NORDVIK

Sundts veg 93

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sundts veg 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
58	Vedlegg
69	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 2-roms m/attraktiv beliggenhet på Skjoldnes | Garasje | Solrik uteplass | Kort vei til Bybane og Nordåsvannet

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**115 940,-**
Totalpris	**4 709 969,-**
Fellesgjeld	**4 029,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 692,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen Sundts veg 93! En nydelig to-roms selveierleilighet i et veletablert boligområde på Skjoldnes. Her kan man bo i flotte omgivelser i et veldrevet sameie. Med byggeår 2021 byr denne leiligheten på tidsriktige og lekre kvaliteter, en god og åpen planløsning, samt en solrik terrasse. Her kan man flytte rett inn!

- Takhøye vinduer i stue med tilkomst til en solrik terrasse
- Lekre kvaliteter + balansert ventilasjon
- Parkering i felles garasjeanlegg m/mulighet for lading
- Separat vaskerom, meget praktisk i hverdagen
- Flott, gjennomgående parkett på gulv

Området:

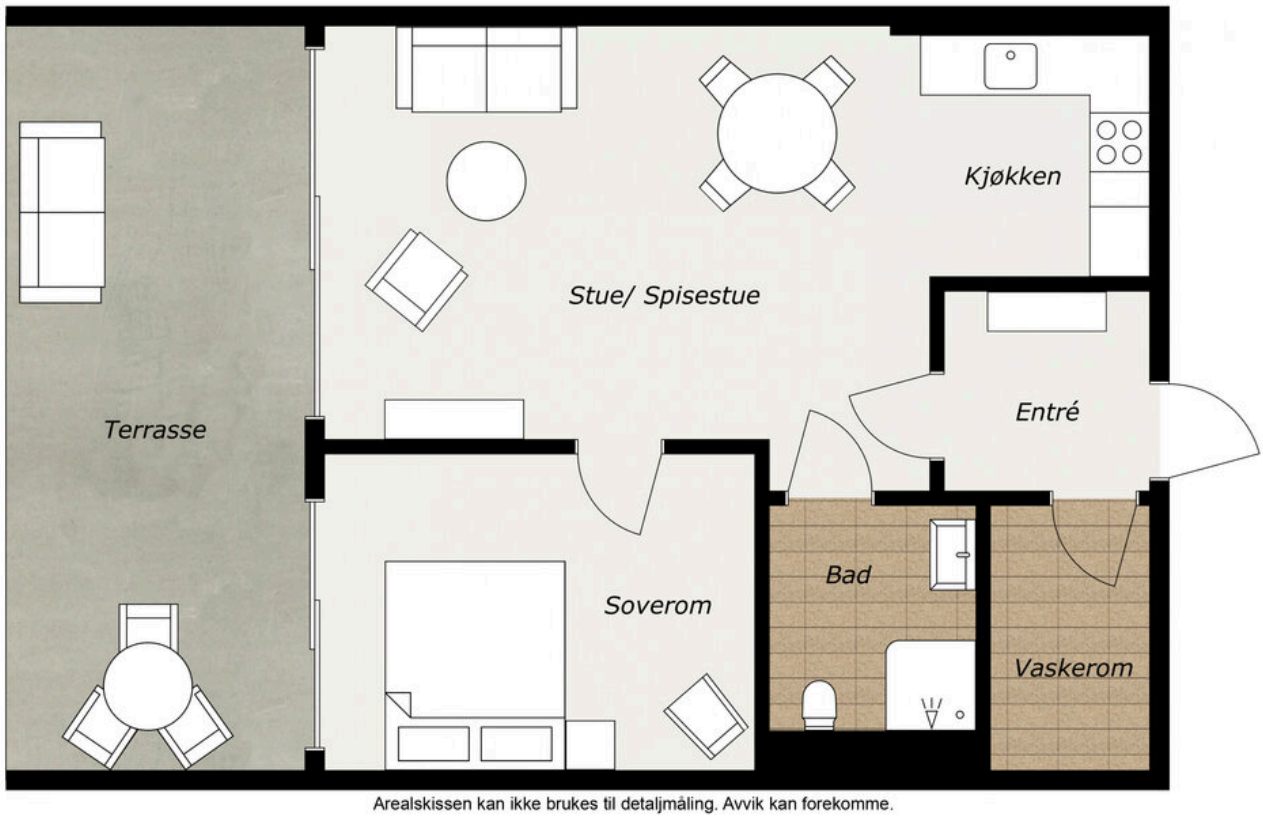
- Tilgang på Skjoldnes sitt eget badehus og sjølinje
- Tilgang på treningssenter, padelbane og ballbinge
- Flere lekeplasser på tomten
- 1 min til Konow restaurant med matservering og lørdagsbakeri

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

IMOTIV.NO

Sundts veg 93



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






















MATISSE




MATISSE






MH
MARMORHAGEN






17
16
















Privat



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
48-0082/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sundts veg 93, 5221 NESTTUN
Gnr 40, bnr 1009, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 40, bnr 1009, snr 65 (ideell andel 1/77) i Bergen kommune

Selger
Schau AS

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
4 029,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 594 029,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 709 969,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 722 969,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre 4,2 m², stue 23,6 m², kjøkken 4,6 m², soverom 11,9 m² , bad 4,3 m², teknisk rom 3,6 m²
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse 15 m²

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på 2,6 m²
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger

var fremlagt først.

Innhold
Leiligheten går over ett plan og inneholder: entré 4,2 m², stue 23,6 m², kjøkken 4,6 m², soverom 11,9 m² , bad 4,3 m², teknisk rom 3,6 m². I tillegg har leiligheten terrasse på 15 m².

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-billading.

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 16. Plassen er tinglyst.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
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?
- Ja
Eventuell kommentar:
- Tidligere salgsoppgave.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja

Tilleggskommentar til egenerklæringen:
- Leiligheten har vært utleid siden overtakelse i 2023. Selger har selg ikke bodd i leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kristoffersen Taksering

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Konstruksjon tre/terrassebord mot terreng
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Overflater og innredning kjøkken/stue
- Andre VVS-installasjoner

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme via fjernvarme

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. 6081 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 692,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Service fjernvarmesystem kr. 360,-
- Tv og internett kr. 582,-
- Felleskostnader som fordeles mellom boliger og garasje kr. 801,-
- Felleskostnader bolig kr. 1949,-

Styreleder opplyser at det pt. ikke er vedtatt økning i felleskostnader, men det er mulig det skjer en prisjustering fra nyttår.

Kommunale avgifter
Kr 11 269,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 11 269,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 5 106,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 5106,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 066 004,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 264 017,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skjoldnes II, orgnr. 928590283

Om sameiet
Sameiet består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg).

Det er opprettet et eget sameie for garasjeanlegget. Sameiet Skjoldnes Parkering 3 består av 77 eierandeler, og sameierne eier i fellesskap seksjon 65 i Sameiet Skjoldnes II.

Garasjelaget har som formål å:
- ivareta sameiernes felles interesser.
- organisere bruken av anlegget til sameiernes beste, herunder fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjenning i sameiet, men informasjon om ny eier skal sendes til styret for å kunne innberette eiers seksjon i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 029,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 692,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 155 619,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5398746.1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 892 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sundts veg 93! Boligen har en sjelden og høyst attraktiv beliggenhet på Skjoldnes, idyllisk plassert mellom Troldhaugen og Skjoldabukta med vakre Nordåsvannet som nær nabo. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, med en eksklusiv og moderne atmosfære som gjør området til et av Bergens mest ettertraktede boligområder.

Leiligheten har kort avstand til både Nesttun og Bergen sentrum. Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til bybanen, samtidig som bussholdeplass ligger ett minutt unna. Nesttun sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud, mens Lagunen ligger kun en kort kjøretur unna.

For den aktive er området et perfekt utgangspunkt for både rekreasjon og friluftsliv. Langs Nordåsvannet finner du flotte turstier, badeplasser og gode muligheter for padling og andre maritime aktiviteter. Området innbyr til en aktiv livsstil med nærhet til både sjø, natur og flotte grøntområder, samtidig som flere trenings- og aktivitetstilbud finnes i nærhet.

I nærområdet finner du også dagligvarebutikker, barnehager og skoler, og den sentrale plasseringen gir enkel tilkomst til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og i Bergen sentrum. Kombinasjonen av trygge omgivelser, moderne bokvalitet og nærhet til både natur og byliv gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Det er ikke uten grunn at Skjoldnes har blitt et av de mest populære boligområdene i Bergen. Velkommen!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.06.2024. Denne omhandler oppføring av boligbebyggelse.
Det foreligger også ferdigattest for eiendommen datert 08.04.2022. Denne omhandler oppføring av mur med støyskjerm og terrengheving inntil mur.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett 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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Fana. Gnr 40 Bnr 55 MFL., Skjoldnes Boligområde, ikrafttrådt 18.06.2012. regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Komponisthjemmene - dekningsgrad 90,3%
- Vei støy - gul sone - dekningsgrad 34%
- Vei støy - rød sone - 63,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplanen
- Krav om reguleringsplan - dekningsgrad 100%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 40/1886 - Harald Skjolds veg 25A - enebolig - saksnr. 202314543
Omhandler oppføring av ny enebolig, samt riving av eksisterende mur i dårlig forfatning, for å oppføre ny mur.

- 40/1889 - Harald Skjolds veg 31 - enebolig - saksnr. 202417699
Omhandler oppføring av ny enebolig over to plan med garasje.

- 40/1889 - Harald Skjolds veg 31 - garasjeuthus anneks til bolig - saksnr. 202417699
Omhandler oppføring av garasje.

- 40/1879 - Harald Skjolds veg 29A - garasjeuthus anneks til bolig - saksnr. 202411987
Omhandler tilbygg med samlet areal større enn 50 m².

- 40/853 - Harald Skjolds veg 35 - tilbygg enebolig - saksnr. 202518497
Omhandler tilbygg, bruksendring og fasadeendring bolig, samt endring utomhusanlegg.

- 40/1841 - Sundts veg 91 - påbygg stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - saksnr. 202412108
Omhandler påbygg bolig innglassing takterrasse hos nærmeste nabo.

- 40/1732 - Fana - garasjeuthus anneks til bolig - saksnr. - 201811644
Omhandler nybygg av boligblokker i Sundts veg, et prosjekt av Skjoldnes Utvikling AS på 218 enheter.

- 40/112 - Sundts veg 71 - påbygg stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - saksnr. 202100614
Omhandler oppføring påbygg/utestue.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/40/1009/2:
Tinglyst 02.08.1887 - Dokumentnr: 900047 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1009
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 21.09.1962 - Dokumentnr: 305716 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1009
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler et eldre skjøte.

Tinglyst 31.07.2017 - Dokumentnr: 824611 - Bestemmelse om veg
Veirett for fremtidig utskilt parsell fra gnr. 40 bnr. 1825
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1009
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler parsell fradeles fra gnr. 40 bnr. 1825 angitt som (bygg 7) på vedlagt kart skal ha veirett over gnr. 40 bnr. 1009/112.

Tinglyst 31.07.2017 - Dokumentnr: 824721 - Bestemmelse om veg
Veirett for fremtidig utskilt parsell fra gnr. 40 bnr. 1825
Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1009
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler veirett over gnr. 40 bnr. 1731 som angitt på situasjonskart.

Tinglyst 20.06.2023 - Dokumentnr: 643852 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler at Bergen kommune har tillatelse til å legge å ha liggende vann, spillvann og overvannsanlegg med installasjoner samt uhindret adgang til ledningsanlegg og tilhørende installasjoner.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 08.11.2021 - Dokumentnr: 1402804 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/4491

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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.

Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 45 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 2 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 114 175,- 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 23. juni 2026

Ansvarlig megler
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Sundts veg 93

Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 ... 158 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	3 min 2.2 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	5 min 4.6 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	6 min 5.1 km

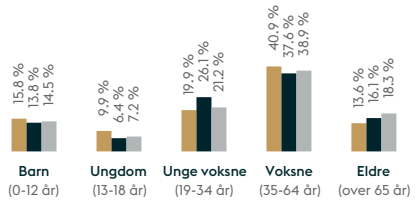
Offentlig transport

Skiparvik snuplass Linje 75	6 min 0.5 km
Mårdalen Linje 1	15 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.5 km
Bergen Flesland	9 min

Barnehager

Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Rosenhagen Steinerbarnehage (1... 46 barn	6 min 0.5 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

Sport

Nesttun idrettsplass	12 min
Skjoldveien barnehjem nærmiljø...	13 min
EVO Nordås	18 min
Yogahuset Fana	20 min

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet (1. et)
Sundts veg 93, 5221 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 40, bnr. 1009, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18601-1856 **Eiendomsverdi ref nr:** IW9079

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS

KRISTOFFERSEN TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.
Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (1. et) - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og 2 x skyvebalkongdør i malt tre.
Noen merker på dør.
Konstruksjon: tre/terrassebord mot terreng
HMS:
Rekkverkshøyde (cm): 93
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 2

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.
Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 4
Gang: 3
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Noen merker på list/karm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon:
Søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll: Det foreligger ferdigattest (bygg), og det er utført uavhengig kontroll i forbindelse med byggeprosessen.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 27
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og tettesjikt bak fliser.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (ser ut til å være av typen med avrenning i forbindelse med skjult sisterne) og dusjvegger/hjørne.
FDV-dokumentasjon bør kontrolleres opp mot toalettets funksjon for å ivareta sikkerhet ved eventuell lekkasjevann fra sisterne/skjult installasjon.
Det er mekanisk avtrekk. Det er til-luft spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det var godt trekk ved bruk av røykampull.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring.
Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast/generelt:
Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Boligen har balansert ventilasjon. Filter er ikke kontrollert (bør skiftes minst 1 til 2 ganger i året.) Service; det er opplyst at filer er skiftet i 2026.
Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, sikringsskap, rørskap, opplegg for vaskemaskin og motor for balansert ventilasjon.
12 mm fall å gulv til vaskemaskin, sluk er skjult.
flis på gulv og kantflis mot vegg.

Vannbåren varme via fjernvarme.
Automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesarealer er opparbeidet. Terrasse grenser til fellesareal.

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

Det er forhold som bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

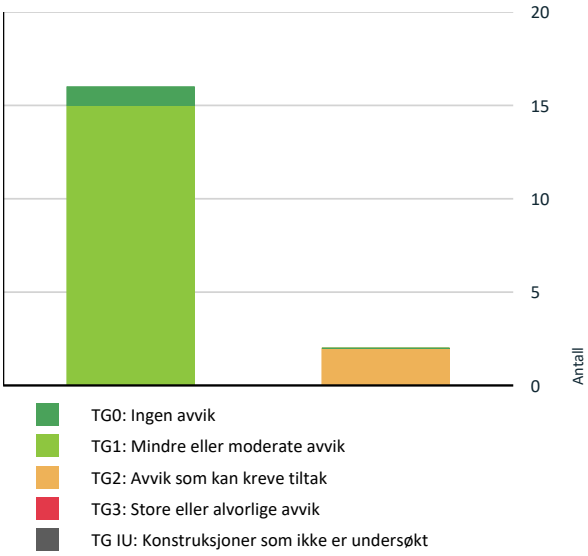
Lovlighet Gå til side

Leilighet (1. et)

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen.
Alle fellesdeler er ikke vurdert.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt, eller lignende.
Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfyllt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, etc.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (1. et)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET (1. ET)



Byggeår
2021

Kommentar
Iht Edr.

UTVENDIG

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og 2 x skyvebalkongdør i malt tre.
Noen merker på dør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Konstruksjon: tre/terrassebord mot terreng
HMS:
Rekkverkshøyde (cm): 93
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 2





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.
Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 4
Gang: 3

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Noen merker på list/karm.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll: Det foreligger ferdigattest (bygg), og det er utført uavhengig kontroll i forbindelse med byggeprosessen.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er downlights i himling.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 27









ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og tettesjikt bak fliser.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (ser ut til å være av typen med avrenning i forbindelse med skjult sisterne) og dusjvegger/hjørne.
FDV-dokumentasjon bør kontrolleres opp mot toalettets funksjon for å ivareta sikkerhet ved eventuell lekkasjevann fra sisterne/skjult installasjon.





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er til-luft spalte under dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør undersøkes om det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom dette ikke er montert, må lekkasjedeteksjon installeres i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det var godt trekk ved bruk av røykampull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast/generelt:
Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er ikke kontrollert (bør skiftes minst 1 til 2 ganger i året.) Service; det er opplyst at filer er skiftet i 2026.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, sikringsskap, rørskap, opplegg for vaskemaskin og motor for balansert ventilasjon.
12 mm fall å gulv til vaskemaskin, sluk er skjult.
flis på gulv og kantflis mot vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres waterguard/fuktsensor med stengeventil for å sikre tiltenkt bruk og redusere risikoen for vannskader, da lite fall på gulvet kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk. Manglende tiltak kan medføre økt fare for fuktskader i konstruksjonen.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren varme via fjernvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Vi har ikke sett Samsvarserklæring for nyere arbeid. Ofte ligges dokumentasjon inn i WEB: www.boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget har oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Ved terrasse er det rekkverk på forstøtninsmur. Her er fylt opp med masser/bark og rekkverk har høyde under krav. Bygningen/eiendommen ligger i et kartlagt aktsomhetsområde for:
Overvann: 1
Berøringsgrad/fysisk risiko med skala: 0-6.
Info fra NVE og NGI.
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Rekkverket bør forhøyes/bark fjernes i del mot rekkverket, slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde for å ivareta sikkerheten.

Manglende høyde på rekkverket medfører økt risiko for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet (1. et)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	55			55	15
Etasje K		3		3	
SUM	**55**	**3**			**15**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Etasje K		Bod på 2,6 kvm	

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,59

Areal per rom (m²):
Entre 4,2
Stue 23,6
Kjøkken 4,6
Soverom 11,9
Bad 4,3
Teknisk rom 3,6

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen.
Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Atle Schau	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1009		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundts veg 93

Hjemmelshaver
Schau AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Skjoldnes i Fana.
Utsikt fritt over nærområdet.
Nabolagsprofil
Offentlig transport
400 m
Dagligvare
900 m
Barnehager1.0 km
6
Barnefamilier i grunnkrets
43 %
Parkering:
Garasjeplass.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Ytre fortetning-strøk.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet. Asfaltert innkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	26.04.2026	Leiligheten har vært leid ut.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IW9079

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Andre bilder



Garasjeplass.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Sundts veg 93

Postnummer: 5221 Sted: Nesttun

Gr.nr.: 40 B.nr.: 1009 Seksjonsnr.: 2

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2021

Selger og kjennskap

Navn på selger: SCHAU AS

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): PETER SCHAU BULL

Meglerfirma: Bergen Sør Eiendomsmegling AS/Nordvik Bergen Sør

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 01.09.2023

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP 539 8746.1.1

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☒ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr: 48-0082/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

TIDLIGERE SALGSOPPG.

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Leiligheten har vært
utleid siden overtakelse
i 2023.

Selger har selv ikke
bodd i leiligheten

Sted og dato: BERGEN, 22/06-26

Signatur

Peter Schaw Bull

PETER SCHAW BULL

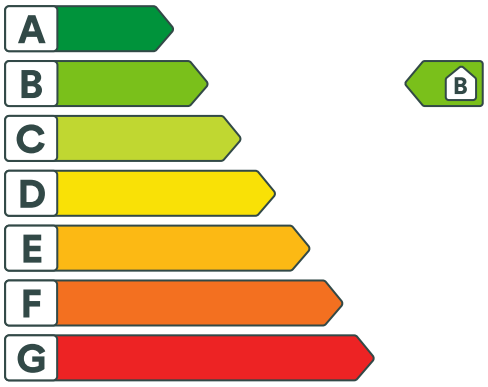
Blokkbokstaver

Signatur

Blokkbokstaver



Adresse	
Sundts veg 93, 5221 NESTTUN	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313174**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300709826**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **1009**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0108**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
104,84 kWh/m²	**6 081 kWh**



Sundts veg 93, 5221 NESTTUN

Detaljering

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



Sundts veg 93, 5221 NESTTUN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i Prosjektet Skjoldnes II. Vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring mv.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKJOLDNES II

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Skjoldnes II ("Sameiet").

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 40, bnr. 1009 i Bergen kommune.

Sameiet består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg). Det gjelder egne vedtekter for garasjeanlegget.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. SAMEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

5. VEDLIKEHOLDSANSVAR

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer
- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk
- rørføring fra koblingsskap til radiator og radiatorene

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i dette punkt 5, unntatt utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader. En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er erstatningsansvarlig for tap som slikt manglende vedlikehold påfører andre seksjonseiere, i medhold av eierseksjonsloven § 34.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Sameiet er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektene her. Sameiet er erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven § 35.

6. FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

(a) eiendomsforsikring,

(b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.

(c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer

(d) kostnader til vaktmestertjenester

(e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter

(f) kostnader til fjernvarme

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, som drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, utgifter knyttet til sykkelparkering og bodareal i kjeller. Utgifter som nevnt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk.

- Kostnader til kabel-TV/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.

- Garasjeseksjonen betaler alene de utgifter som knytter seg til Garasjeseksjonen.

- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd.

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

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

7. ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere kan velges til verv i Sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte behandle:

1. Eventuell årsmelding
fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Budsjett for kommende år
6. Vedlikeholdsplan

For øvrig behandler årsmøtet andre saker som nevnt i innkallelsen.

8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. punkt 6.

9. ÅRSMØTETS VEDTAK

9-1

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

9-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-4 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10. STYRET

Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer, høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styremedlemmer tjenestegjør i 2 år, og vara for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel noen medlemmer bare for 1 år.

Styret forestår den daglige drift av Sameiets eiendom i samsvar med lov, Sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene møter. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

11. SALG / UTLEIE – RETTSLIG RÅDIGHET

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

12. VEDLIKEHOLD, DRIFT

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

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Ved etableringen av Sameiet Skjoldnes II er det inngått avtale om forretningsførsel med BOB BBL.

13. ØVRIGE FORPLIKTELSER

Sameiet Skjoldnes II skal til enhver tid være sameier i Sameiet Skjoldnes Vel I og Sameiet Skjoldnes Vel II.

14. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sameierbrøken, med de unntak som fremgår av disse vedtekter.

