Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kvernslåttvegen 9, 5237 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 120, bnr. 436, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1247 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XQ1814

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

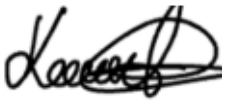
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Tre-roms Selveierleilighet.
Boligen ligger i byggets andre etasje.
Bygget er oppført i 2007

Bod: Kjeller (5,9 m²)

Innglasset Balkong: (9,4 m²)

Parkering: Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, el-bil lader

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte tre/betong konstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og
pusset/overflatebehandlet betong,

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av antatt betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende
membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre/gang: (11,1 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Innvendig bod: (4,8 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad: (6,8 m²)
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:
Dusj m/glassvegger, toalett,
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: (11,0 m² og 7,3 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue/Kjøkken: (38,8 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Steke/kombiovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

Oppvarming:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, iht. ventilasjonsleverandørens prosjektering.
- Radiator i stue (fjernvarme fra BKK).

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i innvendig bod
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 8711 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

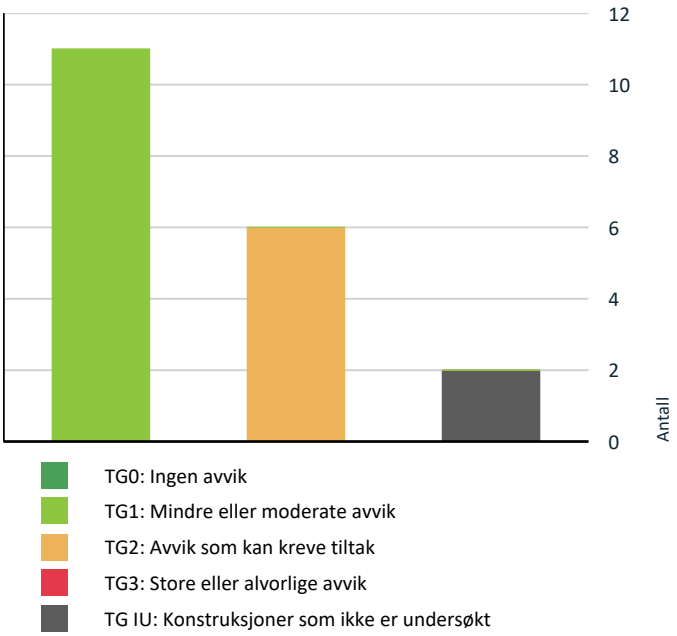
Tegninger foreløpig ikke mottatt

Kvernslåttvegen 9, 5237 RÅDAL
Gnr 120 - Bnr 436
4601 BERGEN

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i .
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

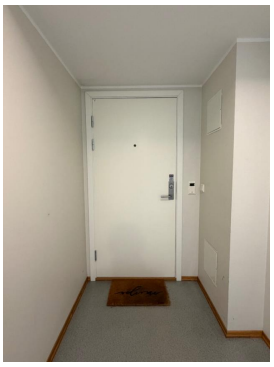
Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre med aluminium ytterbekledning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset Balkong i betongkonstruksjon,
med adkomst fra stue, ca. 9,4 m².
Rekkverkshøyden er målt til 113 cm.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater bestående av vegger, tak og gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av antatt betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprukket flis i hjørne ved gulv i dusjsonen (våtsone). Skaden er lokalisert i overgangen mellom gulv og vegg. Det er ikke registrert tegn til fuktskader ved befaring, men forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Det ble også registrert bom i noen flis på vegg. Bomlyd indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, men innebærer ikke nødvendigvis at flisene har mistet sin funksjon eller at det foreligger fuktskader.

Omfanget vurderes som begrenset ved befaringstidspunktet, og det er ikke registrert løse fliser eller tegn til skade som følge av forholdet.

Bom i fliser kan forekomme som følge av bevegelser i underlaget, utførelsesmessige forhold eller naturlig aldring av konstruksjonen.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert avvik.

Konsekvens/tiltak

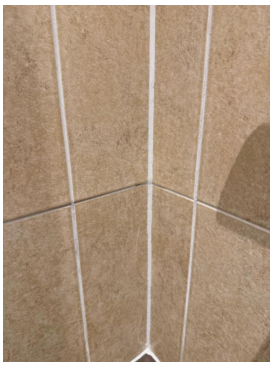
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å utbedre forholdet ved å skifte sprukket flis og kontrollere/tette fuger i området. Tiltaket bør utføres slik at vanninntrengning i underliggende konstruksjoner forebygges.

Det anbefales jevnlig kontroll av berørte områder. Dersom omfanget øker, eller det registreres løse fliser, riss eller tegn til fuktpåvirkning, bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer vurderes.

