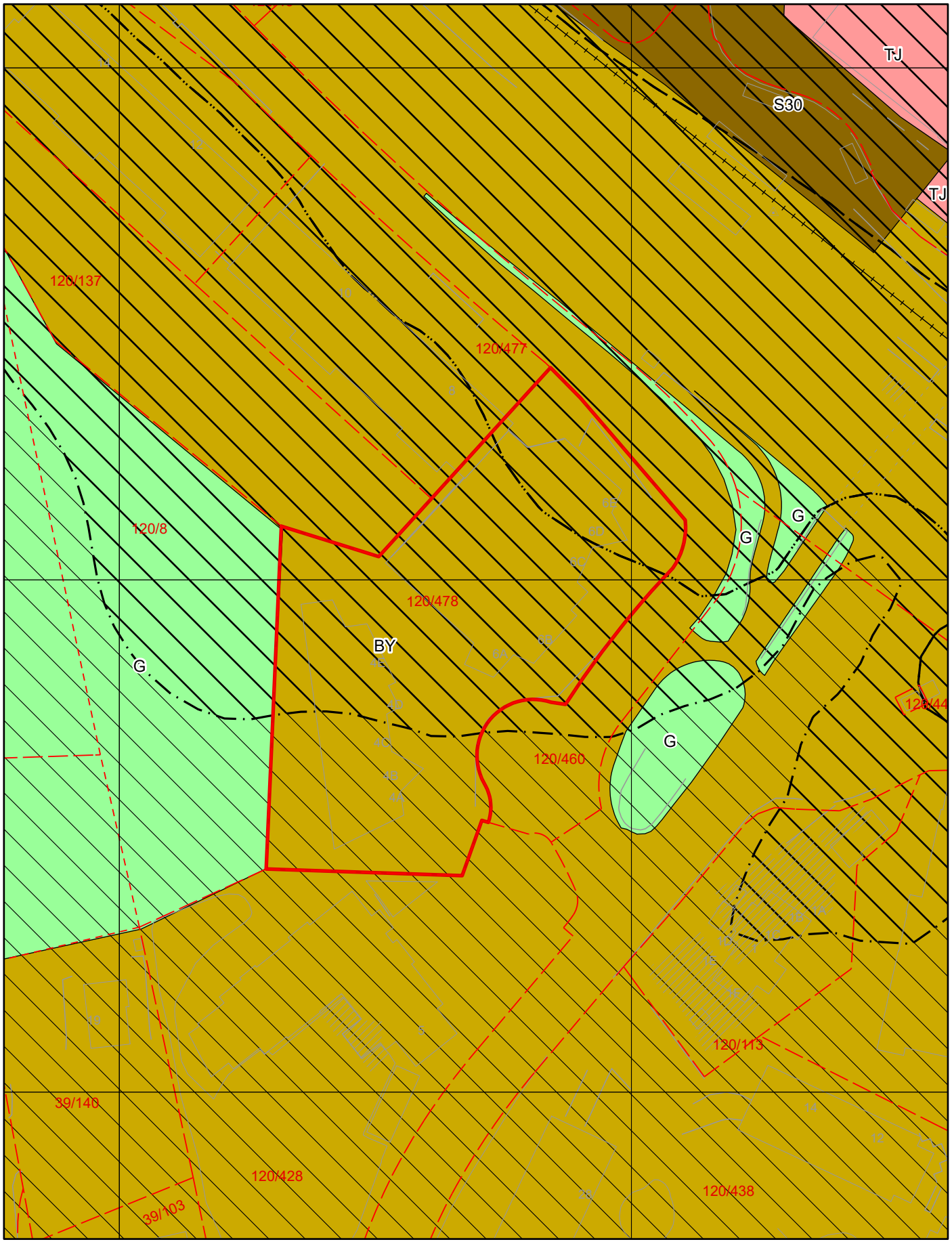
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 120/478
Adresse: Vindharpevegen 6C m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Vindharpevegen 6C - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Råstølen Linje 22	2 min 0.1 km
Råstølen Linje 1	3 min 0.3 km
Lagunen terminal Buss, trikk	16 min 1.4 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.3 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	3 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

