NORDVIK

# Brurasteinane 16

3 soverom | 140 kvm | Rekkehus



Velkommen til

# Brurasteinane 16

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 39 | Om boligen |
| 47 | Nabolagsprofil |
| 48 | Tilstandsrapport |
| 70 | Egenerklæringsskjema |
| 77 | Andre vedlegg |
| 98 | Vedlegg |
| 105 | Kontaktinfo |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 14.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Romslig familievennlig funkisbolig fra 2017 med solrik terrasse!
Garasje m/elbil-lader og nærhet til skole, sjø og natur

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 790 000,-** |
| Omkostninger | **145 840,-** |
| Totalpris | **5 935 840,-** |
| BRA-i | **140 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **2017** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Brurasteinane 16! En lekker funkisbolig fra 2017 i et trygt og barnevennlig område! Boligen holder en svært god standard med moderne kvaliteter. Her ligger alt til rette for en lettvint hverdag med nærhet til buss, skoler, barnehager og butikk. Kun 5 minutters kjøring til Sotra Kystby hvor du finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud

- Sommersol fra tidlig morgen til sen kveld
- Terrassearealer på hele 77m²
- God takhøyde og store vinduer
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning
- Garasje m/elbil-lader og tilhørende bod på 9,8m²
- 3 soverom av god størrelse

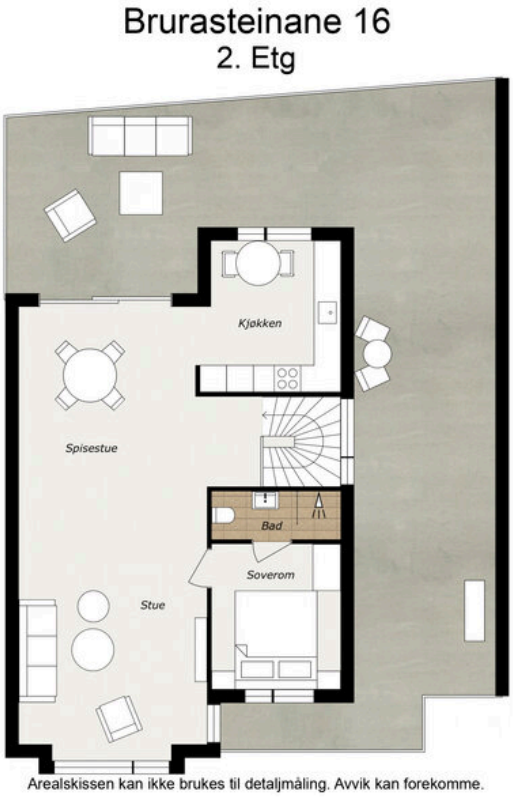
- 5 min kjøring til Sotra Kystby
- 9 min til busstopp med hyppige avganger
- Ettertraktet skolekrets med kort skolevei
- Nærhet til sjø og nydelige turstier
- 25 min til Bergen

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 98 kvm

IMOTIV.NO




**2. Etasje**
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm







































































17703855321523





17703855321552

17703855321516



17703855321515





17703855321518

17703855321520



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
32-0201/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Brurasteinane 16, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33, bnr 664 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

**Selgere**
Erling Kopperud
Solveig Aud Kopperud

**Kjøpesum og omkostninger**
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 935 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 950 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2017

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 168 kvm
TBA: 77 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Ekstern bod, entré, allrom, 2 soverom, vaskerom og bad.
BRA-e: 28 kvm. Ekstern garasje og ekstern bod.
Total BRA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 77 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Parkering**
Parkering på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
2025
- Markise over deler av terrassen i sørlig retning

2020
- Anlegg av parkeringsplass med belegningsstein

2019
- Utbyggings av terrasse med levegger
- Elbil-lader

2017
- Solskjerming (Duette Fixe) i det største stuevinduet

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:

- Montert Elbil lader og flere faste stikkontakter ute og inne

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Service på ventilasjonsanlegget i 2025

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Byggmester Frode Rabben har bygget terrasse og levegger i 2019 Vest Hageservice har opparbeidet parkeringsplass i 2020

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei
Eventuell kommentar:
- Noen tilfeller av sukkermaur ved terrasse mot sør som vi har fått hurtig kontroll ved maurmiddel

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Mangler ferdigattest

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Sindre Berentsen

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har pultaksform tekket med folie/papp.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 3-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Terrengforhold
- Overflate gulv på våtrom 1.etasje
- Dokumentasjon på våtrom 1.etasje
- Overflate vegg/himling på våtrom 2.etasje
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom 2.etasje
- Sanitærutstyr på våtrom 2.etasje
- Dokumentasjon på våtrom 2.etasje

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Fuktsikring og drenering
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitvarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryseskap
- Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sentralstøvsuger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad, vaskerom og entre.
- Varmepumpe i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 450 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 16 218,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 16 218,- for

inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og grunngebyr renovasjon.

Kilopris på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis. Gebyr i 2026 er på kr 5,- per kilo.

**Velavgift**
Kr 3 600,- pr. år
Pliktig medlemskap i Brurasteinane Velforening, orgnr. 920511686.

Formålet med velforeningen er å ivareta medlemmenes felles interesser, samt drifte felles eiendom og tekniske anlegg som tjener eiendommene til medlemmene.

Det betales en årlig velavgift på kr 3 600,- som faktureres månedlig (kr 300,- pr mnd).

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6 396,- pr år.
- Altibox kr 590,- pr mnd.
- Alarm fra Sector Alarm kr 375,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 487 960,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 951 839,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Storebrand
Polisenr: 3686857

**TV/Internett/Bredbånd**
Internett fra Altibox

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 385 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 385,6m².

Eiendommen består av 2 teiger. I kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer nøyaktig eiendomsgrense.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av terrassen ligger på naboeiendommen, gnr 33 bnr 665. Det foreligger en avtale fra JM Norge AS vedr. disponering av jordvoll mellom lekeplassen og husene, hvor det fremkommer at man kan plante hekk dersom man ønsker det. Det fremkommer ikke at det er tillatt å oppføre terrasse på arealet. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk.

**Adkomst**
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Et naturskjønt område omgitt av sjø og flotte turområder - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur fra Sotra Kystby og bykjernen i Bergen.

Kolltveit og Knappskog er et attraktivt boområde, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder. Praktisk!

Bosett deg i et fantastisk boligområde med en attraktiv beliggenhet, nærhet til alt av servicetilbud. Her har du alt du trenger for å bo godt nært nær bykjernen. Sartor kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet.

Området er meget sentralt, med kun 3 minutters kjøring til Fjell. Her finner du Rema 1000, Circle K, åpen barnehage, klesbutikk, frisør og Fjell kirke m.m. Sotra Kystby ligger også bare en kort kjøretur unna. Sartor Storsenter er et kjøpesenter som ligger i Straume i Øygarden kommune på øyen Sotra, ca. 15 km vest for Bergen sentrum, og er en del av Sotra Kystby. Senteret ble åpnet 18. november 1978 og har nå ca. 115 butikker. 16. juni 2016 åpnet siste del av senteret, og fikk da samlet areal på 93 000 kvm. Senteret ligger kun 5 minutters kjøring unna boligen. Her finner du vinmonopol, frisør,

apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Ikke langt unna Sartor Storsenter finner du også Straume Idrettspark. Straume Idrettspark består av et rikt tilbud, med Sotra Arena, Straume Stadion, Sotrabanen, Sartorbanen, fotballhall, sandhåndball- og volleybalbaner og turveier.

På Ågotnes har de Rema 1000, Kiwi, Apotek, Mekk, frisør, garnbutikk, legesenter, bilverksted, Europris, Bensinstasjon, Ågotnes Hotell, Pub med live-musikk, fotballkamper og mat (Public cafe og bar, har frokost, lunsj, middag, selskapslokale og catering), treningssenter, svømmehall. Golfbane på Kolltveit (Sotra golfklubb), gåavstand med fortau hele veien. Rett i underkant av 20 minutters kjøring med bil til Bergen sentrum hvor du finner alt av service- og fasilitetstilbud du skulle ha behov for.

Kollektivtilbud:
Boligen ligger 9 minutters gange unna nærmeste busstopp hvor rute 449, 460, 475 og 479 går. Busstoppet heter "Kolltveitskiftet".