Tilstandsrapport







ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble observert slitasje på fuger i dusjsonen. Forholdene vurderes å være av vedlikeholdsmessig karakter, men kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de ikke utbedres.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaring.

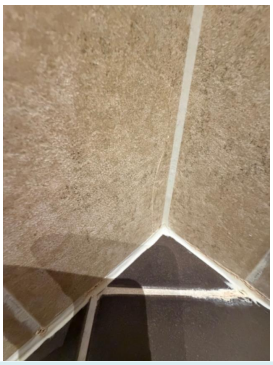
Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Slitte fuger i dusjsonen bør fornyes for å opprettholde god fuktsikkerhet. Tiltakene vurderes som vedlikeholdstiltak.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller våtrommets oppbygning.
Membranens alder og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om bygningsdelens tilstand sammenlignet med et nyere og dokumentert våtrom.

Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i membransystemet ved befaringstidspunktet.

TG2 settes på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og økt risiko for fremtidige fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det må innhentes dokumentasjon.

Dokumentasjon må innhentes.

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, spesielt med tanke på tegn til fukt, lekkasjer og lukt. Ved fremtidig oppgradering bør utførelse dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboenhet, felles gangareal og yttervegger. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, steke/kombiovn. og vannstoppsystem.

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår i normal stand med mindre bruksslitasje i overflater som er vanlig for en kjøkkeninnredning i bruk.
Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader eller forhold som påvirker kjøkkenets funksjon ved befaringstidspunktet.

Mindre merker og overflateslitasje vurderes å være i tråd med normal bruk over tid. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon og bruk.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad TG1.

Tilstandsrapport



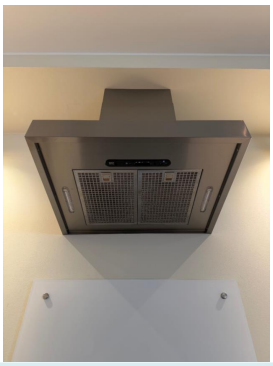


ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

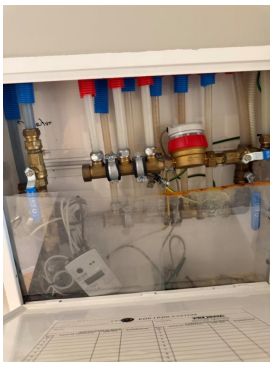
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I henhold til SINTEF Byggforsk har rør-i-rør-systemer for tappevann normalt en forventet brukstid på om lag 40–50 år, avhengig av installasjonskvalitet, driftstemperatur og trykk.
Teknisk levetid oppgis å kunne være fra 25 år og opp mot 50 år eller mer, avhengig av påvirkende faktorer som montasje, materialkvalitet og vedlikehold. Lekkasje- og funksjonssikkerheten er i hovedsak knyttet til at varerør, fordelerskap og koblingspunkter er utført i henhold til SINTEF Byggforsk sine monteringskrav. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting og energieffektiv drift ved å gjenvinne varme fra avtrekksluft.
Anlegget er visuelt vurdert i tilgjengelig omfang. Det er ikke registrert avvik ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren felles sentralvarme med radiator i stue

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
    i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i innvendig bod.

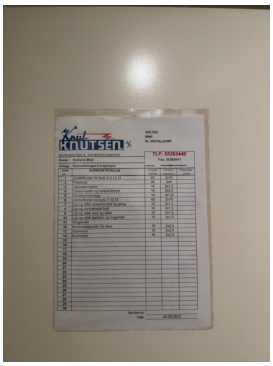
Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: El. varmekabler på bad





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

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

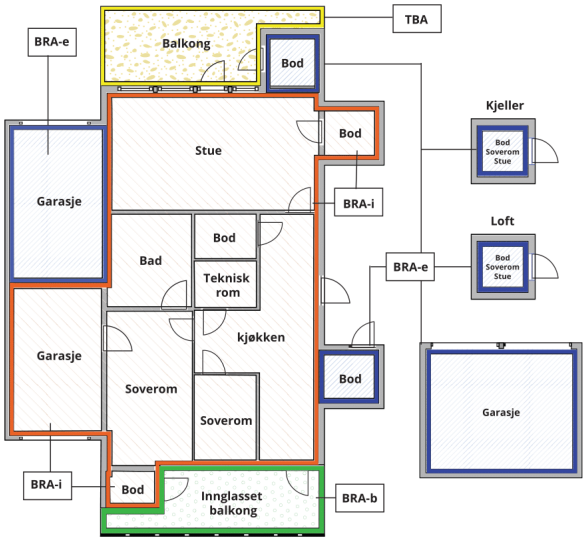
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 2	83		9	92	
Kjeller		6		6	
SUM	**83**	**6**	**9**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré/gang, soverom, bod, bad, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retning

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,40 m, Soverom: 2,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Emilie Yi Helland-Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	436		29	8711 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Kvernslåttvegen 9

Hjemmelshaver

Helland-Moe Emilie Yi, Helland-Moe Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Råstølen/Steinsviken, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Lagunen Storsenter, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, el-bil lader

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	
2	03.08.2026	
3	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260279
Addresse	Kvernslåttvegen 9		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Emilie Yi Helland-Moe		
Selgers navn	Olav Helland-Moe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har bygg- og sameieforsikring i Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

14669801

Våtrom

Initialer selger:
E Y
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er påvist sprekker i enkelte fliser på baderom. Noen fliser har også bom (hulrom under).