15. FORSIKRING

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

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

16. PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

17. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

***

Innkalling til ordinært årsmøte 2026
tirsdag 26. mai 2026 kl. 18
peisestuen i Konow-villaen



Sameiet Skjoldnes 2

Dagsorden for årsmøte 2026 for Sameiet Skjoldnes 2

Sameiet Skjoldnes 2 sto innflyttingsklart mars 2021 med 64 leiligheter fordelt på fem hus med adresse Sundts Veg 93, 95, 97, 99 og 101. Ifølge vedtektene skal årsmøtet behandle følgende:

1) Konstituering
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent / protokollfører
   e) Valg av protokollundertegner
   f) Valg av tellekorps – dersom nødvendig
   g) Godkjenning av dagsorden

2) Gjennomgang av styrets rapport 2026 – vedlagt

3) Godkjenning av budsjett for 2026 – vedlagt bakerst

4) Godkjenne vedlikeholdsplan – foreligger ikke,

5) Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025 – vedlagt

6) Vederlag til styret – foreslått kr. 140.000 i henhold til budsjett

7) Valg av styre – med forslag fra styret

   Styrets leder: Geir Helge Johnsen, valgt for 2 år i 2025, ikke på valg,
   Styremedlem 1: Alf Rune Jensen, valgt for 2 år i 2025, ikke på valg,
   Styremedlem 2: Jostein Fiksdal, valgt for 2 år i 2025, ikke på valg,
   Styremedlem 3: Birte Jordal, valgt for 2 år i 2024, velges for 2 år
   Styremedlem 4: Birgitte Birkeland, velges for 2 år
   Varamedlem: Siv Sletten Wagner-Larsen, velges for ett år

8) Valg av revisor – det foreslås at KPMG fortsetter som Sameiets revisor

9) Ordensregler for Sameiet Skjoldnes 2 – forslag vedlagt

Bergen 12. mai 2026

På vegne av styret i Sameiet Skjoldnes 2

Geir Helge Johnsen (styreleder)
Sundts Veg 99
Telefon: 97 10 59 10
E-post: johnsen.geir.helge@gmail.com

Velkommen til årsmøte tirsdag 26. mai kl. 18.00 peisestuen i Konow

Regnskap 2025 Sameiet Skjoldnes 2

Resultatregnskap 2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 953 356	2 377 427	2 384 000	2 702 000
A konto innbetalt energi		178 591	498 960	423 000	0
Andre inntekter	3	62 528	183 014	220 000	117 000
Sum inntekter		**3 194 475**	**3 059 401**	**3 027 000**	**2 819 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	180 000	100 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	25 380	14 100	20 000	20 000
Avskrivninger	6	5 125	5 125	0	0
Andre kostnader fellesanlegg		39 810	0	0	0
Felles strøm og varme		426 010	428 857	260 000	250 000
Kostnader fellesmåling energi		105 599	498 960	500 000	65 000
Andre driftskostnader	7	1 627 127	1 401 290	1 596 500	1 514 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 923	1 897	5 000	5 000
Vedlikehold	9	335 697	137 084	80 000	80 000
Forretningsførsel		118 861	116 039	122 000	109 000
Revisjonshonorar		17 775	16 975	20 000	18 500
Andre konsulenthonorarer		0	10 547	0	0
Forsikring		151 549	133 363	155 000	154 000
Tap på fordringer		0	2 994	0	0
Sum driftskostnader		**3 038 856**	**2 867 232**	**2 898 500**	**2 356 000**
Driftsresultat		**155 619**	**192 169**	**128 500**	**463 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		15 029	14 372	0	0
Andre renteinntekter		133	3 932	0	0
Sum finansinntekter		**15 162**	**18 304**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	176	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**176**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**15 162**	**18 129**	**0**	**0**
Resultat		**170 781**	**210 298**	**128 500**	**463 000**
Til/fra annen EK		170 781	210 298	0	0
Sum disponeringer		170 781	210 298	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	19 217	24 342
Sum varige driftsmidler		**19 217**	**24 342**
Sum anleggsmidler		**19 217**	**24 342**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		300 873	263 293
Andre fordringer		19 081	188 708
Sum fordringer		**319 954**	**452 001**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		600 496	645 408
Sum bankinnsk. og kontanter		**600 496**	**645 408**
Sum omløpsmidler		**920 451**	**1 097 409**
SUM EIENDELER		**939 668**	**1 121 750**

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital		75 451	75 451
Sum innskutt egenkapital		**75 451**	**75 451**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 079	210 298
Sum opptjent egenkapital		**381 079**	**210 298**
SUM EGENKAPITAL		**456 530**	**285 748**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		18 428	25 375
Leverandørgjeld		263 894	332 163
Skyldige off. myndigheter		19 740	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	100 000
Skyldig energi/brensel		0	275 842
Annen kortsiktig gjeld		41 077	88 522
Sum kortsiktig gjeld		**483 138**	**836 002**
SUM GJELD		**483 138**	**836 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 668**	**1 121 750**

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader boliger	716 892	604 772	603 000	694 000
3801	Felleskostnaderfordeles boliger og garasje	1 596 096	1 346 631	1 346 000	1 549 000
3816	TV/Internett	433 008	426 024	435 000	459 000
3818	Fjernvarme system og service	207 360	0	0	0
Sum felleskostnader		**2 953 356**	**2 377 427**	**2 384 000**	**2 702 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	62 528	151 367	132 000	117 000
3885	Andre inntekter	0	31 647	88 000	0
Sum andre inntekter		**62 528**	**183 014**	**220 000**	**117 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	140 000	100 000	140 000	140 000
5331	Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**180 000**	**100 000**	**140 000**	**140 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Kärcher kostemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	35 872
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	35 872
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 124
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 654
Bokført verdi pr.31.12	19 217
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	8 135	8 390	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	399	500	500
6300	Kostnader møter/arrangement	0	773	0	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	27 302	15 717	15 000	35 000
6326	Snømåking og salting	43 963	138 319	180 000	25 000
6336	HMS	10 000	10 000	0	0
6360	Renhold og matteleie	0	150 025	145 000	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	6 152	5 365	0	0
6370	Garasjer	11 068	0	0	0
6372	Heis	122 707	114 528	120 000	126 000
6374	Ventilasjon	8 829	0	0	0
6375	TV/Internett	494 976	432 581	435 000	459 000
6376	Vaktmestertjenester	765 653	430 068	556 000	703 000
6377	Vakthold	11 742	6 952	15 000	15 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 016	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	112 055	84 474	120 000	140 000
6860	Kursutgifter	0	500	0	0
7000	Drivstoff	197	239	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 945	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 474	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 627 127**	**1 401 290**	**1 596 500**	**1 514 500**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 598	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	2 425	299	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	3 289	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	209	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 923**	**1 897**	**5 000**	**5 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	40 440	39 570	30 000	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	231 741	0	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg-fellesinnkjøp	2 040	51 267	20 000	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	61 476	46 247	20 000	20 000
Sum vedlikehold		**335 697**	**137 084**	**80 000**	**80 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**261 407**	**45 984**
Periodens resultat	170 781	210 298
Årets avskrivninger	5 125	5 125
Endring i disponible midler	**175 906**	**215 422**
Disponible midler 31.12.	**437 313**	**261 407**

Budsjett 2026 for Sameiet Skjoldnes 2

Resultat med budsjett BOB

Sameiet Skjoldnes II

År: 2026 Periode: April Enhet: Heltall Valuta: NOK

	Regnskap pr 30.04.2026	Regnskap pr 30.04.2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader			
Felleskostnader	1 050 136	915 332	2 702 000
Andre inntekter	38 133	0	117 000
Sum inntekter	**1 088 269**	**915 332**	**2 819 000**
Driftskostnader			
Styrehonorar	0	0	140 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	20 000
Avskrivninger	1 708	1 708	0
Andre kostnader fellesanlegg	16 783	8 407	0
Felles strøm og varme	95 047	84 106	250 000
Kostnader fellesmåling energi	0	0	65 000
Andre driftskostnader	492 149	584 568	1 514 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	67 502	0	5 000
Vedlikehold	27 693	226 113	80 000
Forretningsførsel	39 300	47 279	109 000
Revisjonshonorar	18 413	17 775	18 500
Forsikring	52 690	50 516	154 000
Sum driftskostnader	**811 285**	**1 020 473**	**2 356 000**
Driftsresultat	**276 984**	**-105 141**	**463 000**
Finansinntekter og -kostnader			
Andre renteinntekter	77	133	0
Sum finansinntekter	**77**	**133**	**0**
Resultat av finansposter	**77**	**133**	**0**
Resultat	**277 061**	**-105 007**	**463 000**
Andre poster som påvirker budsjett			
resultatet disponible midler			
Årets avskrivninger	1 708	1 708	0
Sum andre poster som påvirker disp.mi	**1 708**	**1 708**	**0**
Endring disponible midler	**278 769**	**-103 299**	**463 000**

Forslag til ordensregler for Sameiet Skjoldnes 2 (org.nr. 928 590 283) og for Sameiet Skjoldnes Parkering 3 (org.nr. 928 631 508)

Vedtatt første gang på årsmøtet 26. mai 2026.

1. FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

1.1. Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, samt sørge for at sameiets eiendom og øvrige verdier blir ivaretatt.
1.2. Husordensreglene gjelder for enhver som oppholder seg i sameiet og er et supplement til sameiets vedtekter.
1.3. Seksjonseier er ansvarlig for at besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene, overholder disse og ellers opptrer hensynsfullt overfor hverandre.

2. BEBOELSE

2.1. Leilighetene i sameiet skal kun brukes til beboelse, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
2.2. Alle som oppholder seg i sameiet skal aktivt bidra til at sameiets fellesarealer innendørs og utendørs, holdes rene, ryddige og velstelte til enhver tid.
2.3. Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Det oppfordres også til å unngå røyking på egen veranda av hensyn til å unngå passiv røyking for barn og allergikere, da røyken tas opp i ventilasjonsanlegget.
2.4. Det er forbudt å kaste snusposer, tyggegummi, jord eller annet avfall fra verandaene eller på sameiets fellesarealer.
2.5. Droneflygning er ikke tillatt på sameiets eiendom uten særskilt samtykke fra styret.

3. BRUK AV VERANDA/ALTAN

3.1. Veranda/altan og fasade er en del av sameiets bygningsmasse. Enhver visuell endring må godkjennes av styret for å bevare sameiets felles visuelle uttrykk.
3.2. Det må ikke henges blomsterpotter eller andre tyngre gjenstander på glasset på verandaene. Dette fordi glasset kan sprekke.
3.3. Fugler skal ikke mates fra veranda eller på fellesområdene, slik at en ikke tiltrekker seg skadedyr med risiko for spredning av infeksjonssykdommer.
3.4. Styret kan pålegge seksjonseieren å stille veranda/altan og fasade til rådighet for sameiet i forbindelse med nødvendig vedlikehold.
3.5. Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å fastmontere tørkesnorer over veranda/altan.
3.6. Grilling med gass-/elektrisk grill er tillatt på veranda/altan. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill. Det forventes særlig varsomhet ved bruk av gassbeholdere.

4. DYREHOLD

4.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Hundeholdere skal forebygge og vise aktsomhet for å unngå at hunden blir satt i en situasjon der den kan gjøre skade på folk, dyr, eiendom eller ting. Hundeier skal holde hunden under forsvarlig tilsyn til enhver tid når den luftes på sameiets område. Dette følger av hundeloven § 3.
4.2. På sameiets fellesareal, både innendørs og utendørs, er det båndtvang hele året. Båndtvang gjelder etter hundeloven § 9 bokstav g for ikke godkjent fører- eller servicehund.
4.3. Dersom hunden gjør fra seg på sameiets område, skal den som lufter plukke opp etter hunden og omgående kaste posen i egnet avfallsbeholder på lokket.
4.4. Dyreeiere oppfordres til å begrense generell oppholdelse i sameiets innendørs fellesareal av hensyn til allergikere.
4.5. Dyrehold skal ikke medføre behov for ekstra renhold eller vedlikehold for sameiet.