Skoler og barnehager:
1.9 km - Havhesten Fus barnehage
2.4 km - Gardstunet naturbarnehage
1.2 km - Kolltveit skule
3.3 km - Fjell ungdomsskule
3.4 km - Sotra videregåande skule

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Vi har vært svært fornøyde med boligen, og området, og funnet oss godt til rette her fra vi overtok huset. Vi vil savne den romslige stuen, hvor det er god plass til å dra ut spisebordet når vi er mange! Boligen har en unik beliggenhet med sjøutsikt mot Hjeltefjorden fra stuen i en retning og med utsikt til Bildefjellet i motsatt ende. Det er en romslig terrasse. På fine sommerdager har vi gode solforhold fra tidlig morgen til sene kveld. Vi vil og savne de vakre solnedgangene.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Kjekke naboer og et godt nabolag.

Fortell litt om nærmiljøet generelt
- Busstopp 100 meter unna (i retning Bergen), og fra Bergen noe lengre til busstopp. Avstand til nærbutikk, 2 km. Kort vei til barnehage og skole. Treningssenter på og i nærheten av Straume Kystby. Golfbane like i nærheten.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Bildefjellet med en bratt oppstigning og et nydelig lett kupert turterreng med fantastisk utsikt i alle himmelretninger. Turer til Kolltveit-marka.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.03.2017. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det fremkommer ikke av den midlertidige brukstillatelsen hvilke tiltak som gjenstod for å søke om ferdigattest.

Det ble søkt om ferdigattest 26.09.2017. I brev fra kommunen datert 04.10.2017 hadde søknaden om ferdigattest følgende mangler: det må dokumenteres at alle rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene er oppfylt. Det foreligger ingen videre korrespondanse i saken, og det er uvisst hvorfor det ikke er utstedt ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at tegningene avviker fra dagens planløsning. Deler av vaskerommet er opprinnelig byggemeldt som bod.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har vannmåler.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er iht. reguleringsplan 278 RP Kolltveit Vest (33-603-605 mfl), datert 26.01.2012, regulert til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplan:
- H900_39 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde - delareal 385m²

Det gjøres oppmerksom på at gnr 33 bnr 675 er ubebygget, og iht. reguleringsplan regulert til barnehage. Videre gjøres det oppmerksom på at gnr 33 bnr 676 også er ubebygget, og iht. kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Ny eier må påregne at det kan komme nybygg på begge tomtene i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 04.07.2017 - Dokumentnr: 720770 -
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Pliktig medlemskap i velforeningen.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave (fjernes off market) kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (fjernes off market) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(tar ikke betalt for privatvisninger) (fjernes off market) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5

MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Rådgivningstime før foto kr. 0,-
Style med Nordvik kr. 0,-
Utlegg boligstyling ca. fra  kr. 20 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca.(fjernes off market) kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

**Ansvarlig megler**
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Brurasteinane 16

Nabolaget Kolltveit - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kolltveit skule (1-7 kl.)**<br>227 elever, 12 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)**<br>504 elever, 20 klasser | 6 min<br>3.3 km |
| **Sotra vidaregåande skule**<br>720 elever | 6 min<br>3.4 km |
| **Sotra vgs - avd. Sund**<br>400 elever, 25 klasser | 15 min<br>11.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Kolltveit skule** | 14 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kolltveitskiftet**<br>Linje 449, 460, 475, 479 | 9 min<br>0.8 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 23 min<br>19.3 km |
| **Bergen Flesland** | 26 min |

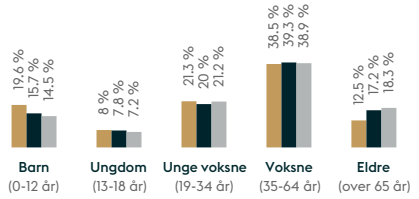
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kito** | 17 min |
| **Havhesten Fus barnehage (0-5 å...**<br>85 barn | 20 min<br>1.9 km |
| **Gardstunet naturbarnehage (1-5...**<br>80 barn | 4 min<br>2.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Fjell** | 3 min |
| **Coop Obs Sartor** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kolltveit | 1 355 | 544 |
| Knarrevik/Straume | 12 303 | 5 214 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

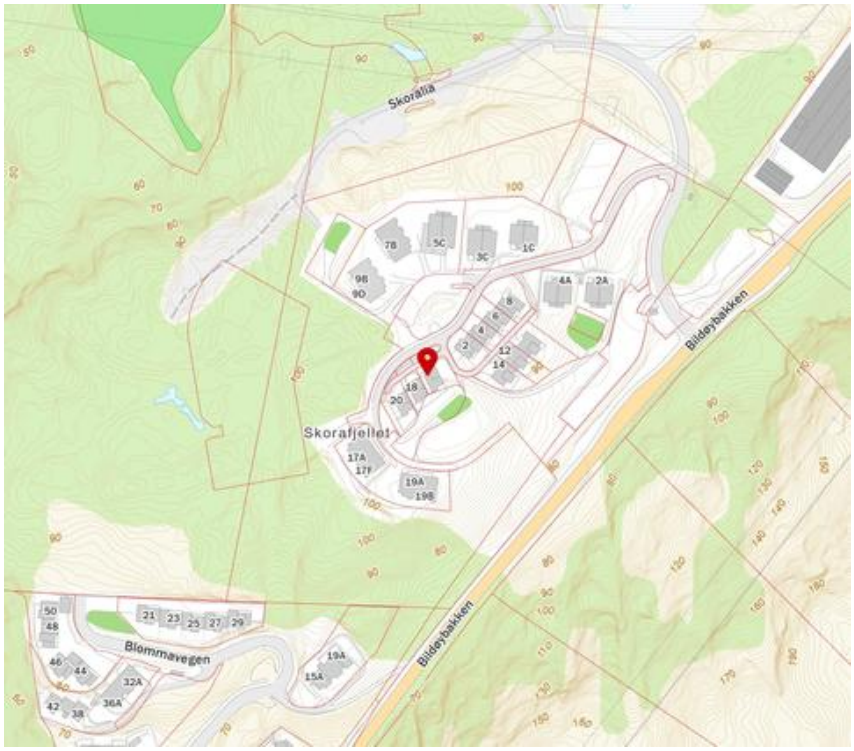
## Sport

| | |
|---|---|
| **Kolltveit nærmiljøanlegg - Bal...** | 12 min |
| **Kolltveit skule** | 14 min |
| **Sprek & Blid Straume** | 7 min |
| **Aktiv365 Straume** | 7 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100




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

# Brurasteinane 16
# 5360 KOLLTVEIT

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig i kjede |
| Byggeår: | 2017 |
| BRA: | 168 $m^2$ |
| BRA-i: | 140 $m^2$ |
| Rapportdato: | 28.8.2026 (Gyldig til 28.8.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 18 | 7 | 0 | 4 |

Supertakst

GNR: 33 BNR: 664

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Brurasteinane 16
5360 Kolltveit

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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: Mindre eller moderate avvik**<br>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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>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: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | - TG-2 pga ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning |
| Våtrom: 1 etg - Overflate gulv | - TG-2 pga stedvis flatt/svakt fallforhold utenfor dusjsonen. |
| Våtrom: 1 etg - Dokumentasjon | - TG-2 pga dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig |
| Våtrom: 2 etg - Overflate vegg/himling | - TG-2 pga dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl |
| Våtrom: 2 etg - Membran, tettesjikt og sluk | - TG-2 pga ikke dokumentert tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør |
| Våtrom: 2 etg - Sanitærutstyr | - TG-2 pga fuktskade/svellinger i baderomsinnredning |
| Våtrom: 2 etg - Dokumentasjon | - TG-2 pga dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | TG-IU pga Dreneringens funksjon kan ikke vurderes da innvendig inspeksjon ikke er gjennomført |
| Rom under terreng | TG-IU pga rom under terreng er ikke tilgjengelig for hulltaking og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. |
| Takkonstruksjon og loft | TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg |
| Taktekking | TG-IU pga manglende tilkomst og visuell kontroll fra bakkenivå. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**26.8.2026**

Rapportdato
**28.8.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Erling Johannes Kopperud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Solveig Aud Kopperud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

Medlem av NITO

**Egne premisser:**

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

## Informasjon om boligen

Adresse: **Brurasteinane 16, 5360 Kolltveit**

Kommunenr: **4626** Gårdsnr: **33** Bruksnr: **664** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2017** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Enebolig i kjede**