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

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

Byttet ut stoppekran i rør-i-rør-skap i regi av sameiet i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Oswald Jørs AS på vegne av Eviny Termo AS (nå Lyse Energiservice AS).

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

Beskrivelse:

Vi er ikke kjent med lekkasjer i vår blokk. I 2024 ble det oppdaget en lekkasje ved takterrassen i en annen blokk. Lekkasjen gikk først og fremst inn i toppleiligheten.

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

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

I sammenheng med lekkasjen i den andre blokken, ble betongen på takterrassen erstattet i løpet av 2025. Arbeidet ble utført på sameiets regning og var planlagt for 2028, men ble fremskyndet grunnet lekkasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Bergenhus Bygg og Anlegg.

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

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

Har byttet lås på terrassedøren i juni 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E Y
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Bergen Glass & Rehabilitering AS /v Thomas Edvardsdal.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

La til ny kurs for induksjonstopp i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentet er en samsvarerklæring fra Knut Knutsen AS. Den inkluderer også annet arbeid utført av dem.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E Y
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

Rens og service av ventilasjonsanlegget i 2024.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Årlig utskiftning av filter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Proventa innemiljø AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontrollen ble utført av Proventa AS i juli 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det pågår to prosjekter på nabotomtene til sameiet Det er ikke planlagt oppstartsdato for bygging d.d.Disse har plan-id: 70010000 og 71030000.

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

Beskrivelse:

De eventuelle fremtidige byggeprosjektene kan medføre støy og økt trafikk i byggeperioden.

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

Beskrivelse:

Sameiet har planlagt å øke felleskostnadene med inflasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 06.08.2026

Signert av *Emilie Yi Helland-Moe*

Signert av *Olav Helland-Moe*

Initialer selger:
E Y
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kvernslåttvegen 9, 5237 RÅDAL**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314773**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23593661**
Gårdsnummer **120**	Bruksnummer **436**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 029 kWh**



Kvernslåttvegen 9, 5237 RÅDAL

Detaljering

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

Kvernslåttvegen 9, 5237 RÅDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Kvernslåttvegen 9 - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Råstølen Linje 22	3 min 0.3 km
Råstølen Linje 1	4 min 0.3 km
Lagunen terminal Buss, trikk	16 min 1.4 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.3 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	4 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	23 min 2 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

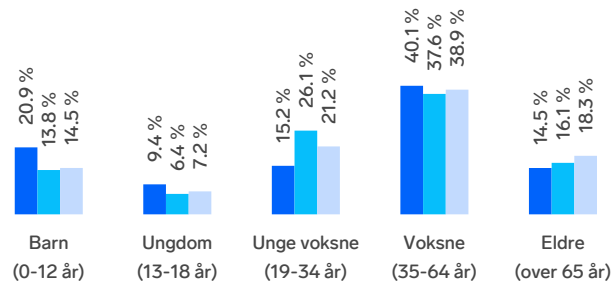
Kvalitet på skolene

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) 71 barn	3 min 0.2 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (0-5 ... 109 barn	4 min 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 å... 90 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	5 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	7 min 0.6 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Nordåsbråtet Ballspill	12 min 1 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

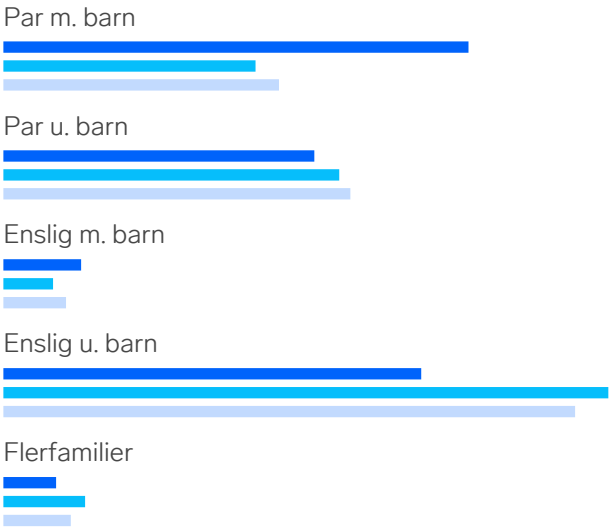
Lagunen Storsenter	21 min
Apotek 1 Lagunetoppen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