5. DUGNAD
5.1. Seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.
5.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, oppfordres til å enten delta selv eller be leietaker(e) delta på dugnad.
5.3. Seksjonseierne aksepterer at dersom det ikke er et tilstrekkelig antall beboere som deltar på dugnad, kan styret bli nødt til å leie inn eksterne for å bevare et velstelt grøntareal, selv om dette kan medføre økte felleskostnader.

6. STØY OG LYS
6.1. Alle som oppholder seg i sameiet må opptre hensynsfullt overfor andre.
6.2. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager. På fredag- og lørdag kveld skal det være stille senest kl. 23:00. På lørdag og søndag morgen skal det være stille frem til tidligst kl. 09:00.

6.3. Støybringende oppussingsarbeider oppfordres begrenset til tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 15:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke gjennomføres støybringende oppussingsarbeider. Styret og nærmeste naboer skal varsles ved langvarig støybringende oppussingsarbeid.
6.4. All unødig støy i trapper, trappeoppganger og gangene utenfor seksjonene må unngås.
6.5. Barn opptil 10 år må holdes under oppsyn ved lek i sameiets fellesområder, og barnelek skal ikke skje i sameiets innendørs fellesarealer. Sykling skal ikke skje i sameiets bed, plen eller garasje.
6.6. Utvendige lyskilder som kan være til sjenanse for andre beboere skal begrenses. Sterke og blinkende lyskilder (for eksempel blinkende og fargerike julelys) er ikke tillatt.

7 AVFALLSHÅNDTERING
7.1. Avfall håndteres og sorteres i henhold til BIR sin anvisning og anvisning på aktuelle avfallsnedkast.
7.2. Varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall eller avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker skal ikke i noen av avfallsnedkastene.
7.3. Restavfall, slik dette er definert på BIR sine hjemmesider, skal kastes i sameiets nedkastsjakter for restavfall. Det skal legges i vanlige plastposer (maks 15 liter) som knyttes med dobbeltknute før det kastes.
7.4. For store plastposer (for eksempel til bleiebøtter) eller løse gjenstander (for eksempel skjærefjøler, isopor eller steikepanner) skal ikke kastes i nedkastsjakt. Dette kan føre til at nedkastsjaktene tettes igjen, som vil medføre unødvendige servicekostnader.
7.5. Gjenstander som er for store til å kastes i nedkastsjakt, dvs. at de ikke får plass i vanlige plastposer (maks 15 liter), må seksjonseierne selv levere til BIR sine miljøparker.
7.6. På parklokket har sameiene felles opplegg for øvrige sortering. **Matavfall** leveres i utleverte papirposer. **Plastavfall** leveres i vanlige plastposer (maks 15 liter) som knyttes med dobbeltknute før det kastes. **Glass- og metallemballasje** leveres i eget nedkast, og dette gjelder bare emballasje. **Papp og papir** leveres i eget nedkast, og større enheter som pizzaesker må ikke brettes, men rives opp slik at det ikke tetter nedkastet. Det er eget spann for **hundeposer**. Disse skal ikke i matavfallet.
7.7. Feil bruk av avfallshåndtering medfører at anlegget går tett, med betydelige ekstra-kostnader for sameiet. Dersom ansvarlig for slike ekstrakostnadene kan spores, vil denne få regningen.

8. SKADER OG FORSIKRING

8.1. Alle rom, særlig i vinterhalvåret, må holdes tilstrekkelig oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er selv ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles.

8.2. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader på fellesarealet eller i egen seksjon, dersom disse er av betydning for resten av sameiet.

8.3. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen eller fellesarealet.

8.4. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når en slik skade oppstår, plikter enhver likevel å begrense skadeomfanget.

8.5. Seksjonseieren er erstatningsansvarlig for skader på sameiets eiendom forårsaket ved uaktsomhet eller uforsiktighet av seksjonseier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av seksjonseieren, som for eksempel gjester, leietaker(e) og andre. Dersom skaden er påført av håndverker eller lignende er seksjonseieren selv ansvarlig for å rette krav mot firmaet.

9. BRANNVERN

9.1. Alle seksjoner er utstyrt med brannvarslere og sprinkleranlegg, men seksjonseier skal holde fungerende slukningsutstyr.

9.2. Seksjonseier er ansvarlig for at alle er kjent med brannvarslingsanleggets funksjon. Det vises til oppslag i hver etasje i alle bygg med både «branninstruks» og om hvordan man skal håndtere «uønsket utløsing av brannalarm».

9.3. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre gjenstander må ikke plasseres eller oppbevares i trappeoppganger og i gangene utenfor seksjonene. Dette skal oppbevares i seksjonseierens egen seksjon eller bod, eller på andre anviste plasser (for eksempel sykkelstativ).

9.4. Dersom brannvarsler må kobles ut, for eksempel i forbindelse med oppussing, skader eller lignende, skal styret kontaktes og godkjenne dette på forhånd.

9.5. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder under bakkeplan, for eksempel i seksjonseieren sin egen bod på garasjeplannivå. Dette skal oppbevares over bakkeplan, for eksempel i seksjonseieren sin egen seksjon, bod over bakkeplan eller på egen veranda.

10. ORDENSREGLER FOR GARASJE 8 og 9

10.1. Garasjeanleggene er å betrakte som et fellesområde. Av hensyn til brann- og generell sikkerhet og trygg ferdsel, er det derfor begrensing på hva hver enkelt kan ha på sin egen parkeringsplass:

- Bil, parkert så langt inn som mulig.
- Sykkel skal fortrinnsvis være på sykkelparkering,
- Ett sett med dekk, dersom de ikke opptar for mye plass slik at det er til hinder for andre.
- 1 vanntett boks på inntil 15 liter med ulike midler til bil
- OBS: Alt som er lagret på egen parkeringsplass må fjernes når det utføres nedvask av garasjeanlegg. Skader på private eiendeler ved nedvask er eiers ansvar.
- NB: INGEN BRANNFARLIGE STOFFER

10.2. Eksempler brannfarlige stoffer og annet man IKKE kan lagre på egen plass:

- Maling og lakk
- Bensin eller annen brannfarlig væske/stoff
- Møbler
- Boss

11 ANNEN FERDSEL MED BIL
11.1 Enhver plikter å ferdes aktsomt og holde lav fart ved kjøring i området og i garasjen, slik at det ikke kan oppstå skade på person, dyr eller andre gjenstander. Fartsgrensen er 30 km/t.
11.2. Det er ikke tillatt å kjøre med bil inn på sameiets fellesområde (mellom blokkene) med mindre det er gitt særskilt tillatelse.
11.3. Parkering skal kun skje innenfor egen garasjeplass, det er foreløpig dessverre ingen gjesteparkering i området.

12. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER
12.1. Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og kan medføre misligholdsbeføyelser i samsvar med vedtektene.
12.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakers brudd på husordensreglene.
12.3. Ved brudd på husordensreglene er det styret som følger opp saken i tråd med gjeldende regelverk og vedtekter, og enhver seksjonseier kan rette klage til styret ved brudd på reglene.

13. ENDRING AV ORDENSREGLER
13.1. Årsmøtet vedtar husordensreglene og endringer på reglene med alminnelig flertall. Ved eventuell motstrid mellom husordensreglene og vedtektene har vedtektene forrang.

Skjema for registrering av fremmøte årsmøtet i Sameie Skjoldnes 2

Dette skjema skrives ut, fylles ut i forkant av møtet og medbringes på årsmøtet.

Det kan også benyttes for å gi fullmakt til andre dersom en selv ikke kan delta på årsmøtet, og må da fylles ut i sin helhet med signatur nederst

Jeg er seksjonseier:

Navn:_____

Seksjonsnr.:_____

Hus: _____ Leilighet:_____

Fullmakt til årsmøtet i Sameie Skjoldnes 2

Jeg har dessverre ikke mulighet til å møte på årsmøtet, så jeg gir derfor min fullmakt til følgende person til å representere meg:

Navn:_____

_____
Signatur fullmaktsgiver

Rapport fra styret
2026



Sameiet Skjoldnes 2
&
Skjoldnes Parkering 3

Sameiet Skjoldnes 2 – organisasjonsnummer 928 590 283

Sameiet Skjoldnes 2 sto innflyttingsklart mars 2021 med 64 leiligheter fordelt på fem hus med adresse Sundts Veg 93, 95, 97, 99 og 101.

Skjoldnes Parkering 3 – organisasjonsnummer 928 631 508

Under de fem byggene er det et felles parkeringsanlegg «Skjoldnes Parkering 3» med til sammen 79 parkeringsplasser fordelt på to garasjer. Her disponerer også Villa Skjoldnes, Skjoldnes Utvikling og Beboerne i Marmorhagen plasser.

Styret og driftsåret 2025-2026

Sameiet fikk valgt sitt styre seint på høsten 2021, og første styret satt i 1,5 år til årsmøtet 19. juni 2023. Nytt styre ble valgt på årsmøtet i 2023, og dette ble supplert på neste årsmøte 5. juni 2024, og styret ble gjenvalgt på årsmøtet 17. juni 2025. Dette styret presenterer her sin beretning for driftsåret 2025-2026.

Navn	Mobil	E-post
Geir Helge Johnsen (leder)	97 10 59 10	johnsen.geir.helge@gmail.com
Jostein Fiksdal	98 40 81 27	josteinfiksdal@gmail.com
Alf Rune Jensen	91 55 41 87	arj2802@yahoo.no
Birte Jordal	99 32 23 13	birte@muren-tannlegepraksis.no
Andreas S. Jacobsen *)	47 61 61 39	andreas.s.jacobsen@gmail.com
Jonas Byrkjeland (vara) *	90 95 36 66	jonas.byrkjeland@gmail.com

*) *Styremedlem Andreas Jacobsen flyttet fra Skjoldnes 18. januar 2026, og varamedlem Jonas Byrkjeland rykket da opp som fast medlem.*

Styret har hatt så godt som månedlige møter fra august 2025, og i tillegg har det vært avholdt felles styreledermøter med de tre øvrige sameiene på Skjoldnes 3. juni og 15. september 2025 og 18. mars 2026. Her blir viktige felles-saker håndtert. Det er også etablert et «strandutvalg», med representanter fra alle sameiene, som så er delegert ansvar for områdene nede ved Nordåsvatnet.

Det året «alt skjedde» i sameiet

Året 2025 var et hektisk år på Skjoldnes, og det er lagt et godt grunnlag for videre god drift av sameiet. På sikt medfører dette også en betydelig reduksjon i styrets løpende arbeide, allerede merkbart i første halvår 2026.

1) I mars 2025 ble de billige analoge/manuelle målerne for fjernvarme skiftet ut med digitale målere som fjernavleses, og fra april er aktuelt forbruk fakturert hver boenhet direkte fra Lyse Energiservice. 10 års leie og drift av nye målere betales av hver enkelt på månedlig faktura fra BOB.
2) I mars ble det for første gang gjennomført full rens og service på fjernvarmeanlegget i alle leiligheter og i sameiet. Dette skal gjennomføres årlig på høsten, og betales av hver enkelt på månedlig faktura fra BOB.
3) Kostnadene for el-bil-lading er fra og med 26. mai fakturert hver enkelt fra Elaway etter aktuelt forbruk til aktuell spot-pris. Nye ladere må installeres i felles-systemet og inngå i dette betalingsopplegget.