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har pultaksform tekket med folie/papp.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 3-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på badene, vaskerom og entre. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på badene. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på badene, vaskerom og entre. Varmepumpe i stue 2 etg.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2019/2020 | Byggmester Frode Rabben har bygget terrasse og levegger i 2019 Vest Hageservice har opparbeidet parkeringsplass i 2020 (Kilde: fremlagt faktura.) | Ja |
| 2018 | Montert Elbil lader og flere faste stikkontakter ute og inne (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring) | Ja |
| 2025 | Service på ventilasjonsanlegget i 2025 (Kilde: Fremlagt faktura) | Ja |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **98** | **70**<br>-Ekstern bod: 9,8 m²<br>-Entre: 4,1 m²<br>-Allrom: 23,6 m²<br>-Soverom: 11,9 m²<br>-Soverom: 9,5 m²<br>-Vaskerom: 7,1 m²<br>-Bad: 10 m²<br>Takhøyde målt i allrom. 2,41 m<br><br>3,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. | **28**<br>-Ekstern garasje: 18,3 m²<br>-Ekstern bod: 9,8 m² | **0** | **0** |
| **2. etasje** | **70** | **70**<br>- Stue: 47,1 m²<br>-Kjøkken: 10,1 m²<br>-Soverom: 8,5 m²<br>-Bad: 2,7 m²<br>Takhøyde målt på laveste punkt i stue. 2,44 m<br><br>1,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **77** |
| **Totalt m²** | **168** | **140** | **28** | **0** | **77** |

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger ( målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Dreneringens funksjon kan ikke vurderes da innvendig inspeksjon ikke er gjennomført. Rom under terreng er av bad og vaskerom, og det har derfor ikke vært mulig å innhente tilstrekkelig undersøkelsesgrunnlag for å vurdere om dreneringen fungerer som forutsatt. Tilstandsgrad settes til TG-IU.

## 6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Type byggegrunn | **Pukk/stein** |
| selvdrenerende sprengningsmasser | |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Ikke kontrollert** |

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Grunnmur er ikke utvendig synlig for kontroll.

**Oppsummering** — **TG-1**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, visuelle synlige forhold innvendig og utvendig.

## 6.3 Terrengforhold — TG-2

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

| | |
|---|---|
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Terrenget rundt boligen ved plenen er ikke opparbeidet med tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og bygningen vurderes å være utsatt for tilsig av overflatevann. Ved overflatevann mot grunnmur og fundamenter er det økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonene.  Det ble ikke registrert synlige skader eller fuktpåvirkning som følge av forholdet på befaringstidspunktet

Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Det anbefales å etablere fall i terrenget bort fra boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Kontroll av alt av terrengforholdene lot seg ikke gjennomføre fullt ut på grunn av begrenset tilgang som følge av bygningskonstruksjoner og terrengutforming. Dette medfører økt usikkerhet ved vurderingen av fallforhold og vannavledning rundt bygningen. Terrengforhold under platting er ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

## 6.4 Rom under terreng — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering | TG-IU |
|---|---|

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Rom under terreng er ikke tilgjengelig (tilstøtende vegger mot terreng er av bad og vaskerom) og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Risiko knyttet til skjulte forhold kan derfor ikke vurderes.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong, Takterrasse** |
| Platting: 41,3 m²<br>Takterrasse: 36,2 m² | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Ja** |
| Takterrasse går over ekstern bod og garasje | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ja** |
| Type tekking (tettesjikt) | **Folietekking** |

| | |
|---|---|
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? | **Ikke kontrollert** |
| Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord | |
| Er det påvist skader i tekkingen? | **Ikke kontrollert** |
| Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. | |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | **Nei** |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Det registreres normal vær- og bruksslitasje på terrassedekke og rekkverk.

Takterrassen er tekket med folietekking og har overliggende terrassebord. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt på tilgjengelige og synlige deler.

På grunn av overliggende terrassebord lot selve tekkingen, fallforholdene og eventuelle beslag/oppbrett langs vegger seg ikke kontrollere. Skjulte deler av konstruksjonen, herunder tekking og ventilering, er ikke tilgjengelig for kontroll uten demontering.

Takterrassen må derfor betraktes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, da vesentlige deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

## 6.6 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Ytterdør
Vinduer med 3-lags isolerglass
Balkong/skyvedør med 3-lags isolerglass

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

## 6.7 Yttervegg og fasade — TG-1

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Stående kledning, Liggende kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Nei** |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Nei** |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Bordkledningen er avsluttet for nær bakken, noe som kan føre til fuktopptak og skader over tid. Anbefalt avstand fra terreng er normalt minst 30 cm, men kan reduseres til ca. 10 cm der det er lite værpåkjenning.

Det er ikke påvist skade på bakgrunn av dette.

ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.8 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Konstruksjonsdelen er ikke fullstendig gjennomgått av takstmann på grunn av begrenset tilkomst samt at hele konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold fra bakkenivå utvendig.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

## 6.9 Taktekking — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Taket er ikke inspisert pga manglende stige og det er ikke synlig fra bakkenivå, og tilstanden er derfor ikke vurdert. Det bør gjennomføres kontroll av taket når sikker adkomst foreligger, slik at tilstanden kan fastslås.

## 6.10 Kjøkken — TG-1



Beskrivelse

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

**Oppsummering overflater og innredning** — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kjøleskap
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det registreres noe mindre kosmetisk skade ved håndtak til hjørneskap.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

**Oppsummering avtrekk** — **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

## 6.11 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Ikke kontrollert** |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Ikke kontrollert** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Nei** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |
| Er det krav til snøfanger? | **Nei** |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Nei** |

## 6.12 Avløpsrør — TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Nei** |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

## 6.13 Vannledninger — TG-1

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Nei** |
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |
| Fordelerskap plassert på vaskerom. | |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Hovedstoppekran plassert på vaskerom. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Ikke avdekket lekkasjer

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Det er manglende rørfortegnelse i fordelerskap.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

## 6.14 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2017. Boligen har automatsikringeri sikringsskap plassert på vaskerom.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, fasttilkobling** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

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. 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.

## 6.15 Varmesentral — TG-1

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |

Varmepumpe montert i stue.

Nilan compact P

Compact P er et utradisjonelt ventilasjonsaggregat som i motsetning til andre ventilasjonsaggregater gjenvinner varmen. Den resterende energien utnyttes av den innebygde varmepumpen til å produsere varmtvann. Varmtvannsbereder er en del av compact P

| | |
|---|---|
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Nei** |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Anlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filtre fremstår tette og med behov for utskiftning.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

På generelt basis anbefales det service/kontroll av anlegget samt rens av kanaler.

## 6.16 Varmtvannsbereder — TG-1

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — TG-1

Forholdene er kommentert under bygningsdel Varmesentral.

## 6.17 Ventilasjon — TG-1

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — TG-1

Forholdene er kommentert under bygningsdel Varmesentral.

## 6.18 Våtrom: 1 etg — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant og innebygd sisterne. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |

Dør er plassert i våtsonen men ikke direkte utsatt for vannsprut grunnet dusjdør i glass. Ikke funnet skader på karmer, listverk eller dørblad som følge av dette.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** — TG-1

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Stedvis flatt/svakt fallforhold utenfor dusjsonen.

**Oppsummering overflate gulv** **TG-2**

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket

ca 5mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG-2)

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealene utenfor dusjsonen. Det er lokalt fall på ca. 1 meter fra døren mot sluk, mens resterende gulvareal fremstår stedvis tilnærmet flatt. Gulvet er derfor ikke utformet med tilstrekkelig fall for sikker avledning av lekkasjevann til sluk.

Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Dette kan medføre økt risiko for vannbelastning og fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

28mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. | |

### Ventilasjon

| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Nei |

| Oppsummering ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende. | |

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Foretatt mot bruksvannutsatt sone |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-0 |
|---|---|
| Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt eller tegn til skader i konstruksjonen.<br><br>Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.<br><br>Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll | |

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes. |

## 6.19 Våtrom: 2 etg — TG-2





Fuktskade/svelging i nedre del av baderomsinnredning



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant og innebygd sisterne. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

## Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

**Beskrivelse:**
Det registerers noe malings avskalling og fuktopptrekk i foring og lister til dør.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Det er registrert dør plassert i våtsone, der materialet vurderes som uegnet for slik plassering.

Det er påvist noe malingsavskalling og fuktopptrekk i foring og lister til dør.

Dersom forholdet ved dør ikke utbedres, kan fuktpåvirkningen føre til videre nedbrytning av treverket over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

| Oppsummering overflate gulv | TG-1 |
|---|---|

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket

ca 12 mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke funnet fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

22mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Oppkant ved dør på ca 5 mm. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Dette gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen og forårsake fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant og om våtrommet har tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett** |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-2**

Det registreres fuktskade/svelging i nedre del av benskap til servant.