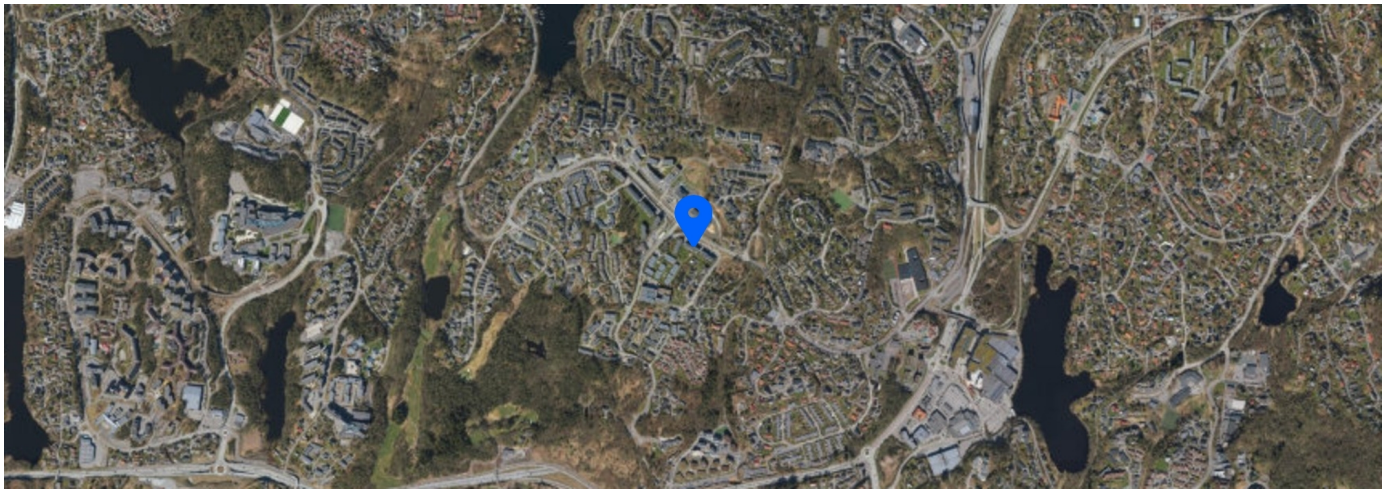
Familiesammensetning

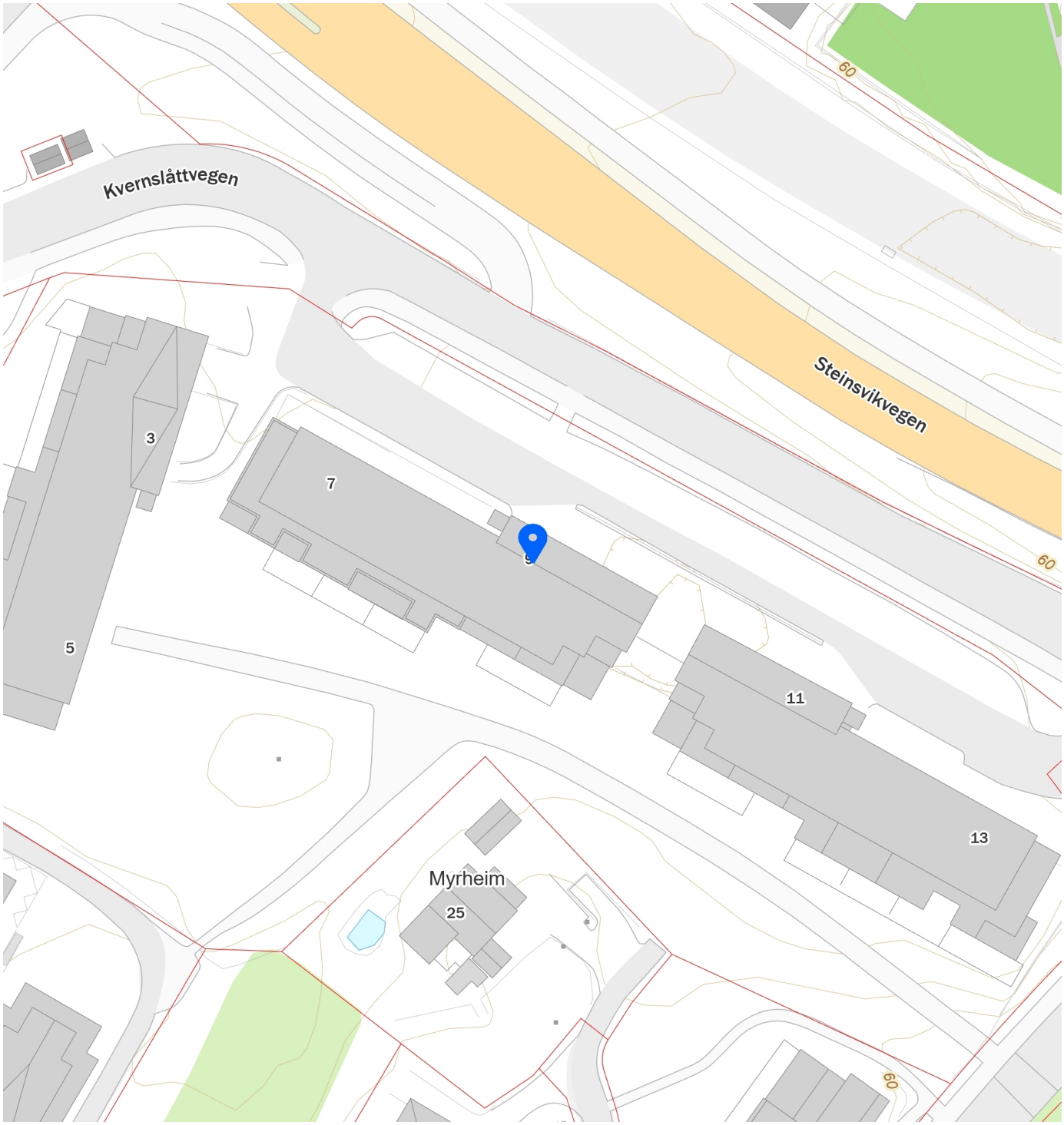


Sivilstand

		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

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

f o r

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

1. Generelt

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

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

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

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

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

2. Overdragelse og utleie av leilighet

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

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

3. Søppel

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

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

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

4. Paraboler, antenner

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

5. Dyrehold

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

6. Bruk av leiligheten

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

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

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

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

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

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

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

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

7. Gasspeiser

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

8. Bruk av garasjeplass

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

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

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

9. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

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

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

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

V E D T E K T E R

for

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

§ 1.

Navn.

Sameiets navn er: Steinsvikhagen Sameie.

§ 2.

Hva sameiet omfatter.

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

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

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

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

§ 3.

Formål.

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

§ 4.

Fysisk bruk av seksjonene.

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

§ 5.

Juridiske disposisjoner.

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

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

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

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

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

§ 6.

Ordinært sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.

Ekstraordinært sameiermøte.

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

§ 8.

Sameiermøtets vedtak.

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 9.

Styret.

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 10.

Styrets adgang til å forplikte sameiet.

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

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

§ 11.

Ordensregler.

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

§ 12.

Vedlikehold av bruksenheter.

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

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

§ 13.

Vedlikehold av fellesareal.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14.

Felleskostnader.

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

§ 15.

Betaling av felleskostnader.

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

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

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

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

§ 16.

Ansvar utad.

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

§ 17.

Forsikring.