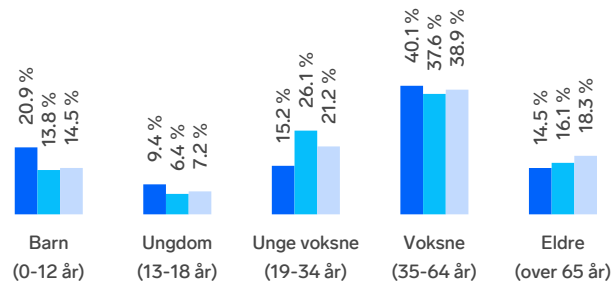
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	2 min 0.1 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (0-5 ... 113 barn	7 min 0.6 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 å... 85 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	5 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km	
Nordåsbråtet Ballspill	12 min 0.9 km	
Yogaloftet Fana	17 min	
SATS Lagunen	21 min	

Boligmasse



- 32% enebolig
- 36% rekkehus
- 27% blokk
- 5% annet

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

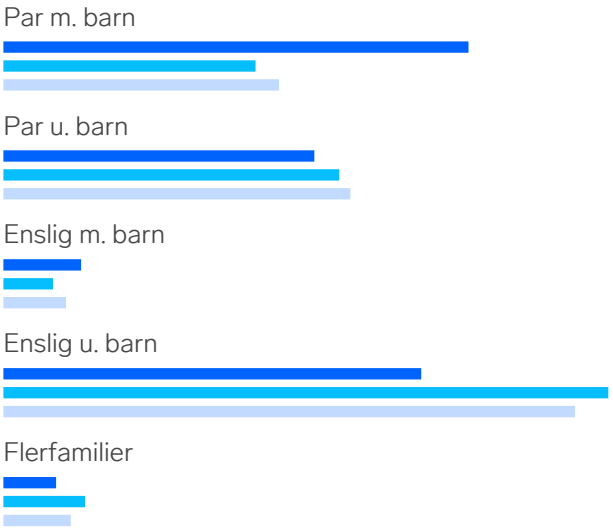
Lagunen Storsenter	21 min
Apotek 1 Lagunetoppen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