4) Dårlig dekning på WIFI-nett for el-bil-laderne i garasjen ble erstattet med nytt og bedre opplegg med god dekning overalt.
5) Garasjeportstyringen sluttet å virke i mai, og helt nytt opplegg ble anskaffet og installert i mai. Halvparten av kostnadene er dekket som reklamasjon. Nå kan styret selv gi umiddelbar tilgang til garasjene, samt slette de som ikke lenger skal ha slik tilgang.
6) Lysene i garasjene sto på hele tiden, men etter at dette ble ordnet, så sluttet de å lyse. Alle armaturene ble byttet, og det tok måneder før alt var i skikkelig gjenge igjen. Dette er tatt som reklamasjon.
7) Det er inngått avtale om Norgespris på både strøm i fellesområdene (og elbil-laderne) og på fjernvarme i hele sameiet. Fjernvarmeprisen gjelder samlet for alle boenheter og for sameiet, siden det er sameiet som har ett abonnement hos Eviny Termo.
8) I oktober ble gjennomførte KTV støvsuging av ventilasjonskanalene i alle leilighetene før første gang. Et stort puslespill i praksis for å kunne hensynta alle eiernes ulike behov.
9) I kuldeperiodene før og etter nyttår sviktet gulvvarmen i de aller fleste leilighetene, og Bergen Rørteknikk har måtte bistå snart alle leilighetene i sameiet med dette. Tatt opp som reklamasjon.
10) Sameie 2 ved vaktmester KTV, har tatt ansvar for brøyting og salting av felles atkomst ned til og med parklokket fra og med november 2025. Kostnadene fordeles mellom alle de fire sameiene etter avtalt brøk.
11) Styret har endelig fått tilgang til bruksanvisning for innlegging og sletting av navn i ringeklokke i nr 93.
12) Styreleder har foretatt 5-års reklamasjonsoppsummering med LAB innen fristen 1. april 2026. Ellers gikk frist for reklamasjoner mot LAB ut for leilighetene i mars 2026.

Erfaringer fra drift av sameiet

Høsten 2025 ble filtrene i ventilasjonsanlegget i sameiets fellesarealer skiftet for første gang. Og det samme gjelder filtrene i avfukterne i bodene .

Bossnedkastene for restavfall går fremdeles tett på grunn av uriktig og uvettig bruk. Det koster Sameiet nesten kr. 5.000 for hver gang,

Nedkastene på lokket for plast skulle blitt fikset før april 2025, men det er ennå ikke skjedd. Plast-container står der ennå. Ble lovet snarlig bedring under synfaring med BIR 23.mars 2026

Mange glemmer å tinglyse salg av garasjeplass når leiligheter selges, noe som medfører at gamle eiere får regninger de ikke skulle hatt. Har gått mye tid med til å rydde opp i dette. Styret har laget en huskeliste for selgere/meglere.

Vi minner om behov for minst årlig skifte av filtre i ventilasjons-systemene i alle leilighetene. Dette er den enkeltes ansvar, men styret vurdere å kunne bistå.

På de månedlige fakturaene fra BOB er det kommet en ny linje «fjernvarme system og service». Dette er kostnader med skifte og leie av målere samt drift av fjernavlesingen. I tillegg kommer obligatorisk årlig service av varmeskapene i leilighetene. Disse kostnadene er ikke fordelt etter brøk, men er lik for alle leilighetene uavhengig av størrelse.

Styrene i de fire sameiene jobber fremdeles med planer for gjesteparkeringsplasser, men det står ennå i bero på grunn av manglende kommunal godkjenning for park-lokket.

Økonomi 2025-2026

Til **Skjoldnes Parkering 3** har det siden oppstart i 2021 vært samme innbetaling av kr. 250 / mnd. for alle med parkeringsplass, fakturert samlet med kr. 3.000 med forfall 1. mai. Fra og med 2026 er dette økt til kr. 300 / mnd. Dette er både en prisjustering samt at driftskostnadene i 2025 har vært større enn budsjettert, grunnet både nytt WIFI-anlegg og nytt opplegg for åpning av garasjeportene. Garasjens inntekter er dermed kr 237.000 i året for de 79 plassene. Sum driftskostnader utgjorde kr. 292.794 i 2025, som gav et resultat på kr -46.720. Sum egenkapital og gjeld er ved utgangen av 2025 på kr 116.186.

Budsjettet for 2026 for **Sameiet Skjoldnes 2** ble utarbeidet med en antatt prisstigning på 5,5 %, og det medførte at felleskostnadene måtte justeres tilsvarende fra og med januar 2026. tilsvarende. Felleskostnadene er ikke justert siden mai 2024.

I 2025 var driftskostnadene for sameiet på kr. 3.038.856, mens inntektene i hovedsak innbetalte felleskostnader var på kr. 3.194.475. Sammen med finanskostnader gav dette et resultat på kr. 170.781. Dette er et forventet resultat, og nå er egenkapitalen på kr. 456.530 og heldigvis på vei opp igjen etter underskuddet på hele kr. 762.394 i 2023. Ennå trengs det å bygge kapital til mulige større utlegg i de neste årene.

Styret i Skjoldnes Sameie 2 og Skjoldnes Parkering 3 er derfor godt fornøyd med regnskapene for 2025 som begge «traff» godt på revidert budsjett for sameiet vist på årsmøtet i fjor og for budsjett for garasjen. **Årsregnskapene for 2025** er vedlagt innkalling til årsmøtet.

Veien videre for sameiet

Sameiet vårt er fremdeles «nytt» og har etter hvert fått på plass nødvendige vedlikeholdsavtaler. I år vil utvendig kledning bli behandlet. De «private» arealene på verandaene må stelles av den enkelte. Vask og renhold av fasader blir gjennomført årlig før 17. mai med drone. Dette gjelder også utsidene av veranda-glass-veggene, men ikke vinduer en selv når til fra verandaen.

Bergen, 14. april 2026.

Alf Rune Jensen
styremedlem

Jostein Fiksdal
Styremedlem

Birte Jordal
styremedlem

Jonas Byrkjeland
Styremedlem

Geir Helge Johnsen
Styreleder

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Skjoldnes II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: I30HP-Q1CIG-75AY1-35V59-45UGM-M04ML

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I30HP-Q1CIG-75AY1-35V59-45UGM-M04ML

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-28 12:33:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I30HP-Q1CIG-75AY1-35VS9-45UGM-M04ML

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

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

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

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

Sameiet Skjoldnes II

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 953 356	2 377 427	2 384 000	2 702 000
A konto innbetalt energi		178 591	498 960	423 000	0
Andre inntekter	3	62 528	183 014	220 000	117 000
Sum inntekter		**3 194 475**	**3 059 401**	**3 027 000**	**2 819 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	180 000	100 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	25 380	14 100	20 000	20 000
Avskrivninger	6	5 125	5 125	0	0
Andre kostnader fellesanlegg		39 810	0	0	0
Felles strøm og varme		426 010	428 857	260 000	250 000
Kostnader fellesmåling energi		105 599	498 960	500 000	65 000
Andre driftskostnader	7	1 627 127	1 401 290	1 596 500	1 514 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 923	1 897	5 000	5 000
Vedlikehold	9	335 697	137 084	80 000	80 000
Forretningsførsel		118 861	116 039	122 000	109 000
Revisjonshonorar		17 775	16 975	20 000	18 500
Andre konsulenthonorarer		0	10 547	0	0
Forsikring		151 549	133 363	155 000	154 000
Tap på fordringer		0	2 994	0	0
Sum driftskostnader		**3 038 856**	**2 867 232**	**2 898 500**	**2 356 000**
Driftsresultat		**155 619**	**192 169**	**128 500**	**463 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		15 029	14 372	0	0
Andre renteinntekter		133	3 932	0	0
Sum finansinntekter		**15 162**	**18 304**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	176	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**176**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**15 162**	**18 129**	**0**	**0**
Resultat		**170 781**	**210 298**	**128 500**	**463 000**
Til/fra annen EK		170 781	210 298	0	0
Sum disponeringer		170 781	210 298	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	19 217	24 342
Sum varige driftsmidler		**19 217**	**24 342**
Sum anleggsmidler		**19 217**	**24 342**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		300 873	263 293
Andre fordringer		19 081	188 708
Sum fordringer		**319 954**	**452 001**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		600 496	645 408
Sum bankinnsk. og kontanter		**600 496**	**645 408**
Sum omløpsmidler		**920 451**	**1 097 409**
SUM EIENDELER		**939 668**	**1 121 750**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital		75 451	75 451
Sum innskutt egenkapital		**75 451**	**75 451**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 079	210 298
Sum opptjent egenkapital		**381 079**	**210 298**
SUM EGENKAPITAL		**456 530**	**285 748**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		18 428	25 375
Leverandørgjeld		263 894	332 163
Skyldige off. myndigheter		19 740	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	100 000
Skyldig energi/brensel		0	275 842
Annen kortsiktig gjeld		41 077	88 522
Sum kortsiktig gjeld		**483 138**	**836 002**
SUM GJELD		**483 138**	**836 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 668**	**1 121 750**

Bergen,
Styret for Sameiet Skjoldnes II

Geir Helge D. Johnsen
Styrets leder

Alf Rune Jensen
Styremedlem

Jostein Fiksdal
Styremedlem

Birte Jordal
Styremedlem

Andreas Skjælø Jacobsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader boliger	716 892	604 772	603 000	694 000
3801	Felleskostnaderfordeles boliger og garasje	1 596 096	1 346 631	1 346 000	1 549 000
3816	TV/Internett	433 008	426 024	435 000	459 000
3818	Fjernvarme system og service	207 360	0	0	0
Sum felleskostnader		**2 953 356**	**2 377 427**	**2 384 000**	**2 702 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	62 528	151 367	132 000	117 000
3885	Andre inntekter	0	31 647	88 000	0
Sum andre inntekter		**62 528**	**183 014**	**220 000**	**117 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	140 000	100 000	140 000	140 000
5331	Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**180 000**	**100 000**	**140 000**	**140 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Kärcher kostemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	35 872
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	35 872
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 124
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 654
Bokført verdi pr.31.12	19 217
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	8 135	8 390	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	399	500	500
6300	Kostnader møter/arrangement	0	773	0	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	27 302	15 717	15 000	35 000
6326	Snømåking og salting	43 963	138 319	180 000	25 000
6336	HMS	10 000	10 000	0	0
6360	Renhold og matteleie	0	150 025	145 000	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	6 152	5 365	0	0
6370	Garasjer	11 068	0	0	0
6372	Heis	122 707	114 528	120 000	126 000
6374	Ventilasjon	8 829	0	0	0
6375	TV/Internett	494 976	432 581	435 000	459 000
6376	Vaktmestertjenester	765 653	430 068	556 000	703 000
6377	Vakthold	11 742	6 952	15 000	15 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 016	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	112 055	84 474	120 000	140 000
6860	Kursutgifter	0	500	0	0
7000	Drivstoff	197	239	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 945	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 474	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 627 127**	**1 401 290**	**1 596 500**	**1 514 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 598	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	2 425	299	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	3 289	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	209	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 923**	**1 897**	**5 000**	**5 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	40 440	39 570	30 000	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	231 741	0	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg-fellesinnkjøp	2 040	51 267	20 000	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	61 476	46 247	20 000	20 000
Sum vedlikehold		**335 697**	**137 084**	**80 000**	**80 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**261 407**	**45 984**
Periodens resultat	170 781	210 298
Årets avskrivninger	5 125	5 125
Endring i disponible midler	**175 906**	**215 422**
Disponible midler 31.12.	**437 313**	**261 407**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0578 årsregn...