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

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

§ 18.

Skader på eiendommen.

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

§ 19.

Panterett for sameiernes forpliktelser.

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

§ 20.

Mislighold og fravikelse.

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

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

§ 21.

Lov om eierseksjoner.

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

Sist endret på ordinært sameiermøte 27. april 2017.

Til seksjonseiere i
Steinsvikhagen Sameie

INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

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

Til behandling foreligger:

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

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

Bergen, 5. mars 2026

Styret i Steinsvikhagen Sameie

Vedlegg.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

F U L L M A K T

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

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

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

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

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

ÅRSREGNSKAP 2025

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

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

BALANSE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

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

BALANSE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

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

Bergen, 02.02.2026

Fridtjof S. Mo
styreleder

Olav Helland-Moe
styremedlem

Kai René Olsen
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet er et eierseksjonssameie i Bergen.

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

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

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

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

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

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

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

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

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

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

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

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

Note 4 Egenkapital

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

Note 5 Disponible midler

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

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

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

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

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Steinsvikhagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 2. mars 2026
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT
2026

Steinsvikhagen Sameie

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

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

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

Foreslått leieregulering *	5 %	139 675

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets godtgjørelse

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

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

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

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

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

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

Sak 4 Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i sameiet

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

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

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

Sak 5 Valg av styre

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

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

Styremedlem Kai Rene Olsen innstilles til gjenvalg for ett år.