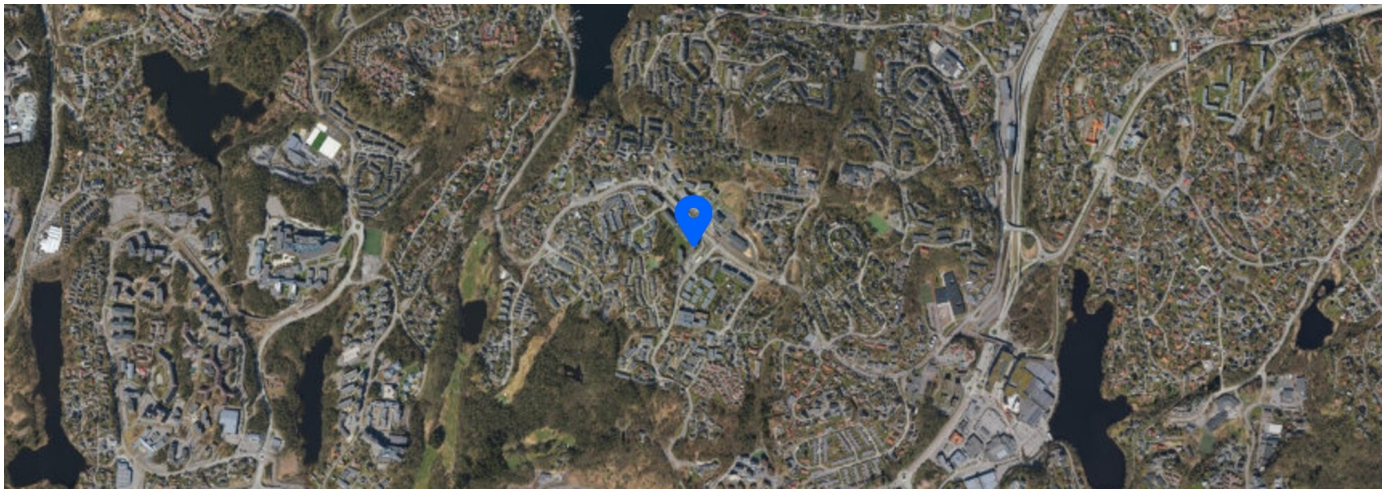
Familiesammensetning

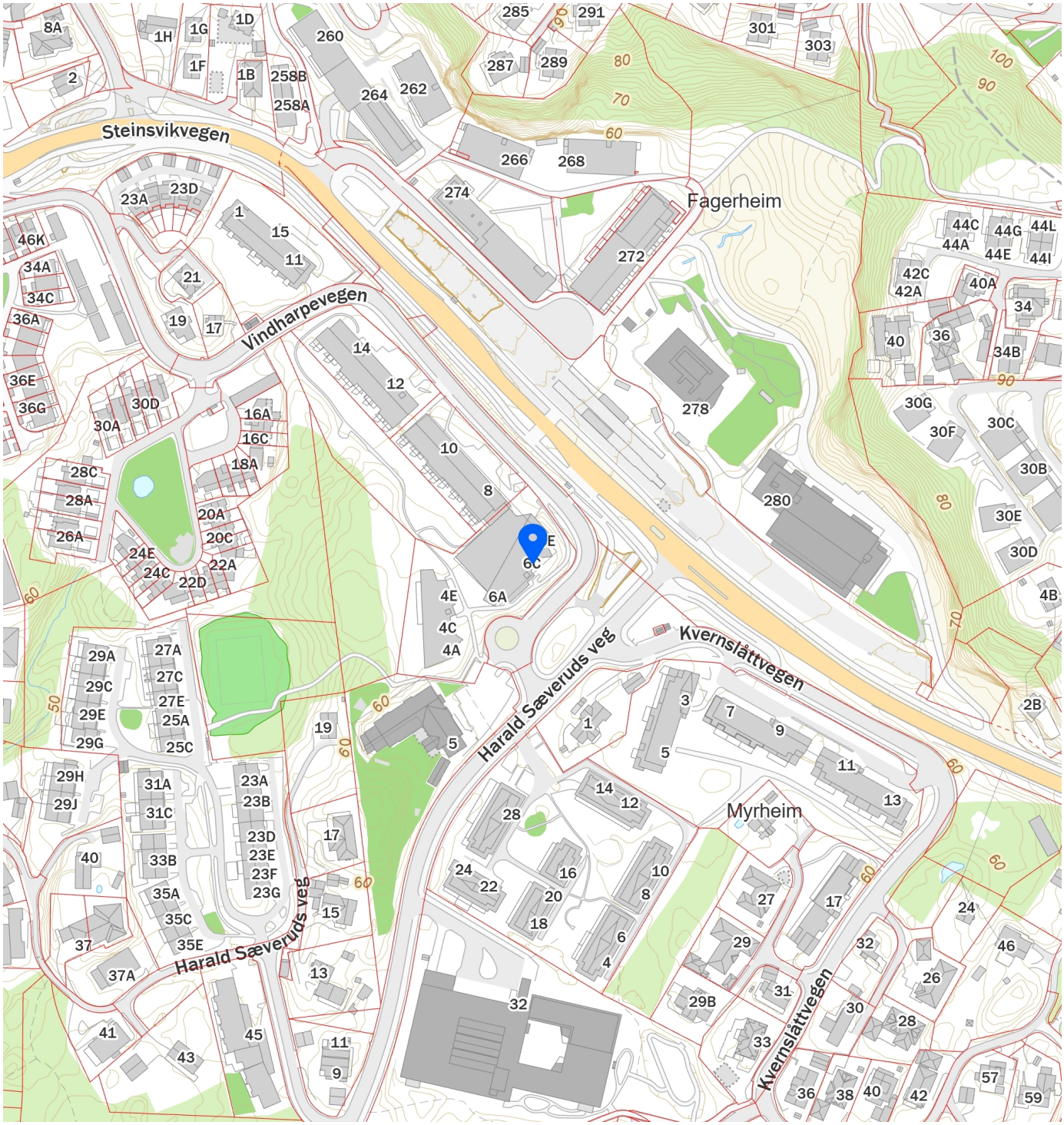


Sivilstand

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

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





FINN

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