Name	Date
Jacobsen, Andreas Skjælø	**2026-05-27**

Identification

Jacobsen, Andreas Skjælø

Name	Date
Fiksdal, Jostein	**2026-05-27**

Identification

Fiksdal, Jostein

Name	Date
Jensen, Alf Rune	**2026-05-27**

Identification

Jensen, Alf Rune

Name	Date
Johnsen, Geir Helge Dahl	**2026-05-27**

Identification

Johnsen, Geir Helge Dahl

Name	Date
Jordal, Birte	**2026-05-27**

Identification

Jordal, Birte

Signicat

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

Protokoll fra årsmøte 2026 for Sameiet Skjoldnes 2

Det 5. ordinære årsmøtet i Sameiet Skjoldnes 2 ble avholdt i peisestuen i Villa Konow mellom kl. 18.00 og 19.30 tirsdag 26. mai 2026. Enkel servering.

1) **Konstituering**
   a) Innkalling ble godkjent
   b) 18 av 64 seksjoner var representert, - ingen med fullmakter.
   c) Kåre Offerdal ble valgt til møteleder.
   d) Styreleder ble valgt til referent / protokollfører.
   e) Ingfrid Terum og Bjørn Erdal ble valgt til å signere protokoll.
   f) Tellekorps ble ikke valgt.
   g) Dagsorden for møtet ble godkjent, regnskap 2025 ble behandlet før budsjett 2026.

2) **Styrets rapport 2026**
   Styrets beretning var sendt ut med sakspapirene, og møteleder og styreleder gikk gjennom denne. Styrets årsberetning ble godkjent av årsmøtet uten avstemming.

3) **Årsregnskap for 2025**
   Regnskap for 2024 var sendt ut sammen med innkallingen til møtet. Regnskap for 2025 ble godkjent av årsmøtet uten avstemming. Revisjonsberetning var ikke mottatt, og er etterlyst hos forretningsfører BOB.

4) **Budsjett for 2026**
   Budsjett for 2026 var vedtatt av styret i november 2025, og var sendt ut med innkallingen. Budsjettet ble godkjent av årsmøtet uten avstemming som veiledende for styrets arbeide.

5) **Vedlikeholdsplan**
   Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan for Sameiet Skjoldnes 2. Dette vil bli kontinuerlig utviklet i samarbeide med KTV vaktmestertjeneste. I år blir treverket på husene beiset.

6) **Vederlag til styret**
   I budsjettet var det foreslått satt av kr. 140.000, og dette ble godkjent av årsmøtet. Styreleder mottar dobbel honorering i forhold til styremedlemmene.

7) **Valg av styre**
   Styrets forslag til nye styremedlemmer ble valgt ved akklamasjon:
   Styrets leder: Geir Helge Johnsen, valgt for 2 år i 2025, ikke på valg,
   Styremedlem 1: Alf Rune Jensen, valgt for 2 år i 2025, ikke på valg,
   Styremedlem 2: Jostein Fiksdal, valgt for 2 år i 2025, ikke på valg,
   Styremedlem 3: Birte Jordal, valgt for 2 år i 2024, valgt for nye 2 år,
   Styremedlem 4: Birgitte Birkeland, valgt for 2 år,
   Varamedlem: Siv Sletten Wagner-Larsen, valgt for ett år

8) Valg av revisor

KPMG har vært Sameiets revisor fra starten, og årsmøtet valgte å fortsette dette samarbeidet og KPMG ble valgt uten avstemming.

9) Ordensregler for Sameiet Skjoldnes 2

Forslag til ordensregler for sameiet var behandlet av styret i november 2025, og utsendt sammen med innkalling til møtet. Ordensreglene ble vedtatt samlet uten avstemming.

Vedlegg:

Resultat- og balanseregnskap 2025
Budsjett 2026

Bergen 27. mai 2025



Ingfrid Terum | Geir Helge Johnsen, Styreleder og referent | Bjørn Erdal

Godkjent regnskap 2025 for Sameiet Skjoldnes 2

Resultatregnskap 2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 953 356	2 377 427	2 384 000	2 702 000
A konto innbetalt energi		178 591	498 960	423 000	0
Andre inntekter	3	62 528	183 014	220 000	117 000
Sum inntekter		**3 194 475**	**3 059 401**	**3 027 000**	**2 819 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	180 000	100 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	25 380	14 100	20 000	20 000
Avskrivninger	6	5 125	5 125	0	0
Andre kostnader fellesanlegg		39 810	0	0	0
Felles strøm og varme		426 010	428 857	260 000	250 000
Kostnader fellesmåling energi		105 599	498 960	500 000	65 000
Andre driftskostnader	7	1 627 127	1 401 290	1 596 500	1 514 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 923	1 897	5 000	5 000
Vedlikehold	9	335 697	137 084	80 000	80 000
Forretningsførsel		118 861	116 039	122 000	109 000
Revisjonshonorar		17 775	16 975	20 000	18 500
Andre konsulenthonorarer		0	10 547	0	0
Forsikring		151 549	133 363	155 000	154 000
Tap på fordringer		0	2 994	0	0
Sum driftskostnader		**3 038 856**	**2 867 232**	**2 898 500**	**2 356 000**
Driftsresultat		**155 619**	**192 169**	**128 500**	**463 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		15 029	14 372	0	0
Andre renteinntekter		133	3 932	0	0
Sum finansinntekter		**15 162**	**18 304**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	176	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**176**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**15 162**	**18 129**	**0**	**0**
Resultat		**170 781**	**210 298**	**128 500**	**463 000**
Til/fra annen EK		170 781	210 298	0	0
Sum disponeringer		170 781	210 298	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	19 217	24 342
Sum varige driftsmidler		**19 217**	**24 342**
Sum anleggsmidler		**19 217**	**24 342**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		300 873	263 293
Andre fordringer		19 081	188 708
Sum fordringer		**319 954**	**452 001**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		600 496	645 408
Sum bankinnsk. og kontanter		**600 496**	**645 408**
Sum omløpsmidler		**920 451**	**1 097 409**
SUM EIENDELER		**939 668**	**1 121 750**

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Skjoldnes II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital		75 451	75 451
Sum innskutt egenkapital		**75 451**	**75 451**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 079	210 298
Sum opptjent egenkapital		**381 079**	**210 298**
SUM EGENKAPITAL		**456 530**	**285 748**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		18 428	25 375
Leverandørgjeld		263 894	332 163
Skyldige off. myndigheter		19 740	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	100 000
Skyldig energi/brensel		0	275 842
Annen kortsiktig gjeld		41 077	88 522
Sum kortsiktig gjeld		**483 138**	**836 002**
SUM GJELD		**483 138**	**836 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 668**	**1 121 750**

Budsjett 2026 for Sameiet Skjoldnes 2

Resultat med budsjett BOB

Sameiet Skjoldnes II

År: 2026 Periode: April Enhet: Heltall Valuta: NOK

	Regnskap pr 30.04.2026	Regnskap pr 30.04.2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader			
Felleskostnader	1 050 136	915 332	2 702 000
Andre inntekter	38 133	0	117 000
Sum inntekter	**1 088 269**	**915 332**	**2 819 000**
Driftskostnader			
Styrehonorar	0	0	140 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	20 000
Avskrivninger	1 708	1 708	0
Andre kostnader fellesanlegg	16 783	8 407	0
Felles strøm og varme	95 047	84 106	250 000
Kostnader fellesmåling energi	0	0	65 000
Andre driftskostnader	492 149	584 568	1 514 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	67 502	0	5 000
Vedlikehold	27 693	226 113	80 000
Forretningsførsel	39 300	47 279	109 000
Revisjonshonorar	18 413	17 775	18 500
Forsikring	52 690	50 516	154 000
Sum driftskostnader	**811 285**	**1 020 473**	**2 356 000**
Driftsresultat	**276 984**	**-105 141**	**463 000**
Finansinntekter og -kostnader			
Andre renteinntekter	77	133	0
Sum finansinntekter	**77**	**133**	**0**
Resultat av finansposter	**77**	**133**	**0**
Resultat	**277 061**	**-105 007**	**463 000**
Andre poster som påvirker budsjett resultatet disponible midler			
Årets avskrivninger	1 708	1 708	0
Sum andre poster som påvirker disp.mi	**1 708**	**1 708**	**0**
Endring disponible midler	**278 769**	**-103 299**	**463 000**

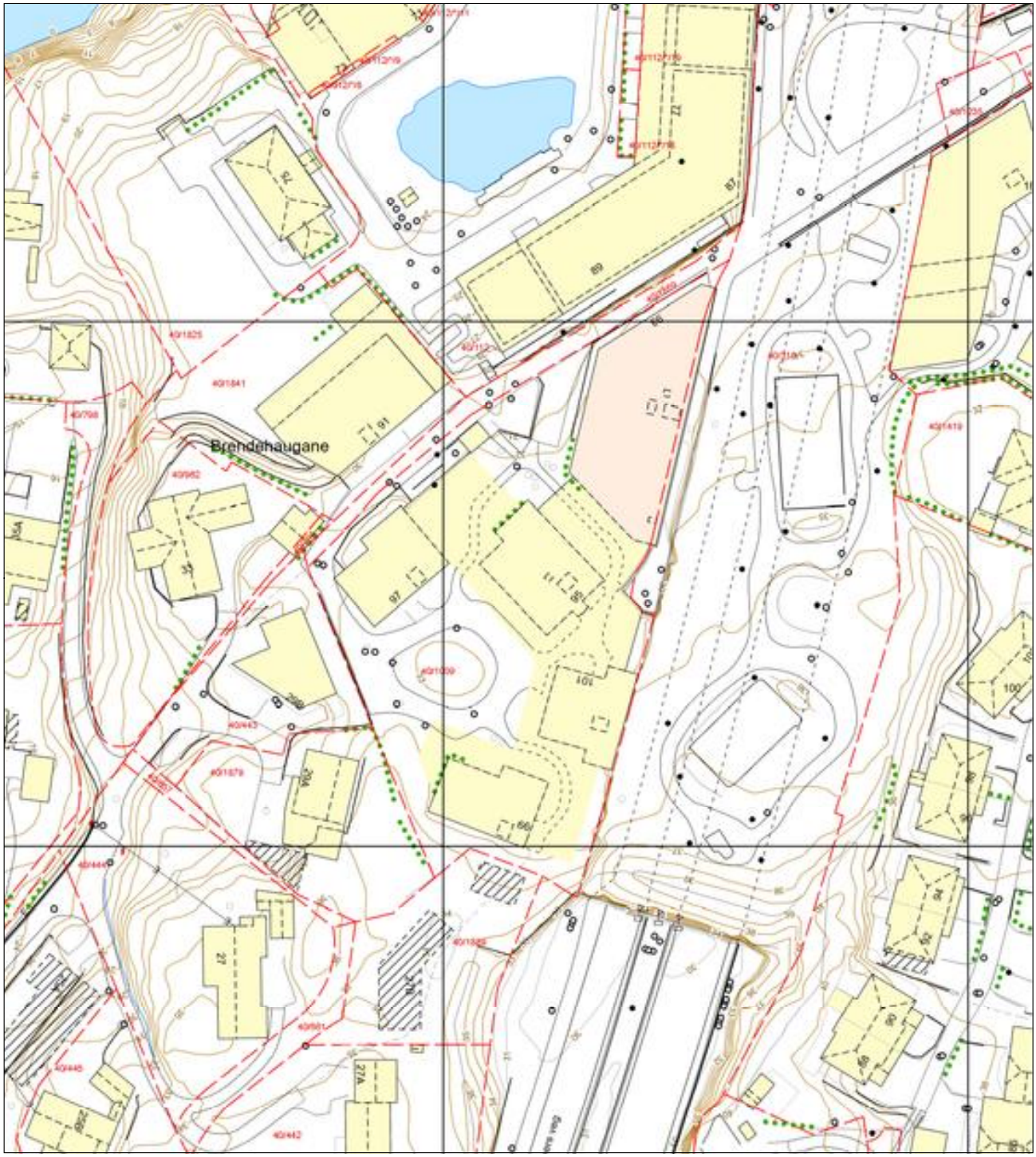
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1009/0/2
Adresse: Sundts veg 93, 5221 NESTTUN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1009/0/2
Adresse: Sundts veg 93, 5221 NESTTUN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1009/0/0
Utlistet 08. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259311671	Grunneiendom	0	Ja	4 892,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	99,8 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	< 0,1 % (5,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	73,1 %
17340000	1690 - Annet uteoppholdsareal	25,8 %
17340000	3040 - Friområde	0,7 %
17340000	2011 - Kjøreveg	0,3 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	46,2 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	9,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	46,2 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	9,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	92,8 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	6,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	90,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	63,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	99,8 %
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9580000	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	3	200005267
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3	199703294
70300000	35	Fana. Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen	3	202220615
71510000	35	FANA. GNR 40 BNR 94 OG 693, NORDGARDSVEGEN	2	202317945

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1886	301283092	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	06.06.2025	202314543
40/1889	301460611	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202417699
40/1598	20732407-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	17.01.2026	202518013
40/1889	301460604	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202417699
40/1879	301353541	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	202411987
40/853	139469216-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2026	202518497
40/961	300807542	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.05.2020	202004727
40/1841	300708103-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.06.2024	202412108
40/1732	300700027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.01.2022	201811644
40/112	300577356-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	18.10.2021	202100614

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 08. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

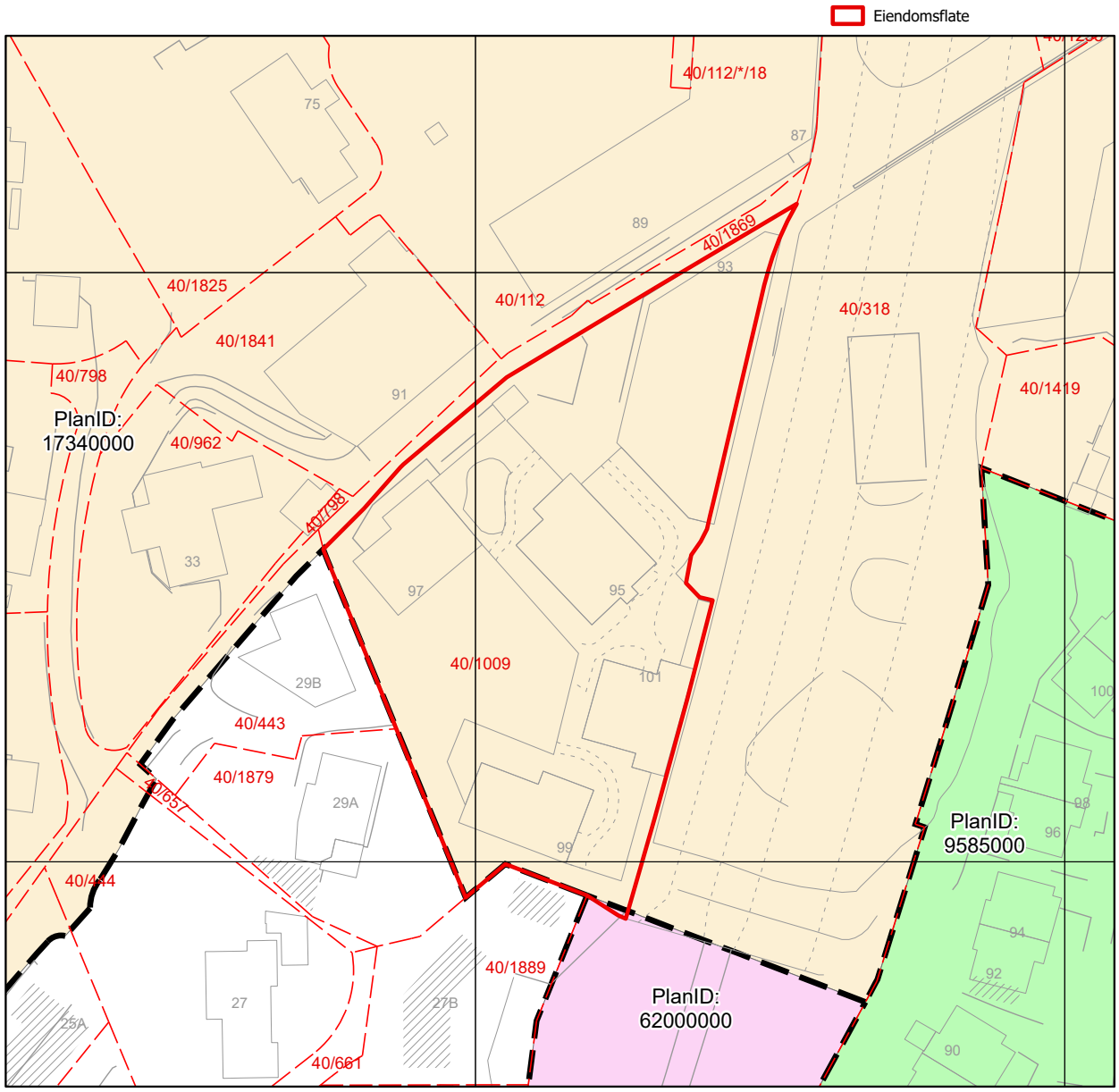
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1009
Dato: 08.06.2026 Adresse: Sundts veg 93 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 17340000, 62000000



Reguleringsplan på grunnen

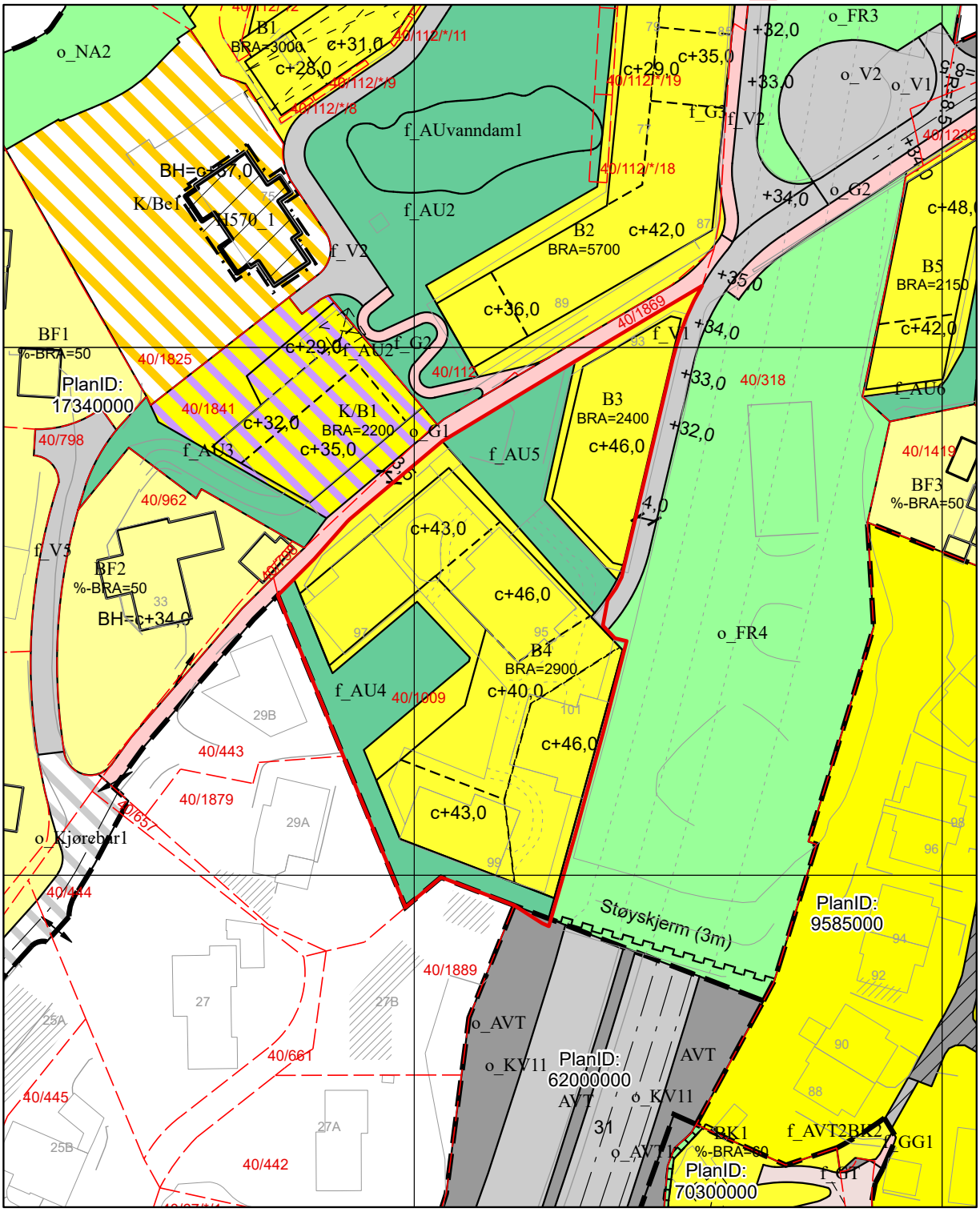
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1009
Dato: 08.06.2026 Adresse: Sundts veg 93 m.fl.

PlanID(er): 17340000, 62000000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

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

2011 - Kjøreveg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3040 - Friområde

3060 - Vegetasjonsskjerm

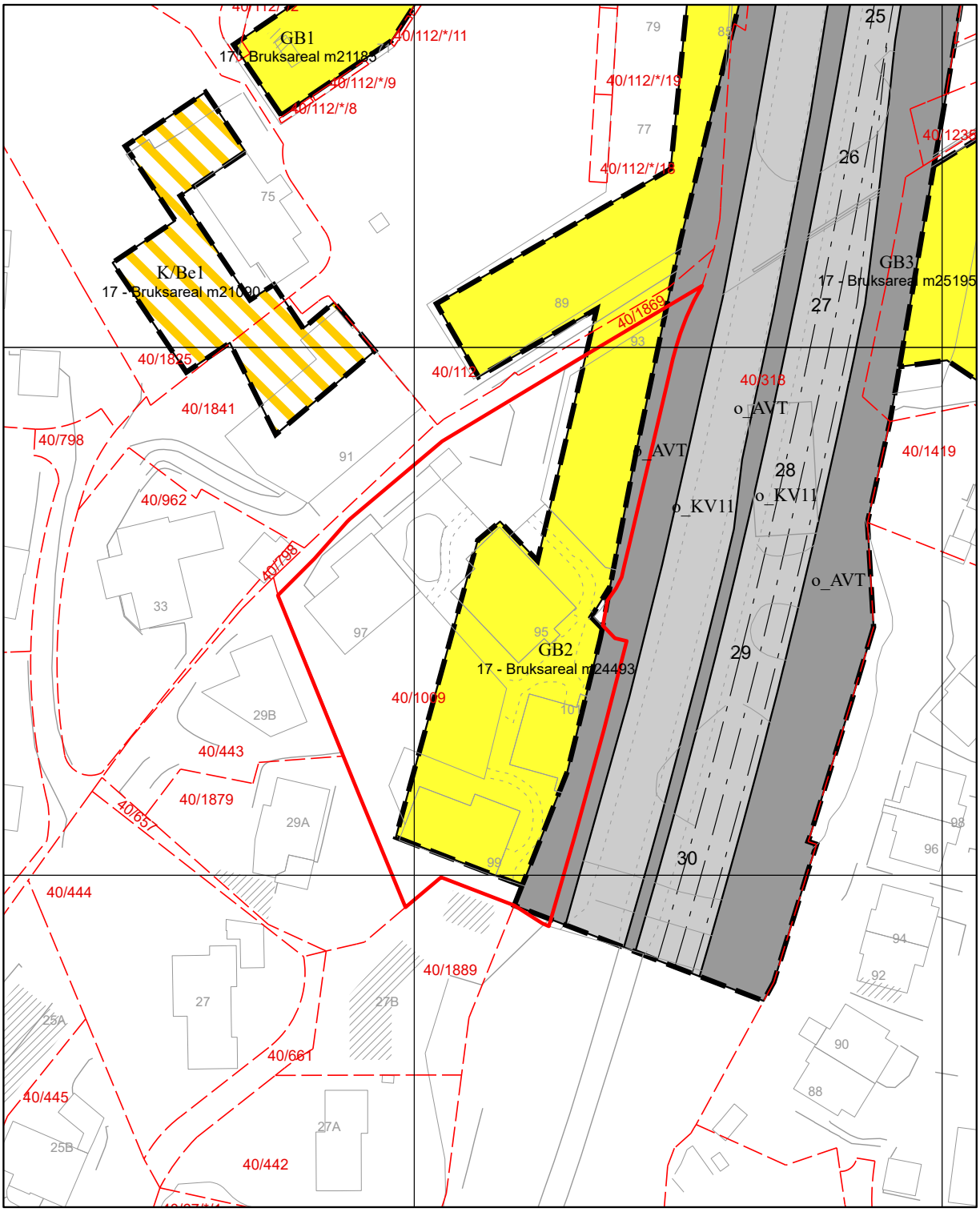
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1009
Dato: 08.06.2026 Adresse: Sundts veg 93 m.fl.

PlanID(er): 62000000, 17340000

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



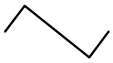
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

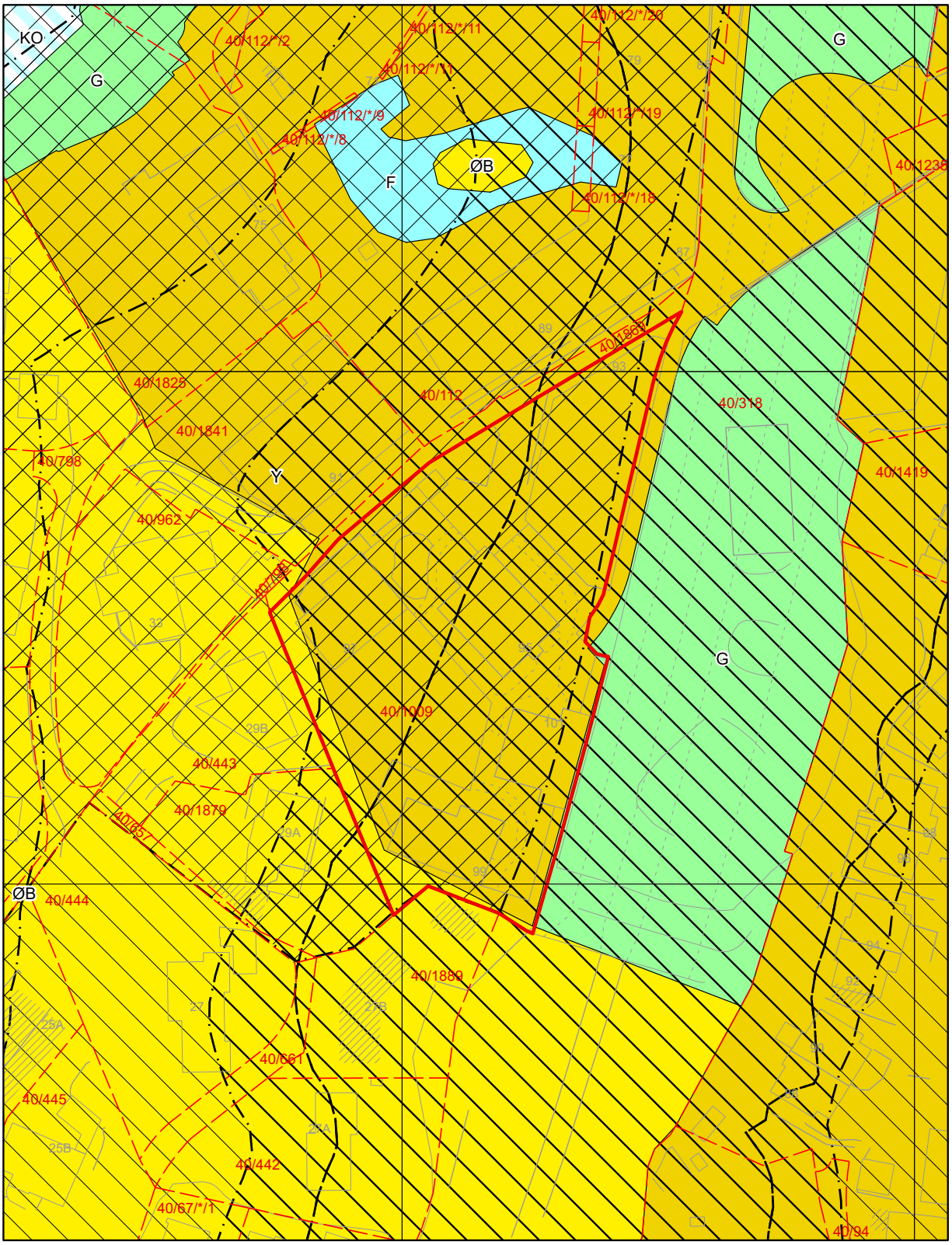
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1009
Adresse: Sundts veg 93 m.fl.

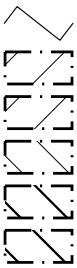
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

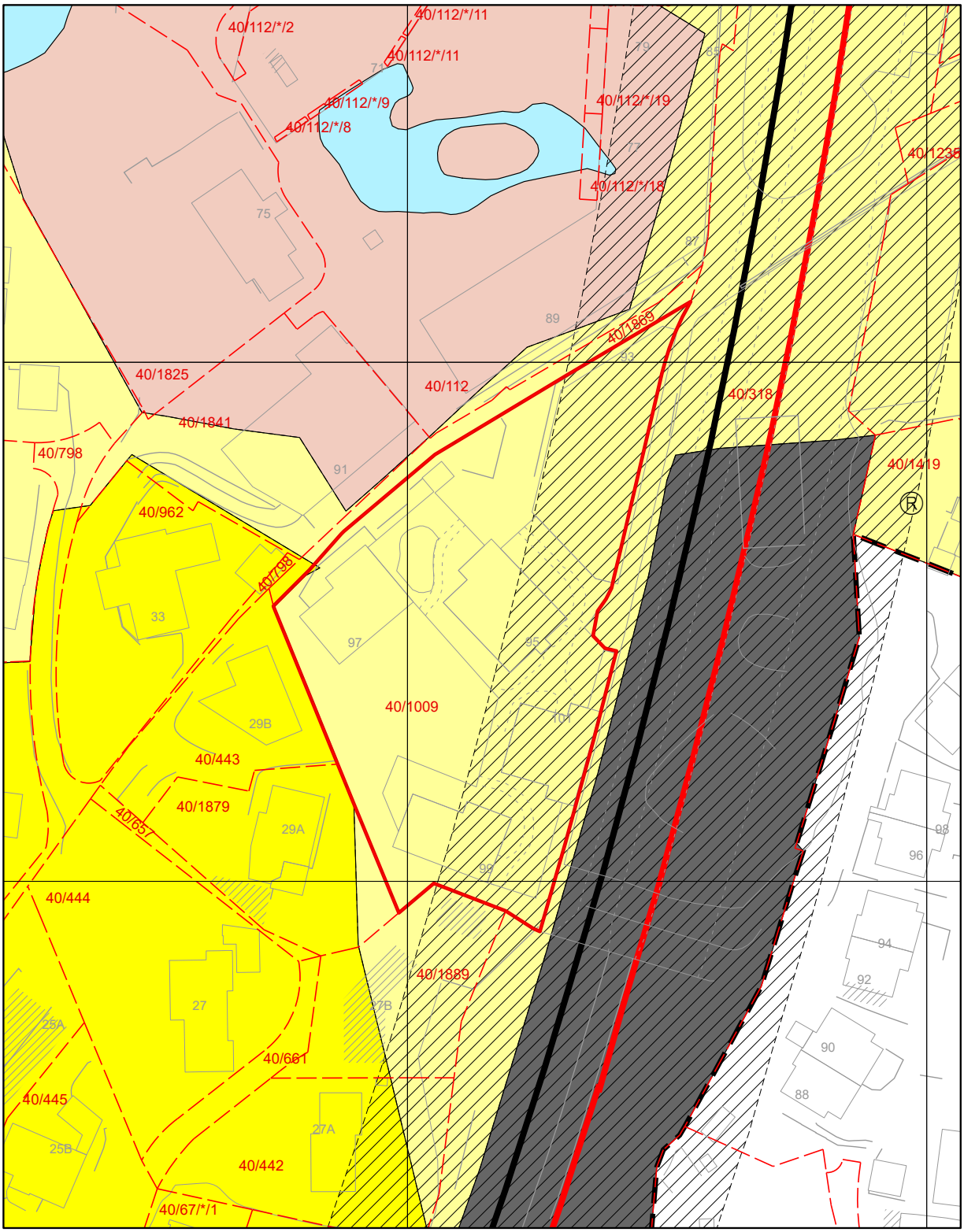
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1009
Adresse: Sundts veg 93 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Fjernveg, fremtidig


Fjernveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Annet byggeområde (F)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

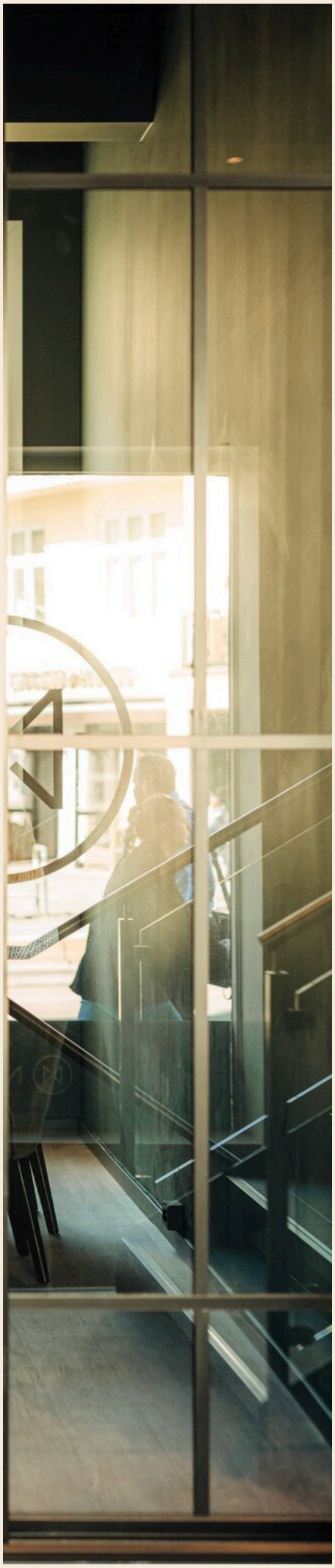
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 48-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sundts veg 93 5221 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 40, bnr 1009, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 40, bnr 1009, snr 65 (ideell andel 1/77) i Bergen 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:

Eirik Furholm-Haugen

Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Sør
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780