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

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

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

Steinsvikhagen SAMEIE



STYRETS OPPSUMMERING FOR STYREPERIODEN 2025/26

1. ÅRSMØTET 2025

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

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

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

2. STYRETS ARBEID OG PRIORITERTE OPPGAVER

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

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

2.1. Rehabilitering av takterrasse i A-blokken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Økonomi og likviditet

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

Konsekvensene er tydelige:

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

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

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

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

Arbeidet omfatter blant annet:

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

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

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

2.3. Fornyelse av svalgangsdekke i C-blokken

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

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

Resultatet vurderes som svært godt:

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

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

2.4. Strømforsyning og hovedbryter

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

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

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

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

2.5. Byggesaker i nærområdet

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Tekniske tiltak og løpende drift

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

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

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

2.7. Parkering

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

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

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

2.8. Ladere for el-biler

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

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

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

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

2.9. Bomiljø

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

Som tidligere minner vi om:

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

- Plikt til å melde inn kontaktinformasjon for leietakere.

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

2.10. Dugnad

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

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

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

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

3. STYRESAMMENSETNING 2026/2027

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

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

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

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

4. AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER

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

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

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

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

Steinsvikhagen, Råstølen, 3. mars 2026

Fridtjof S. Mo
Styreleder

Kai René Olsen
Styremedlem

Olav Helland-Moe
Styremedlem

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

Protokoll fra ordinært årsmøte 16. mars 2026

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

1. Konstituering

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

Årsmøtet ble ledet av Olav Helland-Moe.

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

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

2. Regnskap 2025

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

Likviditetsbudsjett for 2026 ble referert og tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 125 000.

4. Revidert vedlikeholdsplan og økonomiske disposisjoner

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

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

5. Valg

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

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

Kai René Olsen ble gjenvalgt som styremedlem for ett år.

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

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 19.35.

Olav Helland-Moe

Kai René Olsen

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

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

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

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

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

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

LINK arkitekter Bergen AS
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401747/19 MAKL	NYBY–5210	06.05.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 120 Bnr 436
Tiltakets adresse	:	Kvernslåttvegen 3-13
Tiltakets art	:	Nybygg boligblokk
Tiltakshaver	:	NCC-Bolig AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 05.05.09.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401747.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Malvin Klementsen
saksbehandler

Kopi: NCC-Bolig AS, Postboks 188, 5807 Bergen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/436/0/0
Utlistet 20. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260202100	Grunneiendom	0	Ja	8 711,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15760006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT, REGULERINGSENDRING	3	200415625
64100000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM	3	201416760
17200000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2	3	200108861
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3	201921046
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
63600000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 10, 415 MFL., FOLLDALEN	9	201323752
70490000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA	10	201914985
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649
70270000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59 MFL., VESTRE STORHEILIA	2	202220656

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 20. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

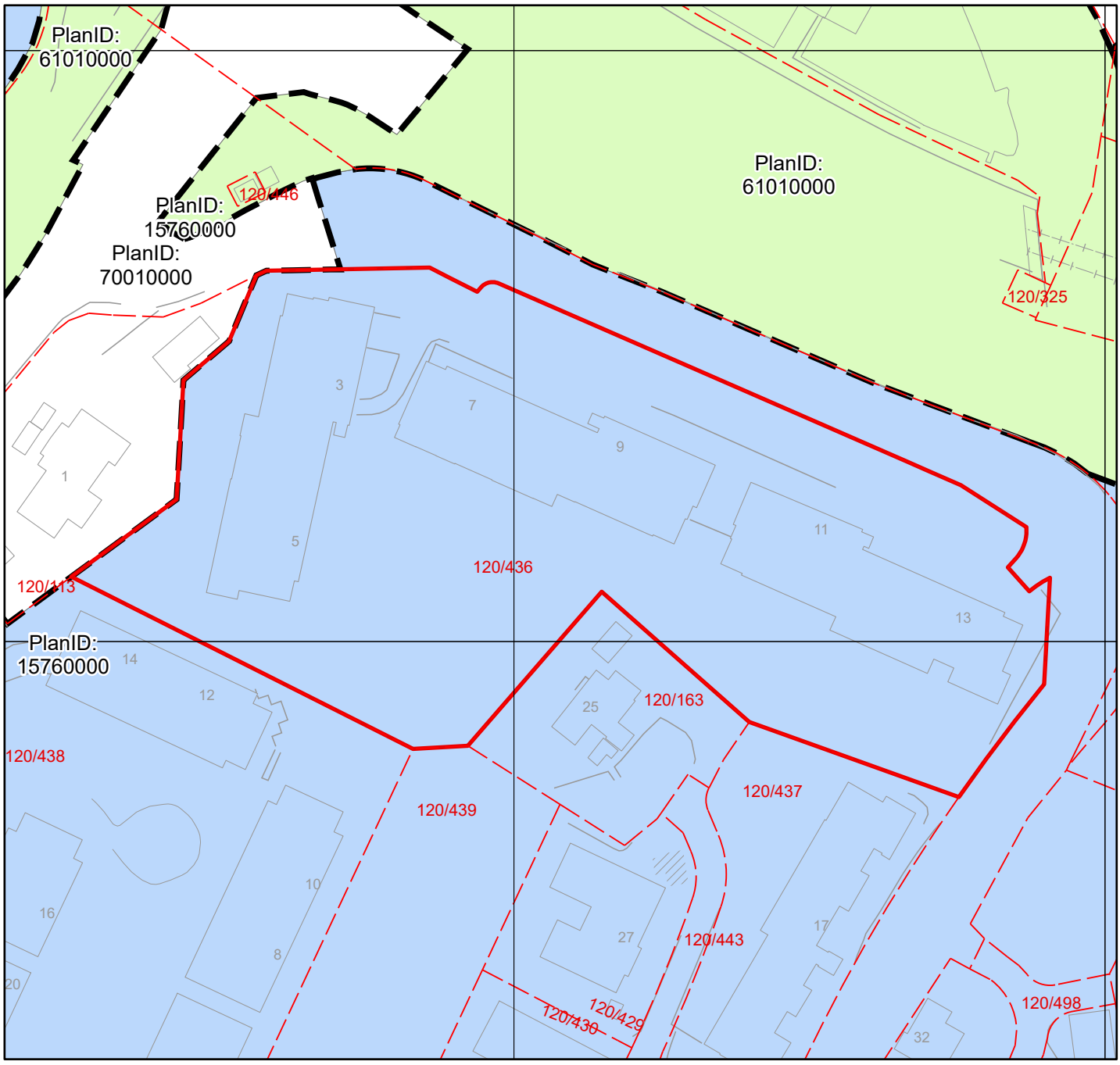
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernslåttvegen 11 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 70010000, 15760000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