Fuktskaden/svellingen kan medføre videre nedbrytning av materialet dersom fuktbelastningen fortsetter. Det kan over tid føre til redusert funksjon og behov for utskifting av benkeskapet.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

**Oppsummering ventilasjon** **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekket. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt mot bruksvannutsatt sone** |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-0**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt eller tegn til skader i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

**Oppsummering dokumentasjon** **TG-2**

Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

## 6.20 Vaskerom. TG-1

Beskrivelse

-Fliser på gulv og sokkel mot vegg. Malte veggflater.

Inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin
-Utslagsvask.
-Fordelerskap til rør i rør vannforsyning

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Er det registrert avvik? **Nei**

**Oppsummering** **TG-1**

Registreres fall til sluk, ikke funnet visuelle avvik i selve sluket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Erling Johannes Kopperud | 9578-5999-4-2665691 | 2026-09-01 11:18:08 |
| Solveig Aud Kopperud | 9578-5995-4-2417867 | 2026-09-01 21:59:36 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0201/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Brurasteinane 16, 5360 KOLLTVEIT

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Erling Kopperud, Solveig Aud Kopperud

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
30. juni 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3686857
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Montert Elbil lader og flere faste stikkontakter ute og inne

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** Service på ventilasjonsanlegget i 2025

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggmester Frode Rabben har bygget terrasse og levegger i 2019 Vest Hageservice har opparbeidet parkeringsplass i 2020

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**Eventuell kommentar:** Noen tilfeller av sukkermaur ved terrasse mot sør som vi har fått hurtig kontroll ved maurmiddel

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Ja

**Beskriv:** Mangler ferdigattest

---

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

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 32-0201/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Solveig Aud Kopperud** | **2026-09-01** | **Erling Johannes Kopperud** | **2026-09-01** |

Identifikasjon

Solveig Aud Kopperud

Identifikasjon

Erling Johannes Kopperud

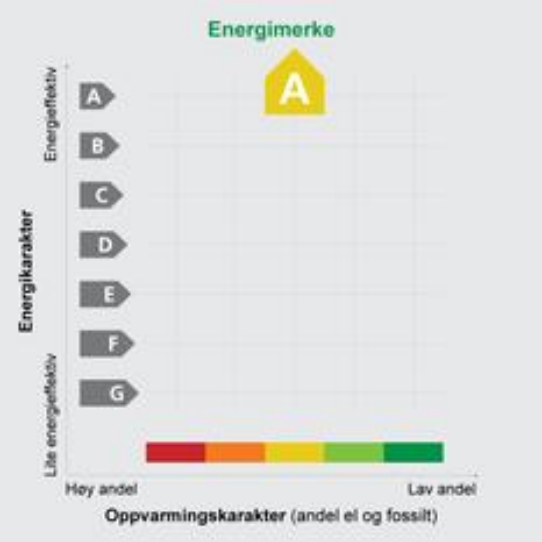
Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Brurasteinane 16 |
| Postnr | 5360 |
| Sted | Kolltveit |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 33 |
| Bnr. | 664 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2017-804504 |
| Dato | 18.08.2017 |




| | |
|---|---|
| Advarsel | Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig |
| Eier | JM Norge AS |
| Innmeldt av | JM Norge AS v/ Jim Vik Mathisen |

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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | SMÅHUS | |
| **Bygningstype:** | REKKEHUS | |
| **Byggeår:** | 2017 | |
| **BRA:** | 136,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Ikke angitt | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.001

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Brurasteinane 16
Postnr/Sted: 5360 Kolltveit
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.08.2017 12:58:25
Energimerkenummer: A2017-804504
Ansvarlig for energiattesten: JM Norge AS
Energimerking er utført av: JM Norge AS v/ Jim Vik Mathisen

Gnr: 33
Bnr: 664
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | SMÅHUS |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1 |
| Bygningstype | REKKEHUS |
| Byggeår | 2017 |
| Areal yttervegger | 122 m² |
| Areal tak | 71 m² |
| Areal gulv | 68 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 24 m² |
| Oppvarmet BRA | 136 m² |
| Totalt BRA | 136 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 364 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,17 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,11 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,13 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,93 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 17,7 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,05 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 23,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 85 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 85 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,40 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,40 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,20 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 148 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,51 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,91 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Varmepumpe; |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,75 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,25 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,05 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,95 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,98 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 3,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem. | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet. | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 18.8.2017 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,001 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | JM Norge AS |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| Navn person | Jim Vik Mathisen |
|---|---|

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 10229 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 74,99 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5728 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 74,99 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10229 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 10229 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 10229 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 62,4 % |

# Forslag til vedtekter for Brurasteinene velforening

Vedtatt den 14.2.2018 på det stiftende møtet

## § 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Brurasteinene velforening.

## § 2 Formål og ansvarsområde

Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser, samt drifte felles eiendom og tekniske anlegg som tjener eiendommene til medlemmene. Velforeningen skal overta eierskapet til fellesanlegg, herunder felles privat vei frem til eiendommene i feltet.

I tillegg til å forvalte velforeningens egne eiendommer skal velforeningen være ansvarlig for forvaltningen av eiendommen gnr. 33, bnr. 672 som er felles for eiendommene gnr. 33, bnr. 650, 670 og 671. Kostnadene knyttet til eiendommen gnr. 33, bnr. 672 skal dekkes i sin helhet av eierne av gnr. 33, bnr. 650, 670 og 671. Eierne av eiendommene gnr. 33, bnr. 650, 670 og 671 kan selv forestå forvaltningen av gnr. 33, bnr. 672 dersom mer enn halvparten av eierne ønsker det.

Velforeningen skal administrere felles avtale om levering av tv- og bredbåndssignal til boligene i feltet. Dette innebærer betaling av kostnader til leverandør og innkreving av dette fra medlemmene av velforeningen gjennom kontingenten.

JM Norge AS vil innkalle til deloverlevering av anleggene i feltet etter hvert som disse ferdigstilles. Overlevering skjer ved overtagelsesforretning hvor det gjennomføres en befaring, føres protokoll og eierskap og ansvar deretter overtas av velforeningen.

Frem til Fjell kommune overtar den offentlige veien frem til feltet plikter velforeningen å bidra forholdsmessig til drift og vedlikehold av veien. Dette fordeles likt mellom alle brukerne av veien.

Velforeningen kan ikke avhende fast eiendom uten samtykke fra samtlige medlemmer.

## § 3 Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

## § 4 Medlemmer

Samtlige boligeiere i feltet Brurasteinane er pliktig medlemmer i velforeningen. Hver bolig utgjør ett medlemskap. Dersom en bolig eies av flere personer, utpeker disse vedkommende som skal representere boligen i velforeningen.

Velforeningens geografiske utstrekning fremgår av kartvedlegg til vedtektene. Vedlegget utgjør dermed en del av vedtektene.

For ubebygde eiendommer som senere bebygges med boliger innenfor velforeningens geografiske område skal disse boligene tas opp i velforeningen på det tidspunktet det utstedes brukstillatelse eller ferdigattest. Fra samme tid plikter eier av boligen å betale kontingent på linje med eksisterende medlemmer. Velforeningen kan under ingen omstendighet nekte slikt opptak

Barnehagen utgjør ikke en del av velforeningens område og faller dermed utenfor. Barnehagen skal ikke være medlem i velforeningen.

## § 5 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

## § 6 Kontingent

Velforeningen skal kreve inn en kontingent fastsatt av årsmøtet. Kontingenten skal dekkes velforeningens utgifter, herunder drift og vedlikehold av felles anlegg, veier og andre arealer. Styret krever inn kontingenten slik det finner hensiktsmessig.

For drift og vedlikehold av velforeningens felles anlegg skal kostnadene fordeles med en lik del på alle velforeningens medlemmer. Boliger, herunder enebolig, rekkehus og leiligheter er likestilt i denne forbindelse. For drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 33, bnr. 672 skal kostandene fordeles med en lik del på eiendommen gnr. 33, bnr. 650, 670 og 671.

Frem til feltet er ferdig utbygd av JM Norge AS er det ikke anledning til å kreve inn gjennom kontingenten en avsetning til fremtidig vedlikehold. Eventuelt overskudd skal avregnes mot neste års kontingent.

Frem til det første ordinære årsmøtet har styret fullmakt til å fastsette kontingenten til dekning av velforeningens utgifter.

## § 7 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte kan motta rimelig honorar for sitt arbeid samt refusjon for faktiske utgifter. Godtgjørelse og refusjon for faktiske utgifter skal fremgå av budsjett og regnskap.

## § 8 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen 30. april, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles av styret med mellom 8 og 20 dager før møtet avholdes. Innkalling kan skje elektronisk. Minst fire uker før det innkalles til årsmøte skal det sendes varsel til samtlige medlemmer med oppfordring om å melde til styret de eventuelle sakene som ønskes tatt opp på årsmøtet.

Det er ikke anledning til å ta opp saker på årsmøtet som ikke er angitt i innkallingen.

Alle medlemmer har møterett, stemmerett og uttalerett på årsmøtet.

Årsmøtet er vedtaksfør med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Alle medlemmer har én stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

## § 9 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møteleder er styreleder dersom ikke annet blir vedtatt av årsmøtet.

## § 10 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Valg av styremedlemmer foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de oppgitte stemmene, foretas omvalg mellom de to kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, anses de for valgt som har flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

## § 11 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle styrets regnskap
3. Behandle innkomne saker
4. Fastsette kontingent
5. Vedta velforeningens budsjett
6. Velge styre

## § 12 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst fem medlemmene krever det.

Ekstraordinært årsmøte innkalles og avholdes på samme måte som for ordinære årsmøter.

## § 13 Styret

Foreningen ledes av et styre på tre medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret tjenestegjør frem til neste ordinære årsmøte.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets bestemmelser.
2. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instrukser og bestemmelser.
4. Representere velforeningen utad.

Styret skal holde møter når det er påkrevd. Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

## § 14 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

## § 15 Oppløsning

Oppløsning av velforeningen kan bare skje med tilslutning fra samtlige medlemmer. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres med tilslutning fra samtlige medlemmer.

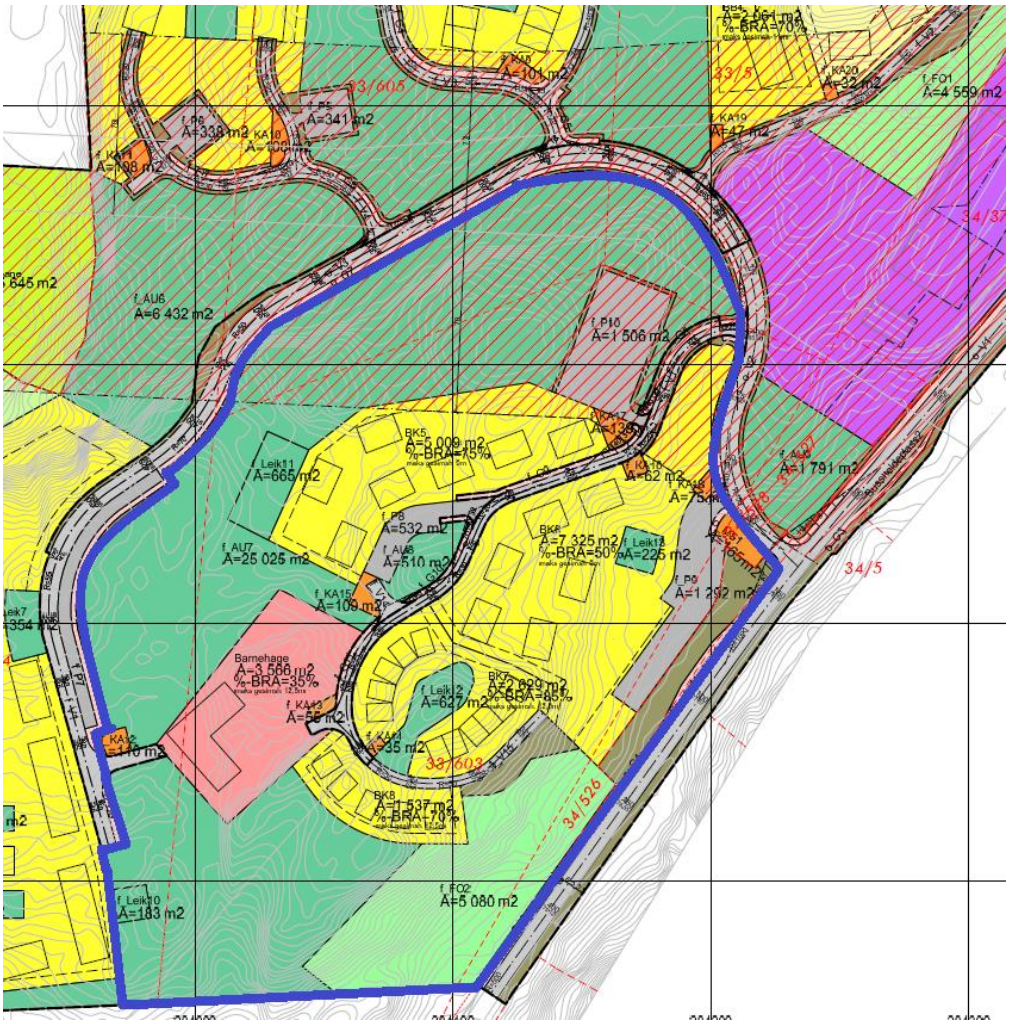
Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 14.

Bergen, den 25.1.2018

Vedlegg

1. Kart over velforeningens geografiske utstrekning

Vedlegg 1 – Kart over velforeningen geografiske utstrekning



Kolltveit 15.6.2025

## Innkalling til årsmøte i Brurasteinane Velforening

**Tirsdag 24. juni 2025 kl. 1900**

Sted: Benk ved snuhammer/parkeringsplass foran bolig nr. 16-20.

Det kalles herved inn til årsmøte i Velforeningen. Samtlige boligeiere i feltet er pliktige medlemmer og hver bolig utgjør ett medlemskap med stemmerett. Det samme gjelder for boligselskap som stiller som ett medlem med stemmer tilsvarende antall boenheter.

Agenda:

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Styrets årsberetning/årsmelding
4. Styrets regnskap
5. Innkomne saker (saker fra siste styremøte)
    a. Endring av velforeningens vedtekter. Disse justeres for å tilpasse dagens utforming av Brurasteinane velforening som inneholder adressene Brurasteinane 1-20 samt Skoralia 2 og 4 da det ikke vil innlemmes flere enheter i velforeningen slik det opprinnelig var planlagt fra JM som utbygger. Endringene er gjort av styret i velforeningen sammen med representant fra Kolltveit Utleie som besitter 28 enheter i velforeningen. Se utdypning av denne saken nederst i innkallingen. Vedlegg I til innkallingen er gjeldende vedtekter for velforeningen datert 14.2.2018.

6. Budsjett 2025 - Foreslått samme styrehonorar som i 2024 - Egen sak i årsregnskap
7. Valg av styremedlemmer - Åpent for å stille til valg som styreleder eller styremedlemmer.
8. Eventuelt - Tas etter avsluttet møte
    a. Innhenting av andel kostnader for vintervedlikehold fra nytt boligfelt (Nordre Skorafjellvegen 2-26)
    b. Dugnad - Vår og høst? Ønske fra Kolltveit utleie om et større fellesskap mellom eiere og leietakere.

**Årsberetning 2024**

Velforeningen bestod pr. 31.12.2024 av 54 medlemmer, fordelt på to sameier av 8 boenheter, 10 eneboliger og et eiendomsselskap med 28 utleieenheter. Styret har i perioden bestått av Alexander Piroud (styreleder), Eirik Breisnes og Susanne Landsvik. Siste årsmøte ble avholdt i april 2024.

Det har blitt avholdt to uformelle styremøter i perioden, samt noen møter med Kolltveit utleie. Fokus siste perioden (og siste årene) har vært å finne en god modell for vintervedlikehold som er den største og nesten eneste løpende utgiften. Ellers er det kostnader knyttet til strømutgifter for gatelys i feltet samt mindre innkjøp til lekeplasser, mindre elektriske reparasjoner og utbedringer av småskader etc.

Velforeningen benytter seg av Luca Regnskap for fakturahåndtering og regnskapsmodul. Her håndteres også eierendringer ved eierskap knyttet til salg av enheter. Her har det vært noe utskiftning i 2024.

Det mangler fortsatt ferdigattester på boliger i feltet. Dette skyldes salget av nabofelt fra JM til andre aktører og noen rekkefølgekrav som ikke er helt i mål. Bl.a. lekeplasser og parkeringsplasser er og har vært et tema som arkitekt, JM og kommunen jobber med. Velforeningen har ikke overtatt lekeplass bak utleieboliger da styret mener at dette ikke er tilfredsstillende for lekeareal utenfor privat hage. Ansvaret for denne ligger derfor fortsatt på utleieselskapet Kolltveit Utleie. Ifølge ansvarlig søker gjenstår det fortsatt noe arbeid i feltet, med siste dialog i mars 2025. JM er videre bedt om et

møte for å avklare gjenstående arbeider for ferdigattester samt for å avklare hva som ønskes av de arealene i feltet som JM fortsatt eier.

**Årsregnskap 2024**
Se utsnitt under av resultatrapport og årsoppgave. Pr. 1.1.2025 hadde velforeningen 96.640 på konto. Utgifter i 2024 var 149.000 kr som tett oppunder inntekt for året med 54 boenheter på 167.700.

Budsjett 2025 vil i utgangspunktet baseres på regnskap i 2024, med årlig inntekt på 194.400 kr ved 300 kr/mnd i felleskostnader. Kostnader forventes å ligge på ca. det samme forutsatt at strømprisen holder seg lav i 2025 og at vintervedlikehold treffer samme nivå.

Styrehonorar som ble besluttet på årsmøte i 2024 foreslås beholdt også i 2025 grunnet arbeid knyttet til fakturahåndtering. Luca sender ut faktura automatisk månedlig, men dette krever at beboerregister og kontingentnivåer er registrert og vedlikeholdt av styret. Registrering av innbetalinger gjøres manuelt mot bankinnskudd, og grunnet mye slurv fra beboere med utelatte betalinger og betalinger over forfall må det brukes mye tid på å kreve inn kontingent og manuelt føre dette mot utestående fordringer. Styret ønsker fortsatt ikke å måtte engasjere forretningsfører grunnet kostnadene dette vil medføre for alle beboere. Derfor vurderes styrekompensasjon på 23.000 kr i året som riktig. 3000 kr er for ordinært styrehonorar til de tre styremedlemmene og skal kompensere for årlige styremøter, adm. og årsmøteforberedelser. 20.000 kr er for å kunne gi et honorar for de timene som brukes hver måned på regnskapsarbeid, oppfølging av fakturaer og håndtering av administrativt arbeid knyttet til kjøp, salg etc. Dette er i dag et krevende arbeid å følge opp.

Kolltveit 15.6.2025

14.06.2025, 22:21 Luca Regnskap

# Resultatrapport

Oversikt over selskapets resultat (før skatt) - Brurasteinane Velforening

Periode

01.01.2024 - 31.12.2024

| Konto · Oppsummering · Detaljer | 2024 |
|---|---|
| Salgs- og driftsinntekt (trekk sammen) | 167 700 |
| 3200 - Salgsinntekt, unntatt avgiftsplikt | 167 700 |
| Varekostnad | 0 |
| Lønnskostnad | 0 |
| Annen driftskostnad, av- og nedskrivning (trekk sammen) | 149 369 |
| 6200 - Elektrisitet | 27 097 |
| 6540 - Inventar | 200 |
| 6553 - Programvare årlig vedlikehold | 1 485 |
| 6690 - Reparasjon og vedlikehold annet | 83 894 |
| 6907 - Datakommunikasjon | 13 693 |
| 7710 - Styremøter | 23 000 |
| Finansresultat | 0 |
| **Resultat før skatt** | **18 331** |
| Overføringer og disponeringer | 0 |

NB! Konto *6907 Datakommunikasjon* gjelder kun for eneboliger (Brurasteinane 2-20) som håndteres på en separat konto og som et eget separat regnskap med egne innbetalinger fra eneboliger utover felleskostnader. Kostnader vises dog i totaloversikten for selskapet siden fakturaer betales fra velforeningen.

Kolltveit 15.6.2025

# Årsoppgave for 2024

**Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA**

| Kontonummer | | Saldo * | Skattepliktig rente* | Renter godskrevet |
|---|---|---|---|---|
| 1506.07.05418 | Bedriftskonto | 96.640,05 | 0,00 | 0,00 |
| **SUM** | | **96.640,05** | **0,00** | **0,00** |

Kolltveit 15.6.2025

**Sak 5a - Justeringer av velforeningens vedtekter**
Under beskrives foreslåtte endringer i dagens vedtekter, punktvis med henvisning til § og avsnitt. Vedlegg I til innkallingen er gjeldende vedtekter datert 14.2.2018.

- Tittel på dokument endres til “Vedtekter for Brurasteinane velforening”, med ny dato.

- § 2, annet avsnitt - Foreslås å fjerne tekst om at kostnader knyttet til eiendommen Gnr/Bnr 33/672 skal dekkes spesifikt av de to sameiene (Skoralia 2-4 og Brurasteinane 1-3) samt Brurasteinane 5, 7 og 9 som i dag eies av Kolltveit Utleie. Dette blir misvisende siden Bnr. 672 inneholder lekeplass, dedikert parkering kun for sameiene samt deler av nedre parkeringsplass avgitt fra JM til Kolltveit utleie for leiligheter i nr. 17-19. Ved å fjerne teksten vil også areal i Bnr. 672 driftes og vedlikeholdes av velforeningen som helhet. Ses i sammenheng med punkt i § 6, andre avsnitt.

- § 2, tredje avsnitt - Felles avtale om tv og internett presiseres å gjelde for eneboliger nr. 2-20.

- § 2, fjerde avsnitt - At JM skal innkalle til deloverleveringer fjernes, dette erstattes med at det løpende vil innlemmes nye fellesarealer til velforeningen dersom disse fristilles av dagens eier (JM).

- § 4, første avsnitt - Adresser legges til under pliktige medlemmer. Brurasteinane 1-20, inkl. Skoralia 2A-2D og 4A-4D. Det henvises til utsnitt av Norkart/Eiendomskart for Øygarden kommune for Gnr./Bnr. for disse (utsnitt under denne listen).

- § 4, tredje avsnitt - Avsnittet tas ut da det ikke er flere planlagte eiendommer på eksisterende arealer i Brurasteinane velforening. Dette vil dog kunne revideres dersom JM mot formodning har fremtidige planer for sine tomter i området (33-651/665/528, JM er forespurt info om disse).

- § 4, fjerde avsnitt - Tekst om barnehage fjernes.

- § 6, andre avsnitt - Foreslås å fjerne tekst om drift og vedlikehold spesifikt for Gnr/Bnr 33/672 av de to sameiene (Skoralia 2-4 og Brurasteinane 1-3) samt Brurasteinane 5, 7 og 9 som i dag eies av Kolltveit Utleie. Dette blir misvisende siden Bnr. 672 inneholder lekeplass, dedikert parkering kun for sameiene samt deler av nedre parkeringsplass avgitt fra JM til Kolltveit utleie for leiligheter i nr. 17-19. Ved å fjerne teksten vil også areal i Bnr. 672 driftes og vedlikeholdes av velforeningen som helhet.

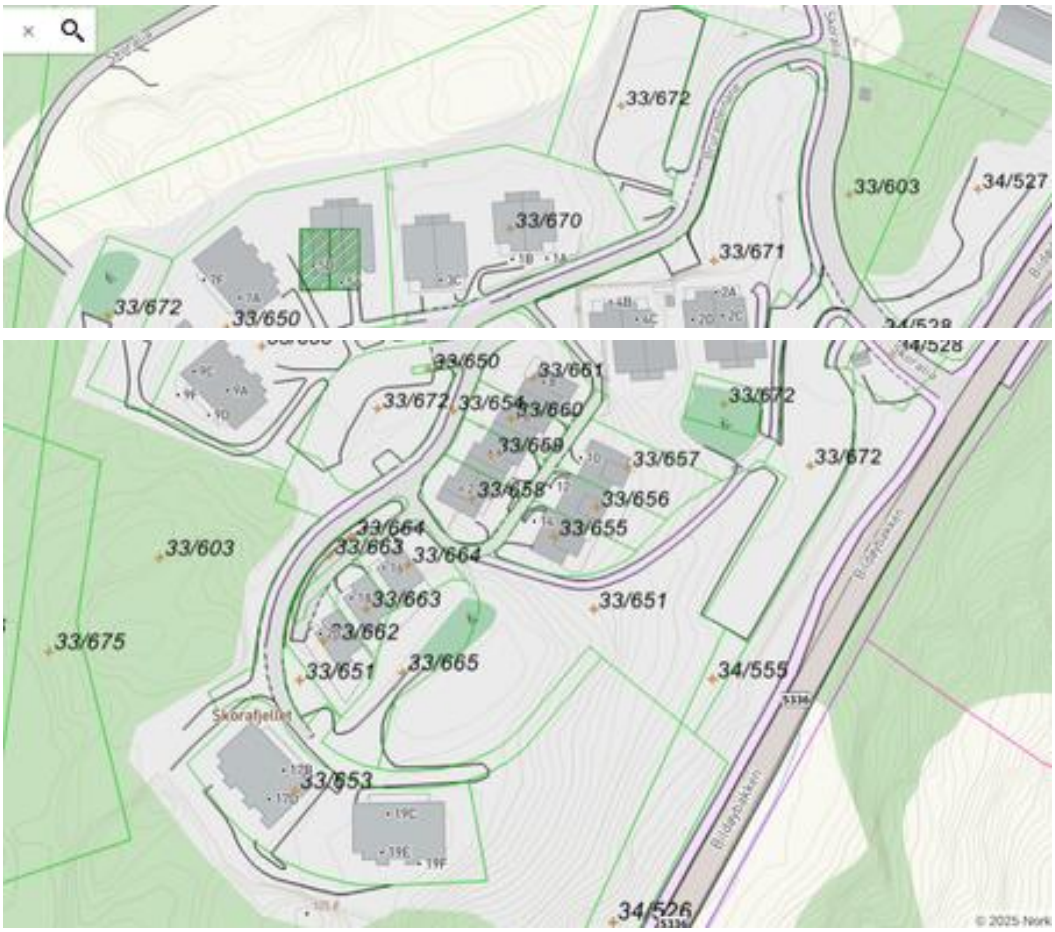
- § 6, tredje avsnitt - Fjernes, anses som ferdig utbygd slik det fremstår i dag med nye felt innover i Nordre Skorafjellvegen etablert som egne velforeninger.

- § 6, fjerde avsnitt - Fjernes

Kolltveit 15.6.2025



Kolltveit 15.6.2025



Øygarden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 33/664
Adresse: Brurasteinane 16
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

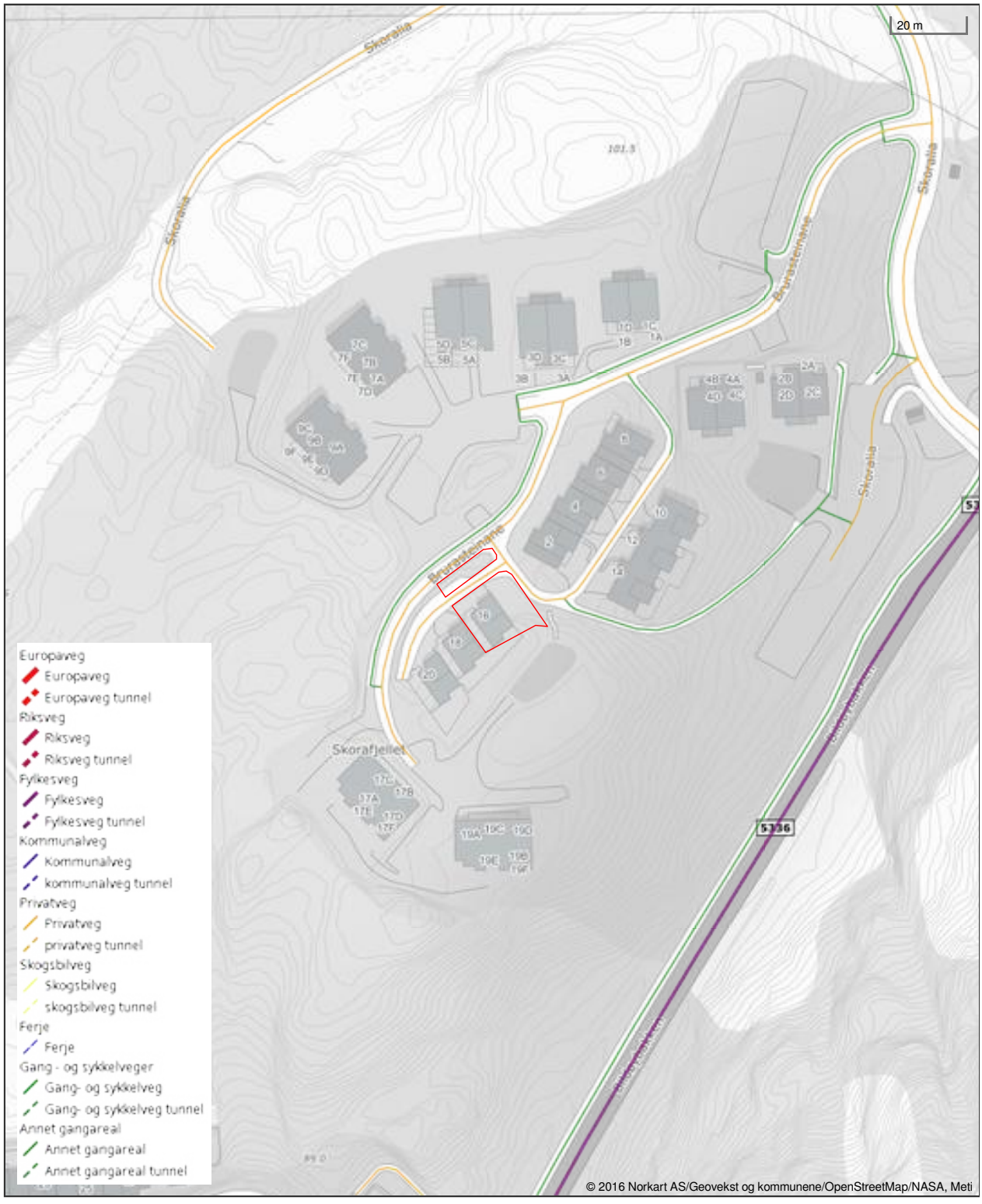
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 24.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4626 - 33/664//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Øygarden kommune
**Adresse:** Ternholmvegen 2, 5337 RONG
**Telefon:** 55097339

Utskriftsdato: 24.08.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4626 | **Gårdsnr.** | 33 | **Bruksnr.** | 664 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Brurasteinane 16, 5360 KOLLTVEIT | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124620130020 |
| **Navn** | Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026) |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.06.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 385 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 385 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H900_39<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124620080015 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | 278 RP Kolltveit Vest (33-603-605 mfl) |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.01.2012 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5638/20080015_KolltveitVest_F%c3%b8resegner_180515.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 385 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus<br>**Feltnavn** BK7 |

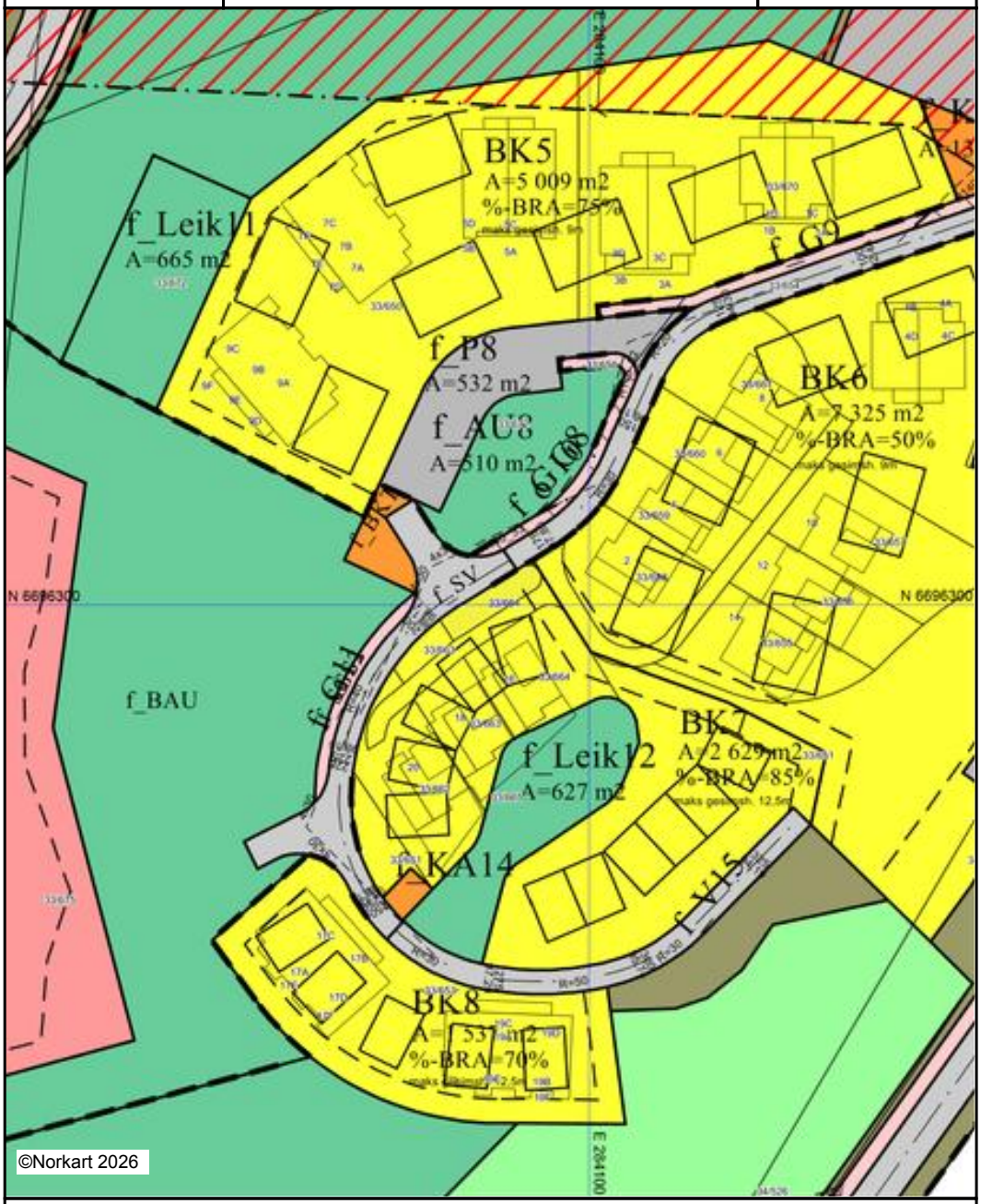
Øygarden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 33/664
Adresse: Brurasteinane 16
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



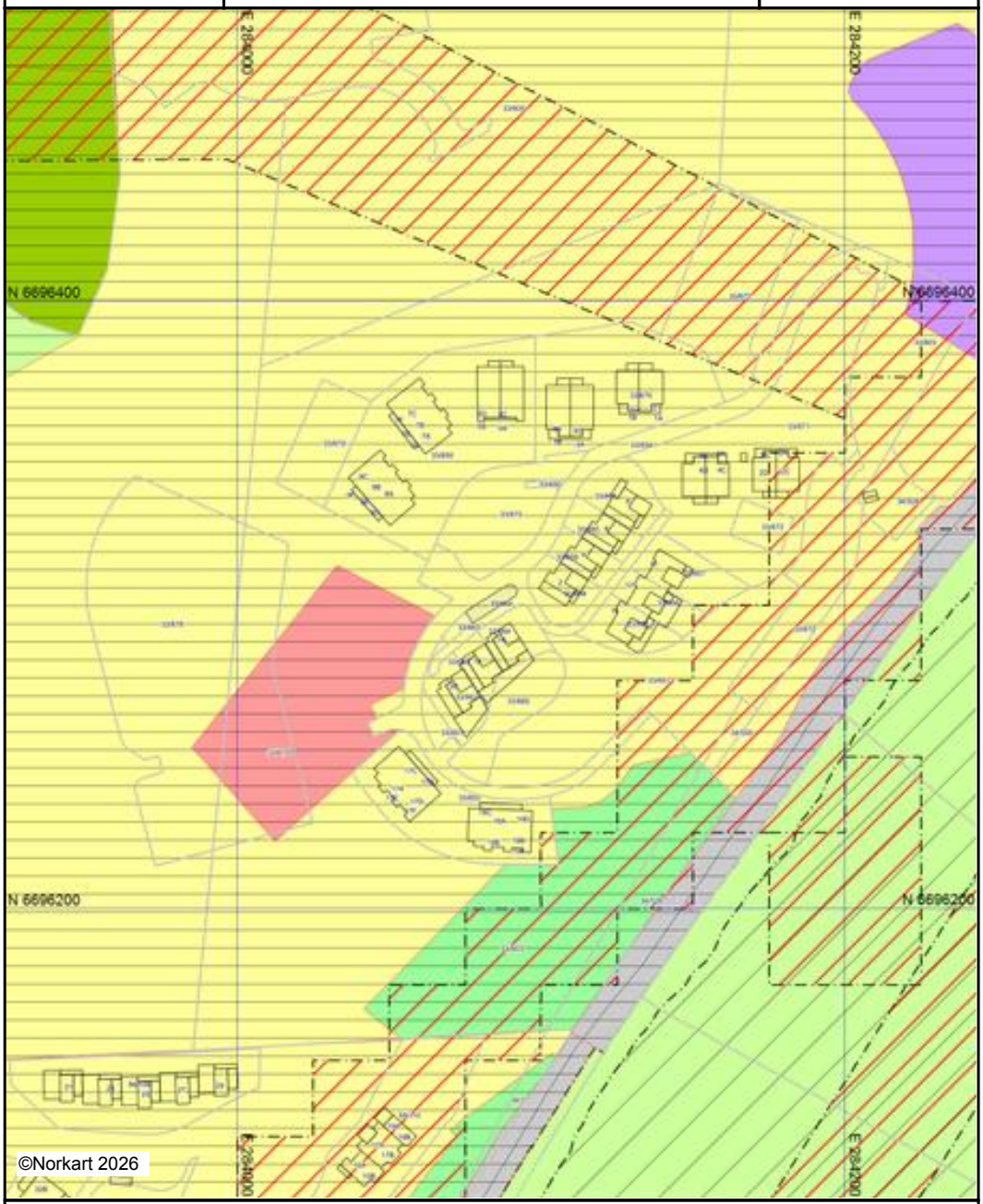
Øygarden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 33/664
Adresse: Brurasteinane 16
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

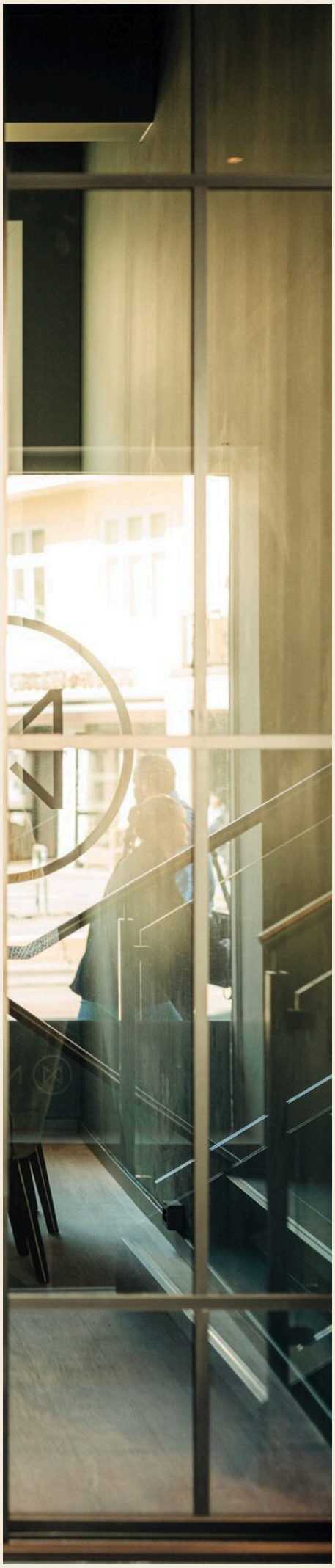


Velkommen til

# Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

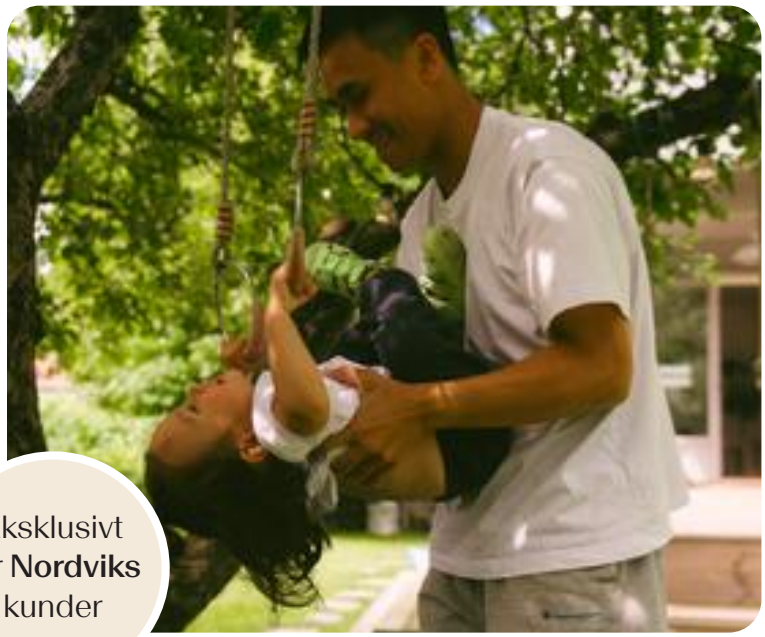


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
**900 20 945**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0201/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brurasteinane 16 5360 KOLLTVEIT
Matrikkel: Gnr 33, bnr 664 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630