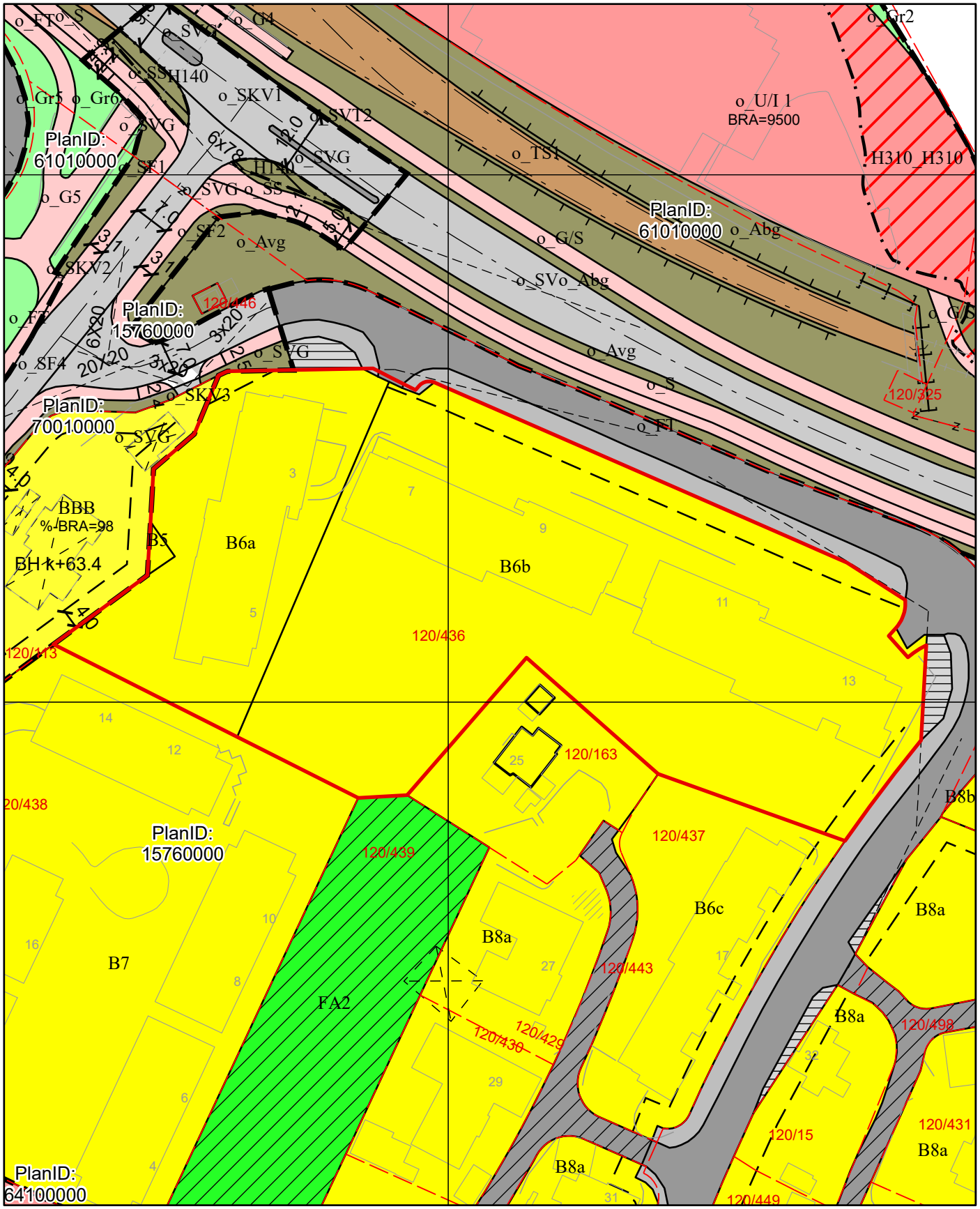
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kvernslåttvegen 11 m.fl.

N

PlanID(er): 70010000, 15760000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1163 - Institusjon

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2073 - Kollektivholdeplass

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

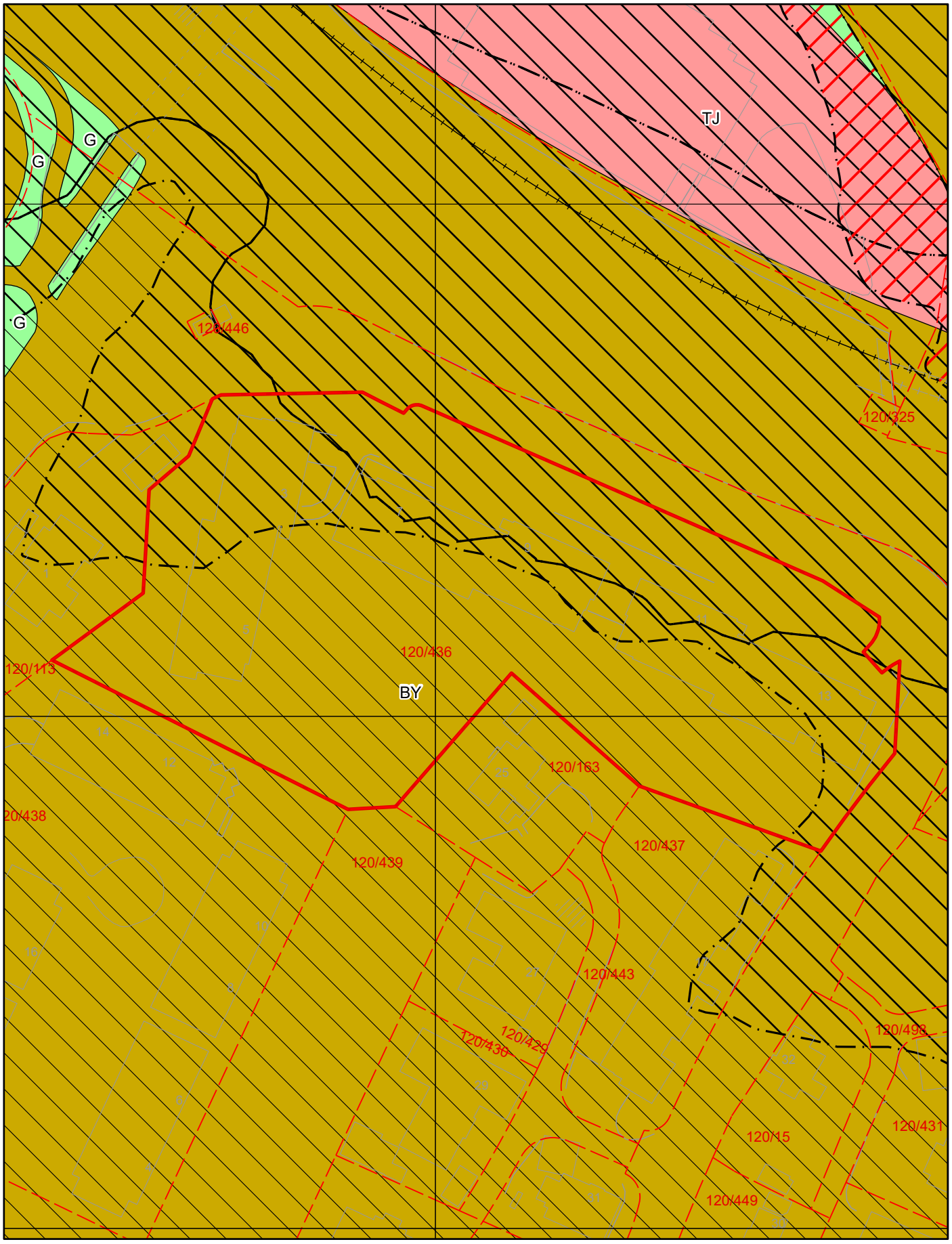
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.04.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur