NORDVIK

Steinsvikvegen 2

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Steinsvikvegen 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
63	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 3-roms selveierleillighet! 11m² balkong & garasjeplass m/lader. Ettertraktet bygg m/heis & felles takterrasse

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**105 840,-**
Totalpris	**4 295 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 035,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En innbydende 3-roms i et nyere og veletablert boligområde - her bor man i fine omgivelser med nærhet til buss, butikker og flotte turområder. Leiligheten stod ny i 2019 og holder derav en gjennomgående svært god standard med moderne og tidsriktige kvaliteter.

- Fast garasjeplass med elbil-lader
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Disponerer ekstern bod på 5,4 m²
- Ettertraktet sameie med flotte fellesarealer og solrik takterrasse

Område:

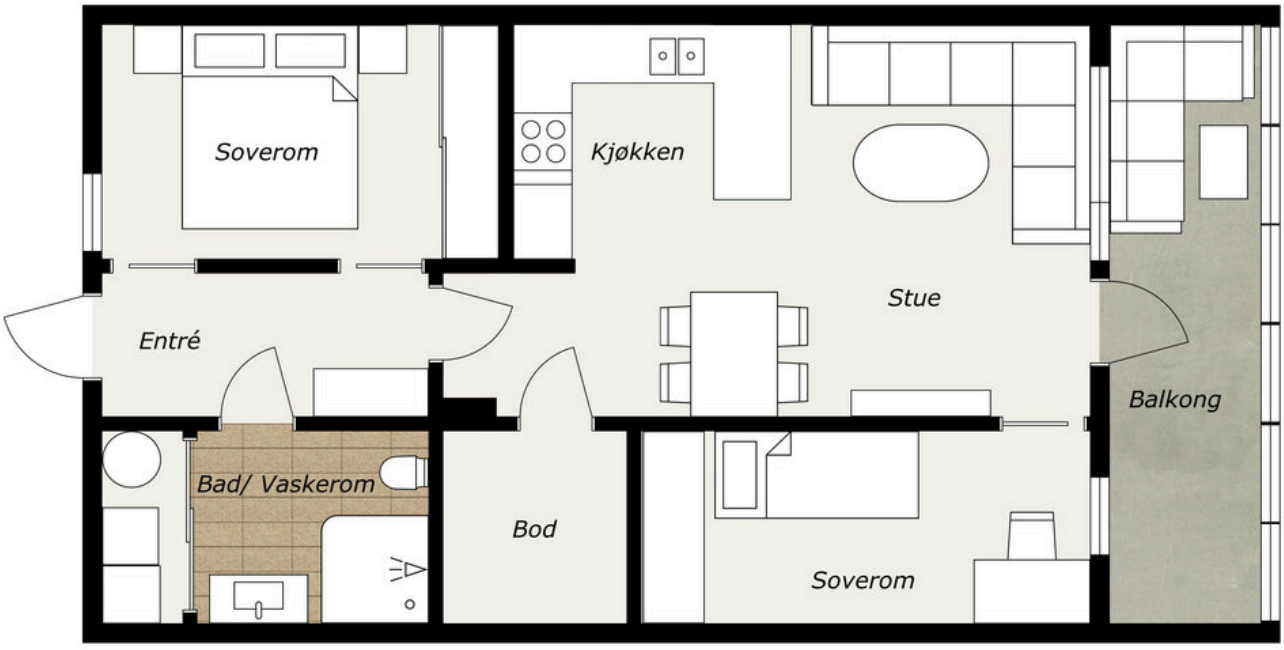
- 3 minutter gange til busstopp
- Gangavstand til skole og barnehager
- Coop Extra i underetasjen
- Kort vei til arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 71 kvm

IMOTIV.NO

Steinsvikvegen 2



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.










KOKEBOK




SAMSUNG


FRIVILLIG
FRIVILLIG
FRIVILLIG































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
48-0133/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND
Gnr 35, bnr 110, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Fredrik Landro Ragnvaldsen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 295 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 308 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré/gang: 4,8 m², bad: 6,4 m², soverom: 10 m², soverom 2: 8 m², stue/kjøkken: 23,3 m², bod/teknisk rom: 3,3 m²
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong: 10,7 m²
Total BRA: 71 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod ved garasjeplass: 5,4 m²
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Ekstern bod på 5,4 m² m i u-etg er inkludert i BRA-e. Boden ligger i garasjeanlegg bak tilhørende garasjeplass.

Selger opplyser at han disponerer 1/2 av uisolert utvendig bod v/svalgang på 1,6 m². Denne deles med 1 stk nabo.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Parkering
Leiligheten disponerer én parkeringsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2024:

- Montering av pleid smartstyring av lys og varme

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Landro elektro -Fag elektrikeren

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2019 - montert av firma som installererte hele blokken. Utført før innflytting

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.
- Ja
Beskriv:
- Skjeggkre - fått skadespesialist inn og tatt gift, ikke sett en etter det

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og 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
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur og fundament av betong
- Yttervegger er utført som bindingsverk
- Taksperrer er tekket med utak og takbelegg
- Renner og nedløpsrør av aluminium
- Etasjeskiller og bærevegger/skillevegger er oppført i plasstøpte konstruksjoner
- Vinduer av trelags isolerglass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Varmesentral

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Nibe-varmeanlegg
- Baderomsmøbler uten vaskemaskin/tørketrommel

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap
- Fryseboks
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle lamper
- Kjøleskap
- Fryseboks
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

Adgang til utleie
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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 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:
- Varmekabler på bad
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

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. 11 250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 035,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Sameieavgift kr. 1 344,-
- TV og Bredbånd kr. 691,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.
Styreleder opplyser om at det hvert år i brev og på årsmøte meldt ut av 01.01. at man må forvente en økning i fellesutgifter på ca 5%, grunnet utvikling i samfunnet.

Kommunale avgifter
Kr 9 775,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 775,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann og avløp.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 5 341,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 341,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 001 628,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 006 511,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Søreide Sentrum, orgnr. 922573344

Om sameiet
Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr 35 bnr 110 i Bergen kommune. Sameiet består av 41 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (butikk).

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån pt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 82 420,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0002242033

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 549 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 se kartskisse i annonse. Ved å trykke på

kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

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 Steinsvikvegen 2!
Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Søreide med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen. Området er meget barnevennlig med rolige, trygge omgivelser og gode naboskap. Boligen ligger i et leilighetskompleks med butikk i underetasjen, som gir enkel tilgang til daglige servicetilbud.

Lagunen Storsenter kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen og er bare en liten kjøretur fra leiligheten. Lagunen er nylig blitt bygget ut og har over 160 virksomheter, hvorav 130 butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finner man også buss- og bybaneholdeplass.

Fra boligen har man unik nærhet til skoler og barnehager. Søreidtunet barnehage ligger kun 1 minutters gange fra boligen og Søreide skole finner du 9 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til Aurdalslia skole skole og Sandsli videregående skole. Det er gode kollektivtilbud i området. Særeide busstopp er kun 3 minutters gange fra boligen. I tillegg er det kun 3 minutter kjøring til bybanestoppet på Kokstad, med linje 1 som raskt tar deg inn til sentrumskjernen eller ut til Flesland.

I nærområdet finner man også mange flotte turmuligheter. Her har man blant annet Storrinden med flott utsikt eller Skranevannet rundt et flott sted for å ta en rusletur eller joggetur. Det er også flere idrettsanlegg/fritidstilbud som blant annet Sandslihallen og Sandsli Stadion.

Her får man en bolig beliggende i et veletablert område, med det meste man skulle trenge i hverdagen. Her har man også nærhet til aktiviteter som vil falle i smak hos både store og små!

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Det jeg kommer til å savne med leiligheten er nærheten til butikken og hvor enkelt det er å komme seg rundt, både med kollektivtransport og ved
bil. Det er veldig rolig og hyggelig sameie, med veldig gode felles arealer som takterasse med sol hele dagen, felles grill område og velstelt
grønt areal.

Hvordan er nabolaget?
- Opplever naboer som hyggelige

Fortell litt om nærmiljøet?
- Butikk i kjelleren, er barnehage rett ved siden av, treningssenter på fanatorget og gode buss muligheter

Hva er dine favoritturer i nærområdet?
- Vi går offte på tur til skranevatnet, og det er kun en kort kjøretur til løvstien

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.07.2019. Omhandler nybygg boligblokk og dagligvarebutikk, og gjelder 8 konkrete leiligheter i boligblokken, samt tilhørende parkering og uteareal. Dette gjelder leilighet nr. 1, 2, 15, 21, 22, 25, 39 og 41.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.07.2019. Omhandler nybygg boligblokk, og gjelder 13 konkrete leiligheter i boligblokken, samt tilhørende parkering og uteareal. Dette gjelder leilighet nr. 3, 4, 7, 8, 13, 16, 19, 20, 23, 34, 37, 38 og 40.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.08.2019. Omhandler nybygg, og gjelder de resterende 19 leiligheter, samt tilhørende parkering og uteareal. Dette gjelder leilighet nr. 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 36.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Av dokumentene fremgår det at det gjenstod arbeider av mindre vesentlig betydning. Det er blant annet opplyst om gjenstående arbeider knyttet til uteoppholdsareal og lekeareal. Det fremgår også at det er søkt om endring av utomhusarealet, blant annet ved erstatning av naturgress med kunstgress med gummigranulat. Kommunen presiserer at den omsøkte endringen ikke er forhåndsgodkjent, og at denne skulle behandles i eget vedtak. Det fremgår ikke av de foreliggende dokumentene hvilke av de opplyste arbeidene som eventuelt fortsatt gjenstår.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Reguleringsplaner og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Ytrebygda. Gnr 35 bnr 2, 6, 7, 65, 278, 688 mfl., Søreide sentrum, datert 28.11.2011 regulert til:
- Sentrumsformål, dekningsgrad: 83,3%
- Barnehage, dekningsgrad: 12,5%
- Kjørevei, dekningsgrad: 2,2%
- Gate med fortau, dekningsgrad: 1,0%
- Naturområde, dekningsgrad: 0,9%

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Rød sone T-1442 - berøringsgrad 1,0 %
- Bevaring av naturmiljø - berøringsgrad 0,9 %

Reguleringsplaner under grunnen:
Planid: 16280000 - Ytrebygda/Fyllingsdalen/Laksevåg. Ringvei Vest, datert 23.02.2004, berøringsgrad: 64,2 %.
Reguleringsformål:
- Annen trafikkområde - berøringsgrad 45,6 %
- Kjørevei - berøringsgrad 18,6 %

Arealformål i kommuneplanen:
- PlanID 65270000 - Sentrumsformål - dekningsgrad 99,1 %
- PlanID 65270000 - Grønnstruktur - dekningsgrad 0,9 %

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 66030000 - Ytrebygda, Gnr. 35 bnr. 7 mfl., Søreide ungdomsskole - saksnr: 202220569.

- Planid: 63810000 - Ytrebygda, Gnr. 35 bnr. 281 mfl., Nordrevågen, Søreide - saksnr. 202220451.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Veistøy - gul sone - berøringsgrad 48,9 %
- Veistøy - rød sone - berøringsgrad 12,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens Arealdel KPA 2027 (Planlegging igangsatt)

- PlanID 70770000 - Ytrebygda, Gnr. 35 bnr. 199 mfl., Dolvika (Planlegging igangsatt)

- PlanID 60200000 - Ytrebygda, Gnr. 33 bnr. 7 mfl, Dolvik - Hope, marina- og boligområde (Endelig vedtatt arealplan): Planens hovedinnhold: Utbedring av Grimstadvegen med fortau, Utvidelse av marinaanlegg på Hammersland, både på land og i sjø, Ny boligbebyggelse, primært i Dolvik felt B3, B4 og B5, Ny grønnstruktur, Gi reguleringsmessig avklaring for etablert bebyggelse

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

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 12 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale, bestemmelse om adkomstrett og bestemmelse om vann/kloakkledning.

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

19.10.2018 - Dokumentnr: 1437386 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/4240

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke 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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (tilstandsrapport) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Privatvisninger kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 500,-
KLargjøring/styling før foto kr. 0,-
Klargjøringsliste m/handleliste kr. 0,-
Salgsgaranti kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 525,- 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 8. september 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

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).

Steinsvikvegen 2

Nabolaget Søviken/Nordeide/Søreidneset - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	6 min 3.4 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	9 min 5.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	10 min 6.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 5.1 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	8 min 6.4 km

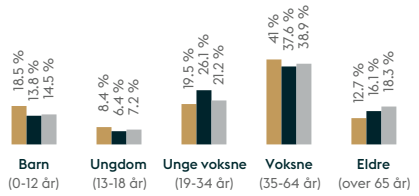
Offentlig transport

Søreide Linje 22, 23, 51, 52	3 min 0.2 km
Kokstad Linje 1	3 min 2.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 15.2 km
Bergen Flesland	7 min

Barnehager

Søreidtunet barnehage (1-6 år) 117 barn	1 min 0.1 km
Nordeide barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.3 km
Fremtiden barnehage (0-6 år) 97 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søviken/Nordeide/Søreidne	2 354	912
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Søreide skole	4 min
Karlslia sameie Balløkke	9 min
Aktiv365 Xpress Søreide	9 min
MOVA Fanatorget	21 min

«Det er ett greit nabolag og kort mellom hver gang du treffer en bekjent, enten på butikken eller på vei fra det ene til det andre.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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 i boligblokk
Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND
BERGEN kommune
gnr. 35, bnr. 110, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2773 **Eiendomsverdi ref nr:** SB5707

Autorisert foretak: Takstoppdrag 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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 i boligblokk - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bæreveggar/skillevegger og etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Stående trekledning v/innglasset balkong. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Fasadene er fra byggeår. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Pulttak. Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg. Renner og nedløp i aluminium.

Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett, våtromsbelegg (bod/teknisk rom).
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår. Diverse malingsarbeid ble utført i 2022.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Plassbygd kommode og hyller på ett soverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad. To skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt element m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, overskap, laminat benkeplate.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtrekksventil i himling.

Badet er bygget som et ferdigelement fra fabrikk (badekabin).
Leverandør: Probad (nå kjent som Bano Prefab). For mer info: https://www.banoprefab.no/

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,3 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Bosch):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenleverandør: Drømmekjøkkenet.
Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: LK Systems. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Varmesentral:
Nibe varmesentral er plassert i bod/teknisk rom. Type: F470. Fra byggeår.
Varmtvannsforsyning via varmesentral.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Nibe varmesentral.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av BI Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.
10 ampere. 3 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Plejd:
Det er montert noen produkter fra Plejd i leiligheten. Last ned appen og bruk systemkoden i sikringskapet for å komme i gang. For mer info: https://www.plejd.com/nb-no.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i boligblokk

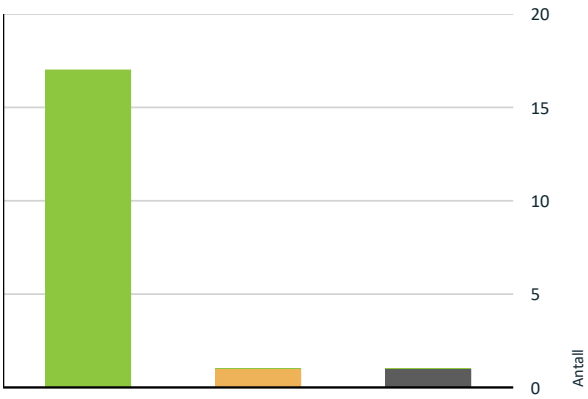
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt seksjoneringstegninger. Innhentet fra tidligere oppdrag.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2-etg > Bad (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på innglasset balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2019

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0213.
Sørvendt innglasset balkong på 10,7 m² med utgang fra stue/kjøkken (inkludert i bruksareal).
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg og 1/2 av utvendig bod v/svalgang (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad (lyddør). Dørtelefon i stue/kjøkken.
Balkongdør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Balkongdør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvendt innglasset balkong på 10,7 m² med utgang fra stue/kjøkken (inkludert i bruksareal).
Innglasset balkong er oppført i betong og belagt med bjelker og terrassebord.
Rekkverk i front i aluminium/stål og glassfelt. Bærende konstruksjon av beiset trevirke.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Innglasset balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på innglasset balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Innglasset balkong med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, våtromsbelegg (bod/teknisk rom).
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår. Diverse malingsarbeid ble utført i 2022.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Plassbygd kommode og hyller på ett soverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Misfarging på vegg på soverom, gjelder bak seng
Hakk i dør på inside av teknisk bod
Misfarging på vegg på lite soverom, gjelder bak kontorpult
Litt fuktskader i parkett ved entre
Hull etter skruer bak skohylle entre
Misfarging på vegg på soverom, gjelder bak seng
Vil være merker i tak der eksisterende lamper henger etter plugger

Nevnte forhold mener underskrevne takstmann er normal bruksslitasje.



Fuktmerke og slitasje i parkettgulv i entre/gang. Må anses å være normal slitasje. Ved en fremtidig oppgradering bør det vurderes å skifte ut parkettgulv med gulvfliser eller tilsvarende fuktbestandig gulvbelegg. Dette vil gi en mer fuktsikker og slitesterk overflate, bedre tilpasset belastningen i en entré/gang.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Det skal være radonsperre i grunn ihht. teknisk forskrift.

Det forutsettes at radonsperre i grunnen er utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattest foreligger og anses som dokumentasjon på at bygget er oppført og godkjent etter gjeldende krav. Det bemerkes at det i noen konstruksjoner, eksempelvis der garasjeanlegg eller andre uoppvarmede arealer er plassert under boligdelen, ikke nødvendigvis stilles krav om radonsperre i alle deler av bygget. Eventuelle krav vil være avhengig av konstruksjonens utforming og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad. To skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (6,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 6,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt element m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, overskap, laminat benkeplate.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtrekksventil i himling.

Badet er bygget som et ferdigelement fra fabrikk (badekabin).
Leverandør: Probad (nå kjent som Bano Prefab). For mer info:
https://www.banoprefab.no/

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på boligen. Dette anses å være tilfredsstillende dokumentasjon.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt element m/led spotlights i himling.



Skruehull på vegg i vaskeromsdel. Skruehull bør silikoneres.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 27 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/foliemembran.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, overskap, laminat benkeplate. Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i våtrommet er ikke foretatt, da badet er utført som baderomskabin. Baderomskabiner er lukket konstruksjoner hvor vegger og gulv er produsert som en selvstendig enhet, og det er derfor ikke naturlig eller nødvendig å utføre hulltaking for kontroll av underliggende konstruksjoner.

Tilstanden er vurdert ut fra visuell inspeksjon og tilgjengelige overflater, i tråd med vanlig praksis for denne typen løsning.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (23,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,3 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Bosch):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenleverandør: Drømmekjøkkenet.
Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (23,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko. Tilstand på enheten er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: LK Systems. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Annet:
Det er plastsluk i gulv i bod/teknisk rom. Gulv i bod/teknisk rom er fuktbestandig.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Nibe varmesentral.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nibe varmesentral er plassert i bod/teknisk rom. Type: F470. Fra byggeår.
Varmtvannsforsyning via varmesentral.

Nibe F470:
NIBE F470 er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte. Med innebygd varmtvannstank, el-kolbe, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem sikres en driftssikker og økonomisk varmeproduksjon. Varmepumpen kan kobles til et valgfritt, lavtemperert distribusjonssystem, som radiatorer, konvektorer eller gulvvarme. NIBE F470 kan kobles til andre varmekilder, som f.eks. fjernvarme. Energi gjenvinnes fra ventilasjonsluften og tilføres varmepumpen, noe som medfører en vesentlig reduksjon av energikostnadene. Enheten ventilerer huset, leverer varme og bereder tappevarmtvann. F470 er beregnet for lavtemperatur dimensjonert radiatorkrets og/eller gulvvarme.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt utfra alder. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



Nibe varmesentral.



Bryterpanel på varmesentral.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av BI Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.
10 ampere. 3 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Plejd:
Det er montert noen produkter fra Plejd i leiligheten. Last ned appen og bruk systemkoden i sikringskapet for å komme i gang. For mer info: https://www.plejd.com/nb-no.

Elektrisk anlegg er installert i 2019, og samsvarserklæring foreligger. På bakgrunn av anleggets alder og dokumentasjon er det ikke vurdert som nødvendig med utvidet elkontroll på befaringstidspunktet. Det anbefales likevel regelmessig ettersyn og kontroll av anlegget, normalt med intervaller på inntil 10 år eller ved mistanke om feil og mangler.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ingen åpenbare avvik registrert.

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på innglasset balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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.



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 i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		5		5	
2-etg	60		11	71	
SUM	**60**	**5**	**11**		
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (5,4 m²)	
2-etg	Entré/gang (4,8 m²), bad (6,4 m²), soverom (10 m²), soverom 2 (8 m²), stue/kjøkken (23,3 m²), bod/teknisk rom (3,3 m²)		Innglasset balkong (10,7 m²)

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er 2,60 m - 2,61 m.

Eksterne boder.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 5,4 m² og 1/2 av uisolert utvendig bod v/svalgang på 1,6 m².
Ekstern bod i u-etg er inkludert i BRA-e. Boden ligger i garasjeanlegg bak tilhørende garasjeplass.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt seksjoneringstegninger. Innhentet fra tidligere oppdrag.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023: Oppgradering av dimmere / ledstripe og termostater i bolig til smartstyring, dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Iselin Steffensen	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	35	110	0	8	4549.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Steinsvikvegen 2

Hjemmelshaver
Fredrik Landro Ragnvaldsen

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 2035,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap
Sameiet Søreide Sentrum

Forretningsfører
Vestbo. Tlf: 55 30 96 00.
www.vestbo.no

Organisasjonsnr
922573344

Felles formue
Kr. 8 214

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Søreide.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og blokkbebyggelse.

Ca 5,6 km til Thon senter Lagunen med de fleste service tilbud/fasiliteter.
Dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet på Søreide (Coop Extra og Kiwi).
Kort vei til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank, spisested mm.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet mm.
Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Sandsli Stadion, samt skoler som
Søreide Skole, Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole og Sandsli Videregående Skole. Flere barnehager i nærområde.
Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Kort vei til bybaneholdeplass på Sandsli.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor,
Telenor, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (60030000). Formål: Sentrumsformål, dekningsgrad: 83,3 %.
Planid: 60030000.
Saksnr: 200801685.
Planens navn: YTREBYGDA. GNR 35 BNR 2, 6, 7, 65, 278, 688 M.FL., SØREIDE SENTRUM.
Type plan: Områderegulering.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan).
Vedtak i kraft: 28.11.2011.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 64,4 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne
veier, plen, terrassedekke, oppholdsplass og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Zaptec.
For øvrig er det parkering i offentlig vei.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 60/4240.

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

Flere servitutter registrert.

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Søreide Sentrum består av til sammen 41 leiligheter. Snr. 1 er en næringsseksjon.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles takterrasse på 139 m² med gode solforhold.
Felles brannvarsling/sprinkleranlegg i sameiet.
Styreleder i sameiet: Stian Grøtte.
Bygget ble oppført av Lars Jønsson Bolig AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 922 573 344.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Søreide Sentrum.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.04.2019.
Stiftelsesdato: 19.10.2018.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0002242033.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæringer el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra tidligere oppdrag	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Landro Ragnvaldsen	9578-5993-4-3978240	2026-08-27 19:12:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Fredrik Landro Ragnvaldsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002242033
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Landro elektro -Fag elektrikeren

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 - montert av firma som installererte hele blokken. Utført før innflytting

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre - fått skadespesialist inn og tatt gift, ikke sett en etter det

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

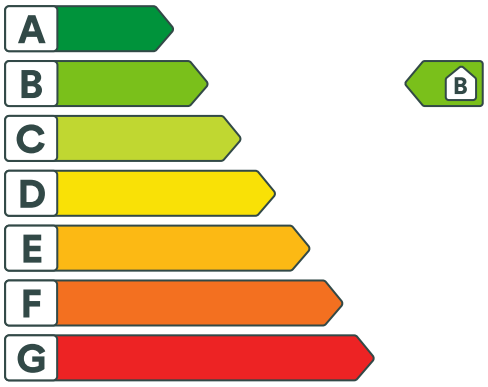
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 48-0133/26



Adresse	
Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333966**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300618114**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0213**



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 **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 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
100,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
98,79 kWh/m²	**5 927 kWh**



Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND

Detaljering

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



Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SØREIDE SENTRUM

Sist endret 09.06.2021

1. **Navn og formål**
   Sameiets navn er Sameiet Søreide Sentrum.

   Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr 35 bnr 110 i Bergen kommune. Sameiet består av 41 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (butikk).

   Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

2. **Eierforhold og organisering**
   Den enkelte seksjonseier har en eierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og ev. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene fremgår av seksjoneringssøknad med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal.

   Det er i seksjoneringssøknaden fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker eierandelens størrelse basert på den enkelte hoveddels bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

   Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for. Endring av formål krever samtykke på sameiermøte med 2/3 flertall.

   Den enkelte seksjonseier 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.

   Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

   Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

   For enkelte deler av fellesarealene er det etablert enerett til bruk , jf. eierseksjonsloven § 25 6. ledd:

   Boligseksjonene i fellesskap har varig enerett til bruk av:
   - takterrassen, jf. eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

Næringsseksjonen har enerett til bruk av vareleveringsrampen i inntil 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 6. ledd.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av Sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

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

3. Vedlikeholdsansvar

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten (hoveddel og tilleggsdel) slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som:
- inventar
- utstyr, som vannklosett, 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle 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 3, 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.

Det er gjort følgende unntak fra sameiets vedlikeholdsplikt:

Næringsseksjonen skal for egen regning besørge drift og vedlikehold inkludert rydding og fjerning av søppel mv. for utendørsarealet i tilknytning til inngangspartiet for seksjonen. Næringsseksjonen skal videre besørge drift og vedlikehold av garasjeporten inn til garasjeanlegget i plan 1 (hovedport).

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

Som felleskostnader anses blant annet:
- eiendomsforsikring,
- kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer,
- kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer,
- kostnader til vaktmestertjenester,
- strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter.

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 boligseksjonenes bruk, herunder utgifter knyttet til takterrasse og avfallshåndteringen for boligseksjonene.
- Boligseksjonene betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold av hagen, samt byggets svalganger, trappe- og heisoppganger.
- Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Boligseksjonene betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold av garasjeport til U1 i garasjekjelleren.

- Kostnader til drift og vedlikehold av kloakkpumpe fordeles med lik del på hver seksjon. Dersom næringsseksjonen etter seksjoneringstidspunktet gjør installasjoner som innebærer økt nytte og bruk av kloakkpumpen, skal drifts- og vedlikeholdskostnadene for kloakkpumpen fordeles etter eierbrøk.
- Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold av garasjeporten inn til garasjeanlegget i plan 1 (hovedport)
- Næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk, jf. vedtektenes punkt 2.
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt. alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.
- Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordelingen 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 § 23 første ledd.

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25, 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

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

Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiernes side.

5. Årsmøtet

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier 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, revisor og leietakere i boligseksjoner i Sameiet har rett til å delta i årsmøtet med talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøtet behandle:
1. Eventuell årsmelding fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Budsjett for kommende år
6. Vedlikeholdsplan

For øvrig behandler årsmøtet de saker som nevnt i innkallingen.

6. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere 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 5.

7. Årsmøtets vedtak. Flertallskrav
Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller i vedtektene.

På årsmøtet stemmer den enkelte seksjon etter sameierbrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
(a) endring av vedtektene,
(b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
(d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,

(g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
(h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
(a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
(b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
(c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 4,
(e) endringer av punkt 7,
(f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseierne på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:
(a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
(b) oppløsning av sameiet
(c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

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

8. Styret
Sameiet skal ha styre bestående av 3- 5, og ett varamedlem som velges av årsmøtet. Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 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. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndterer ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styret representerer sameierne og for-plikter 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, oppregulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

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

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Forretningsfører. Revisjon. Regnskap.
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

10. Salg/utleie
Ved salg og utleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

11. Skilting
Eier av næringsseksjonen har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på øvrige deler av byggets fasade fasade, krever samtykke fra seksjonseier/styret.

Eier av næringsseksjonen har anledning til å sette opp skilt med parkeringsregler for besøkende i den del av garasjen som utgjør tilleggsdel til næringsseksjonen.

12. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

13. Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
Sameiet disponerer 35 parkeringsplasser, hvorav 2 parkeringsplasser er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne etter krav fastsatt i offentlige tillatelser. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass med tilhørende bod. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere og Bergen kommune uttrykkelig samtykker til det.

14. Ansvar utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter seksjonseierbrøken, 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 seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

16. Panterett
For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

17. Mislighold og fravikelse. Salgspålegg.
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. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

18. Tvist
Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

6. mai 2018

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Søreide Sentrum



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Søreide Sentrum

Sameierne i Sameiet Søreide Sentrum innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 09.06.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Kirkens Ungdomslokaler .

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

02.06.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer, stort kr 115 000,-. ligger i budsjett for 2026.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Audun Dahle og Åshild Flatholm på valg.

Forslag til vedtak: Begge tar gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem er på valg.

5.5 Valg av valgkomité

Ved behov. Stemmesedler ved avstemning telles opp.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

1 sak meldt inn, dette er ikke årsmøtesak.

Forslag til vedtak: Ingen innmeldte saker skal behandles på årsmøte.

Etter årsmøte er det et beboermøte, hvor styret og sameierne kan ta opp ting og saker.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Søreide Sentrum tirsdag 09.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Sameiet Søreide Sentrum

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 42 seksjoner, hvorav 41 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner av eiendommen Gnr 35 og Bnr 110, Steinsvikvegen 2, 5251 Søreidgrend i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styret har også som intensjon å få utviklet et best mulig bomiljø for seksjonseierne. Ikke minst avslutte prosesser opp mot utbygger i den siste fasen med lekkasje i garasjeanlegg.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2025/2026.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

1. lekkasjen i kjeller, vil finne årsak til vann.

2. lufting i kjeller

3. avslutte lekkasjer i innglasset altaner.

4. drifte sameiet på best mulig måte

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Avdekke årsak til lekkasjen i garasjen og få utbygger til å ordne overgang til nedkjørselen til butikken. Denne smuldrer opp.
- Jobbe med gresset på tunet, dette må vi få til å blomstrer grønt igjen.
- Det må påregnes ca 5% økning hvert år for å holde tritt med samfunnsutviklingen, ellers bruker vi opp avsatte, sparte midler.
- Siste merking.
- Økonomisk veldrevet sameiet. Med rundt ca kr 600 000,- i oppsparte midler til fremtidige vedlikehold.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Styret har fokus på dugnad og sosialt samvær, for å skape det gode miljøet vi ønsker i sameiet. Vi
arrangerer grillfest etter begge dugnader. Det blir også en skikkelig grillfest etter årsmøte i
tradisjonens tro. Dessverre regnet og blåste "julelys-tennings-festen" vekk. Det er en metrologisk handling vi tar om været er med oss. Lysene blir uansett tent

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Få mer liv i plenen.

Vi har kjøpt inn en del hage utstyr og vi skal nå ha det vi trenger i sameiet.

Det er også gjennomført vindusvask og det kom noen negative tilbakemeldinger som styret har tatt tak i. Vi sliter også med betongsyre på noen vinduer dessverre. Der kommer vi ikke videre pga 5-års fristen.

Styret har serviceprogrammer på teknisk utstyr som brann-, -trykk, -rør, -ventiler og pumper. Halve styret har stort sett kontroll på dette og deltar aktivt inkl. varamedlem.

Vi må også sende ut "kjefte-mail" når det dukker opp objekt som ikke skal i toalettet. Uøsnket objekt ødelegger pumpene og påføre sameiet høye kostnader. Siste par år har vi greid å holde oss unna dette.

Det er ikke meldt om skadedyr, som ble observert i forrige år.

Styret har også hatt litt problemer med leietagere på el-bil lader og måtte stenge en lader pga manglende betalinger. Styret har sagt el-bil lader må stå på seksjonseier. Så får seksjonseier videre fakturere leietager der det leies ut. Styret holder seksjonseier ansvarlig for leietagers lade-forbruk om leietager ikke gjør opp for seg.

Leieforhold skal meldes styret, vi er pålagt å ha oversikt over hvem som bor og ikke nødvendigvis eier leiligheter om f.eks brann eller andre naturskader inntreffer.

Styret har også jobbet og brukt mye unødvendig tid på en del ulovlig merking i sameiet. Regnet med denne saken er ferdig, da involvert(e) har fått muntlig og skriftlig tilbakemelding på dette.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter Vestbo sine systemer for HMS arbeid.

Styret er transparent og all info ligger på "min side", arbeidet er mest mulig digitalisert.

Der det er behov for de som ikke er data kyndige, leverer vi ut papir/dokument info i felle gang og postkasser

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert (0) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Veldrevet sameie.

Det ble meldt inn 1 sak i forkant av årsmøte, dette var ikke et årsmøtesak og er ved flere tidligere anledninger styre- og ferdigbehandlet.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 19.06.2025 bestått av:

Styreleder, Stian Grøtte
Styremedlem, Jarle Danielsen
Styremedlem, Audun Dahle
Styremedlem, Åshild Flatholm
Varamedlem, Henry Olsen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Audun Dahle

Styremedlem, Åshild Flatholm

Begge har på forespørsel fra resten av styret takket ja til å stille til valg. Ingen nye kandidater meldt styret i forkant.

Varamedlem, er på valg og det er ønske om at noen kan stille til valg som vara, da får man å delta i styrearbeid om man ønsker, frivillig. *

* Varamedlem kan delta på styremøte som observatør om ønskelig. Fin måte å komme inn i styret ved neste valg om man finner det fornuftig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.06.2026

758 Sameiet Søreide Sentrum RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		823 049	786 936	823 049	867 636
Andre inntekter	3	357 961	345 744	372 330	419 972
SUM INNTEKTER		**1 181 010**	**1 132 680**	**1 195 379**	**1 287 608**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	98 000	98 000	98 000	115 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	13 818	13 818	13 818	16 215
Forretningsførsel		75 192	67 110	75 191	78 200
Andre honorarer		0	5 250	5 250	0
Revisjon		7 700	7 700	8 200	7 700
Forsikringspremier		172 627	140 907	169 200	191 000
Energikostnader		132 964	159 302	194 000	137 000
Andre driftskostnader	5	501 443	386 565	425 500	526 052
Vedlikehold	6	103 692	186 300	218 000	218 000
SUM KOSTNADER		**1 105 436**	**1 064 952**	**1 207 159**	**1 289 167**
DRIFTSRESULTAT		**75 575**	**67 728**	**-11 780**	**-1 559**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		6 846	6 370	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**6 846**	**6 370**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**82 420**	**74 098**	**-11 780**	**-1 559**
Overføringer og disponeringer		**82 420**	**74 098**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		9 777	32 050
Restanser felleskostnader		0	89
Vestbo i mellomregning		0	442 083
Andre fordringer		133 788	228 827
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		516 425	0
Sum omløpsmidler		**659 990**	**703 049**
SUM EIENDELER		**659 990**	**703 049**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	588 756	506 336
Sum opptjent egenkapital		**588 756**	**506 336**
Sum egenkapital	**2**	**588 756**	**506 336**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 778	12 123
Leverandørgjeld		59 684	178 468
Annen kortsiktig gjeld		1 771	6 123
Sum kortsiktig gjeld		**71 234**	**196 714**
Sum gjeld:		**71 234**	**196 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**659 990**	**703 049**

Sted:_____, dato:_____

Stian Grøtte Styreleder	Åshild Flatholm Styremedlem	Audun Dahle Styremedlem

Jarle Danielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**506 336**	**432 238**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	82 420	74 098
B. Årets endring i disponible midler	**82 420**	**74 098**
C. Disponible midler	**588 756**	**506 336**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	442 083
Kortsiktige fordringer	143 565	260 966
Kontanter og bankinnskudd	516 425	0
Omløpsmidler	**659 990**	**703 049**
Kortsiktig gjeld	**-71 234**	**-196 714**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**588 756**	**506 336**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	506 336	82 420	588 756
Sum egenkapital 31.12.	**506 336**	**82 420**	**588 756**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	292 330	271 584
3620 Innkreving strøm	65 631	74 160
Sum	**357 961**	**345 744**

Konto 3620 - Elbil lading

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	98 000	98 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 818	13 818
Sum	**111 818**	**111 818**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester	78 402	71 274
6391 Alarm og brannvern	53 944	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	40 012	37 983
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	5 400	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	2 541	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	306 175	271 407
7781 Bomiljø	6 128	2 017
7791 Annen kostnad	8 841	3 885
Sum	**501 443**	**386 565**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 983	99 119
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 500	18 124
6640 Periodisk vedlikehold	33 208	66 204
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 853
Sum	**103 692**	**186 300**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Søreide Sentrum.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søreide Sentrum

Styreleder	Stian Grøtte (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Jarle Danielsen (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Audun Dahle (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Åshild Flatholm (sign.)	27.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Søreide Sentrum

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søreide Sentrum som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 4J14R-81AB4-EAMA3-4LATD-5GRTI-X47RU

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 4. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4J14R-81AB4-EAMA3-4LATD-5GRTI-X47RU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-04 21:52:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4J14R-81AB4-EAMA3-4LATD-5GRTI-X47RU

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.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søreide Sentrum tirsdag 09.06.2026 kl. 18:00 - Kirkens Ungdomslokaler .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte:12 stk

Antall fremlagte fullmakter:1 stk

Hvilket utgjorde totalt _13_ stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

Godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Stian Grøtte

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Jarle Danielsen

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Anne Gurine Tangedal

1.6 Valg av tellekorps

Kun om det er nødvendig.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Åshild og Audun

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

Er gjennomgått og godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styre honoraret fastsettes for forrige styreperiode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer, stort kr 115 000,-. ligger i budsjett for 2026.

Vedtak:

Godtgjørelse for forrige styreperiode settes til kr. 115 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg.

Vedtak:

Tatt til etterretning.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Audun Dahle og Åshild Flatholm på valg.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Audun og Åshild ble enstemmig valg for 2 nye år av årsmøtet.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem er på valg.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Ine Merethe 5 stk.

Jenny 8 stk.

Tellekorps Audun og Åshild

Jenny Aase valgt for 1 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Stian styreleder valgt for 2 år i 2025

Audun styremedlem valgt for 2 år i 2026

Åshild styremedlem valgt for 2 år i 2026

Jarle styremedlem valgt for 2 år i 2025

Jenny varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Ved behov. Stemmesedler ved avstemning telles opp.

Vedtak:
Ingen valgkomitee

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

1 sak meldt inn, dette er ikke årsmøtesak.

Vedtak:
Ingen innmeldte saker skal behandles på årsmøte.

Etter årsmøte er det et beboermøte, hvor styret og sameierne kan ta opp ting og saker.

Protokoll for Sameiet Søreide Sentrum

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Grøtte (sign.)	11.06.2026
Sekretær	Jarle Danielsen (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Anne Gurine Tangedal (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Stian Grøtte (sign.)	11.06.2026

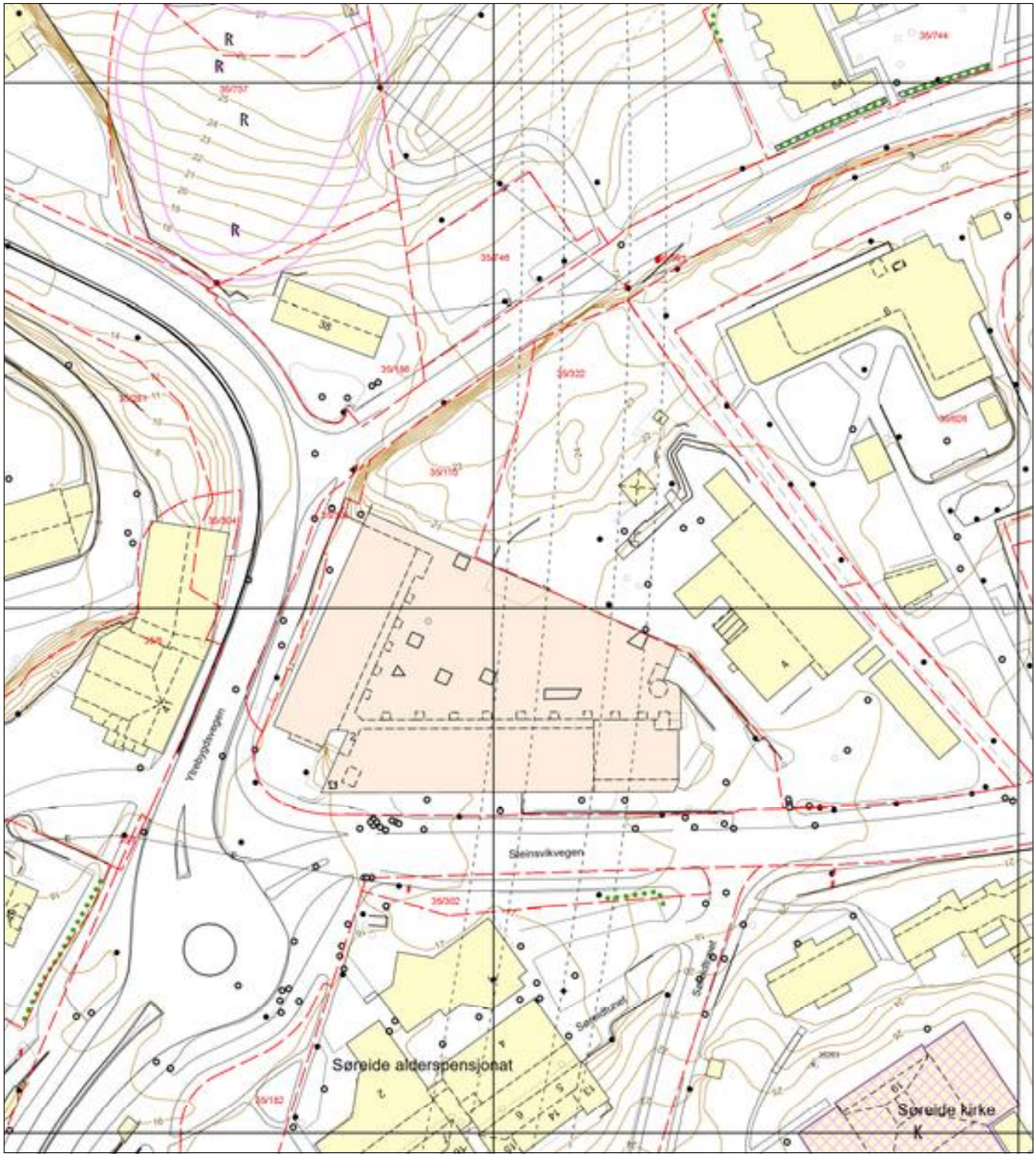
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/110/0/8
Adresse: Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND

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

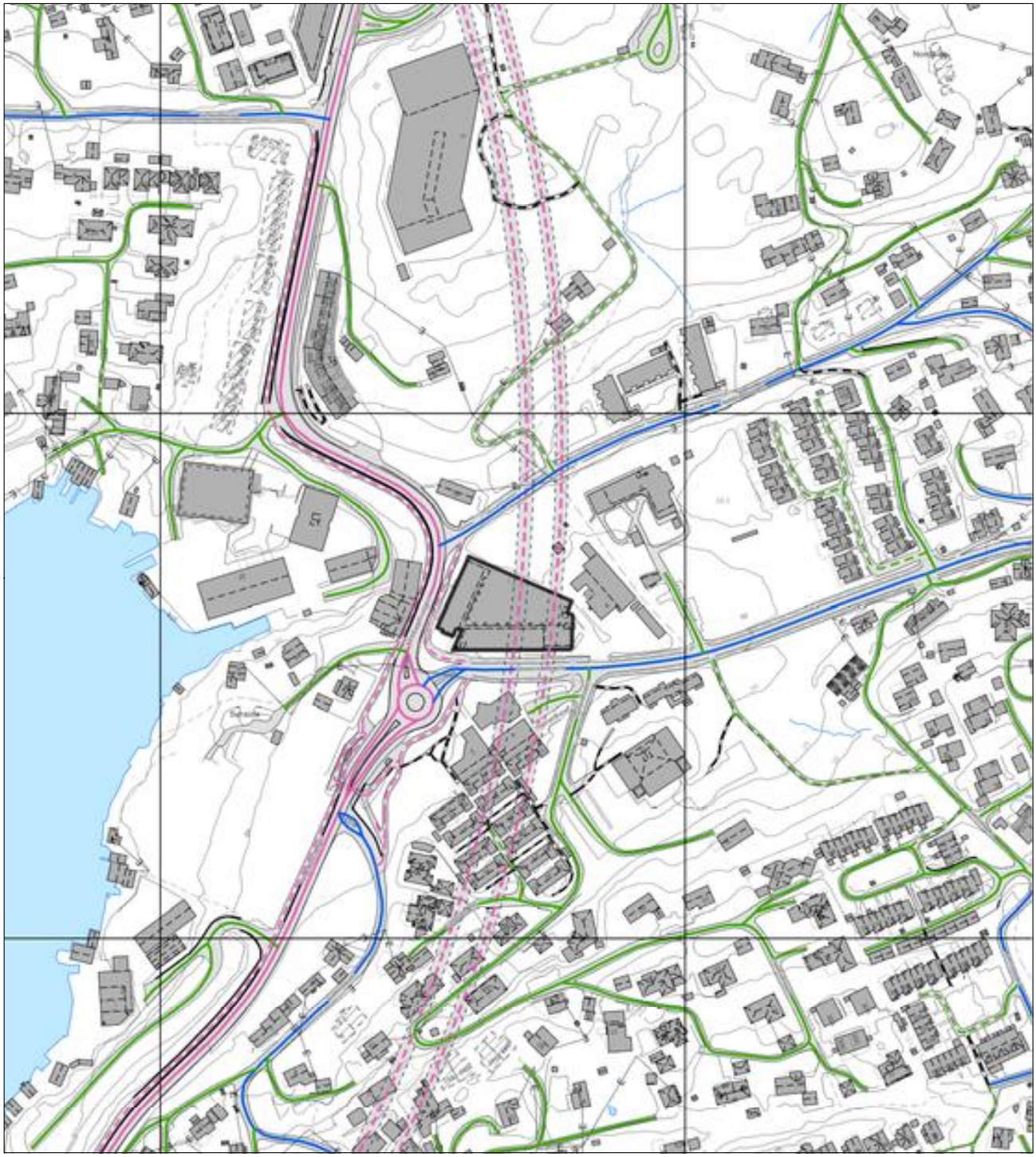
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/110/0/8
Adresse: Steinsvikvegen 2, 5251 SØREIDGREND

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



Kartgrunnlag: © Grunnkart Bergen / Bergen kommune og Statens kartverk (Tillatelsesnr. MAD12003)

Nedlasting og bruk er tillatt til private formål. Kartdata er beskyttet gjennom Lov om opphavsrett til åndsverk m.v. av 12. mai 1961. Kartbilder kan ikke gjengis i trykte publikasjoner eller gjengis som digital informasjon uten innhenting av tillatelse fra Bergen kommune, Plan- og miljøetaten, geodata. Bergen kommune er som eier av nettstedet Bergenskart.no uten juridisk ansvar for feil, mangler og overfullstendighet i kartgrunnlaget. Kartutskriften kan ikke benyttes som situasjonskart ved søknader/meldinger om tiltak etter plan- og bygningsloven (bygge- og deletiltak), eller som meglerinformasjon i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunens saksbehandlere og må derfor bestilles ved fremmøte, skriftlig, pr. epost, pr. telefaks eller telefon ved kundesenteret, etat for byggesak og private planer i Bergen kommune www.bergen.kommune.no eller gjennom infoLAND® www.infoland.no.

BERGEN KOMMUNE Plan- og bygningsetaten Tel: 05556

Kartutskrift fra www.bergenskart.no

Koordinatsystem:	UTM(EUREF89)Sone32
Målestokk:	1:1000
Utskriftsdato:	18.01.2019
Karttype:	Veikart

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 35/110/0/0
Utlistet 27. august 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
259119637	Grunneiendom	0	Ja	4 549,2 m²	Usikker	-	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
60030000	34	YTREBYGDA. GNR 35 BNR 2, 6, 7, 65, 278, 688 MFL., SØREIDE SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.2011	200801685	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60030000	1130 - Sentrumsformål	83,3 %
60030000	1161 - Barnehage	12,5 %
60030000	2011 - Kjøreveg	2,2 %
60030000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
60030000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	0,9 %
60030000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,5 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60030000	210 - Rød sone T-1442	1,0 %
60030000	560 - Bevaring naturmiljø	0,9 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200012271	64,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16280000	399 - Annet trafikkområde	45,6 %
16280000	310 - Kjørevei	18,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66030000	35	Ytrebygda. Gnr. 35 bnr. 7 mfl., Søreide ungdomsskole	202220569	< 0,1 % (0,0 m²)
63810000	35	Ytrebygda. Gnr. 35, bnr. 281 mfl., Nordrevågen, Søreide	202220451	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70770000	35	YTREBYGDA. GNR 35 BNR 199 MFL., DOLVIKA	1	202220697
60200000	34	YTREBYGDA. GNR 33 BNR 7 MFL., DOLVIK - HOPE, MARINA- OG BOLIGOMRÅDE	3	201202535

Andre opplysninger

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 27. august 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.

BERGEN KOMMUNE

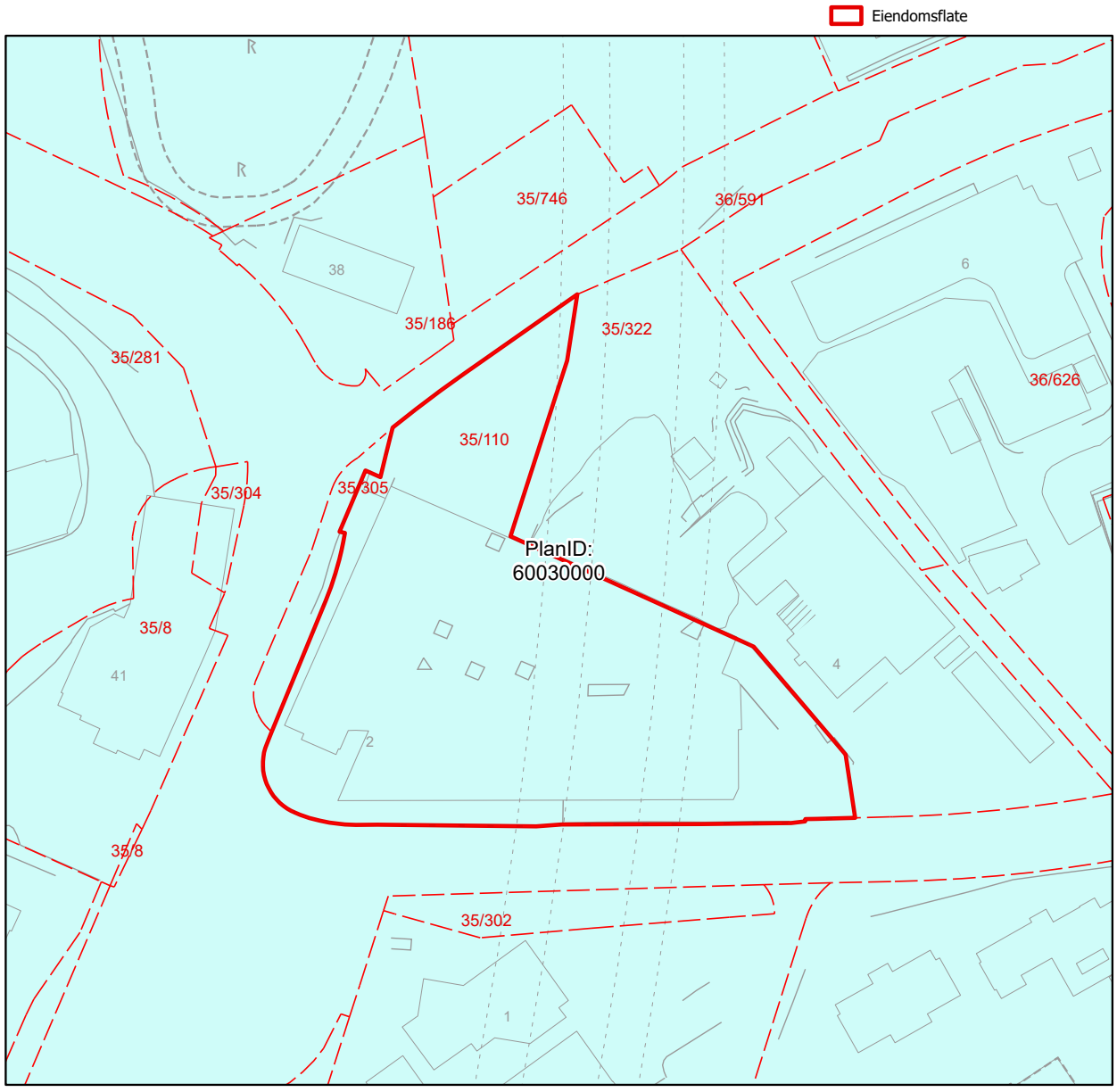
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 35/110/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Steinsvikvegen 2

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): 60030000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

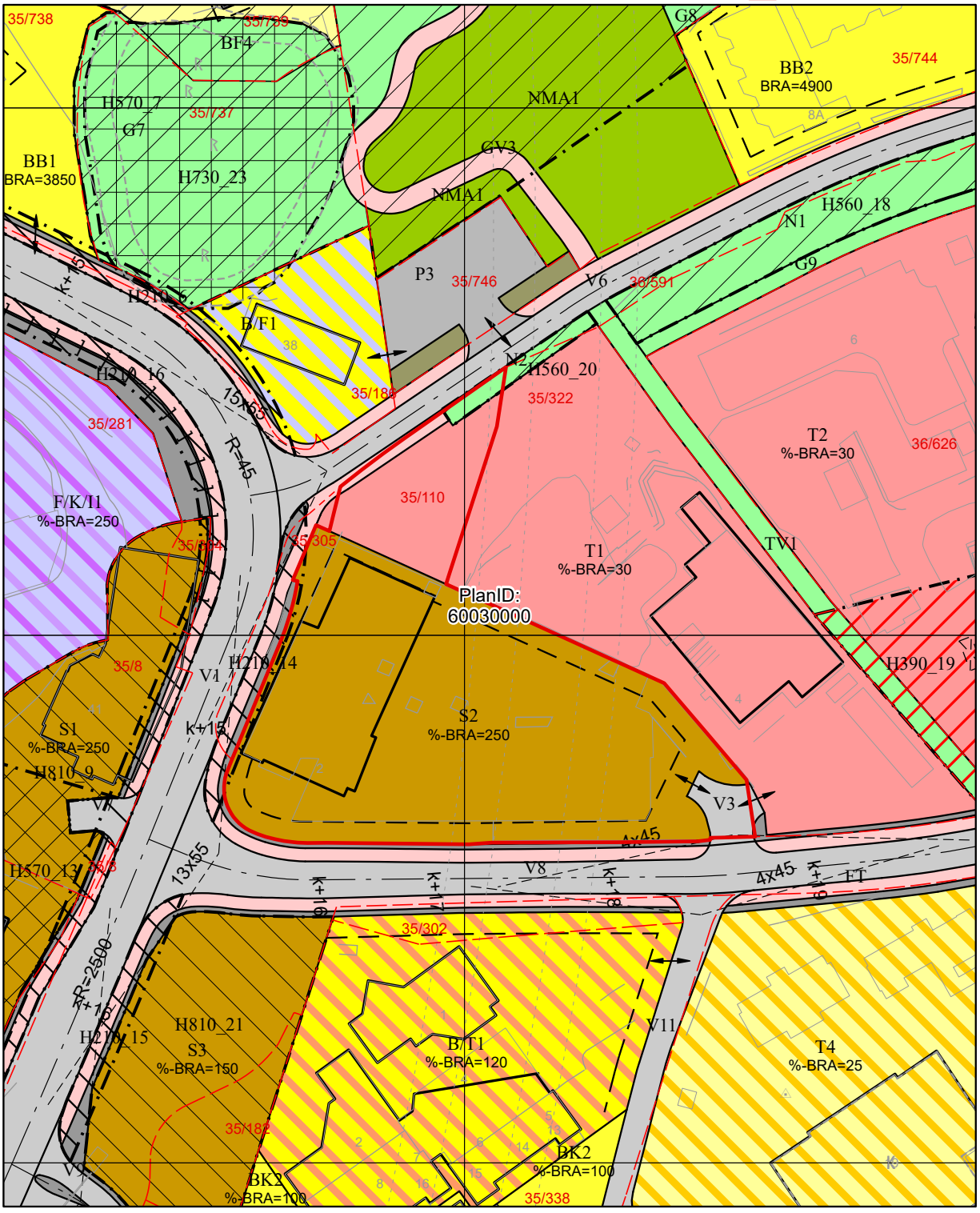
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 35/110/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Steinsvikvegen 2

N

PlanID(er): 60030000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

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

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1235 - Sikringsgjerde

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Gjennomføringsone

Støysone

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1440 - Nærmiljøanlegg

1801 - Bolig, forretning

1803 - Bolig, tjenesteyting

1811 - Forretning, kontor, industri

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

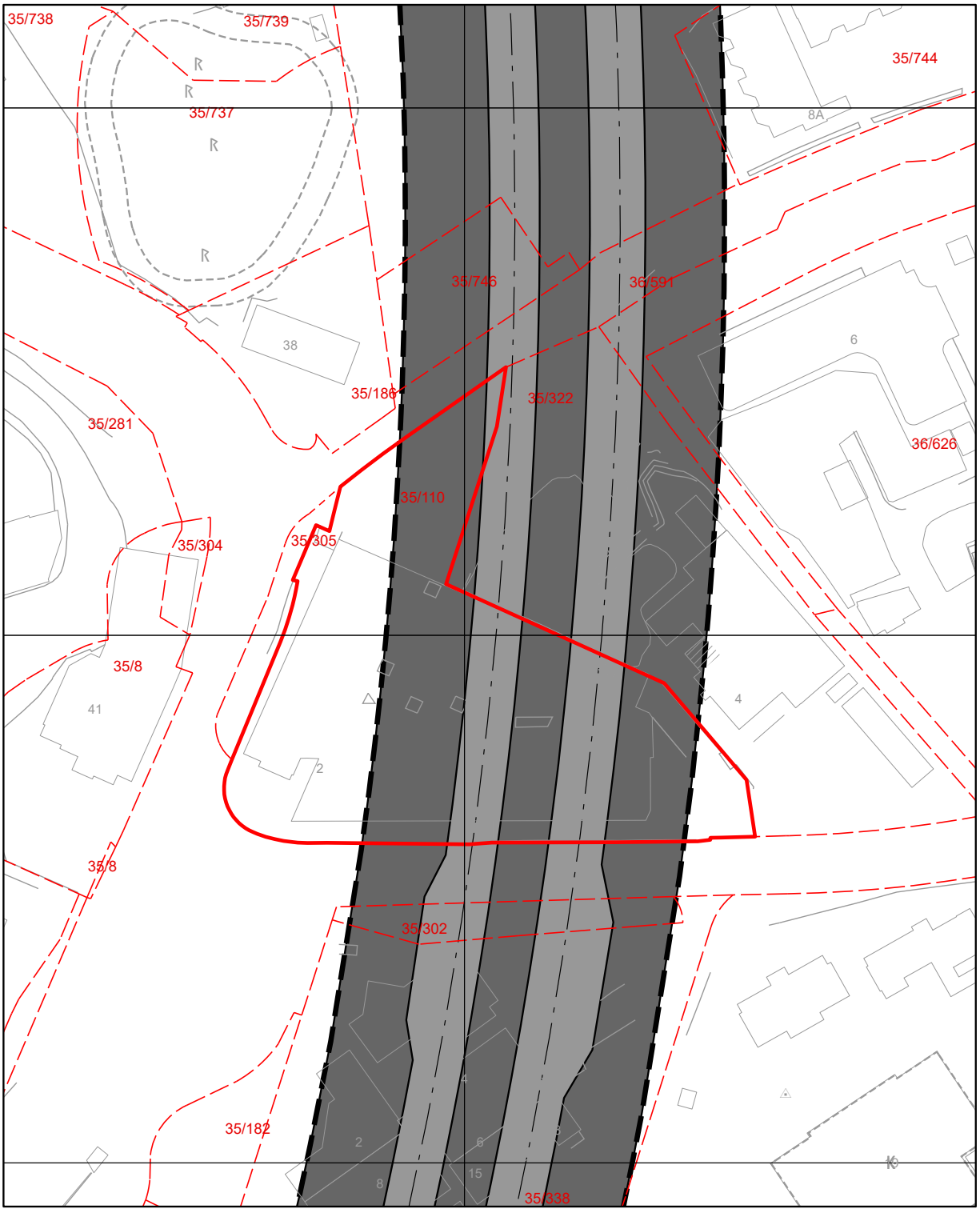
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 35/110/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Steinsvikvegen 2

PlanID(er): 16280000

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



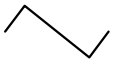
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Kjørevei


Annet trafikkområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

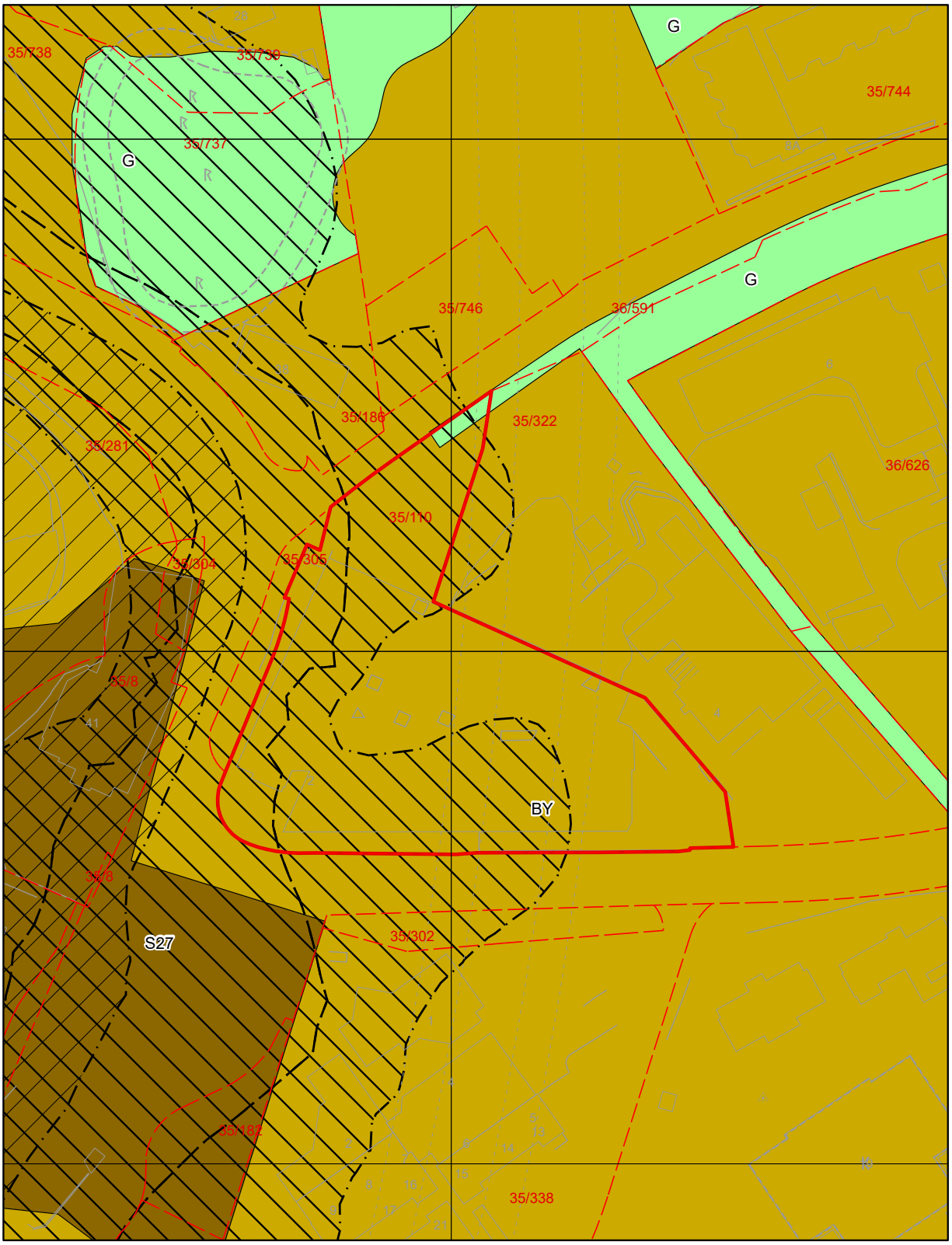
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 35/110/0/0
Adresse: Steinsvikvegen 2

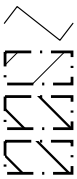
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tag Arkitekter AS Avd Bergen
Nøstegaten 44
5011 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anja Egebakken	201622772/94	050719

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 35 Bnr 110
Adresse	:	Steinsvikvegen 2
Tiltakshaver	:	Lars Jønsson Bolig AS
Tiltaket	:	Nybygg boligblokk, og dagligvarebutikk

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder leiligheter med tilhørende parkering og uteareal mottatt 03.07.19 med reviderte opplysninger mottatt 05.07.19.
Rammetillatelse ble gitt datert 03.04.17 med dispensasjon datert 21.12.18.

Grunnet reviderte opplysninger fra tiltakshaver mottatt 05.07.19 erstatter denne midlertidige brukstillatelsen forrige vedtak datert 04.07.19. Nye opplysninger er som følger:

Vi ber om at vedtaket for leilighet nr. 40 oppheves og istedenfor blir gjort gjeldende for leilighet nr 41.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

- 21.03.19 - Dagligvarebutikk med tilhørende kundeparkering og torg.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse jf. pbl § 21-10 for deler av tiltaket som gjelder følgende:

- 8 leiligheter, herunder:
  Nr, 1, 2, 15, 21, 22, 25, 39 og 41, til sammen 8 leiligheter.

Hele tiltaket skal jf. byggesaksforskriften § 8-1 være ferdigstilt innen **10.03.2020.**

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er delvis oppfylt og gjelder følgende krav:

- Alle aktuelle rekkefølgekrav gitt i reguleringsplanen.

Bygningsmyndigheten spesifiserer at det gjelder for ferdigstillelse av uteoppholdsareal.

Søker redegjør:

Takterrassen er 140 m2 er ryddet og klar for bruk.

Kravet til utomhusareal er 25 m2/ leilighet til sammen 200 m2 men vi håper det er akseptabelt at dette arealet kan nyttes som tilstrekkelig for 8 leiligheter i en uke.

Etter vår befaring har vi løst gartner fra en del oppgaver samt og selv engasjert arbeidsfolk som gjør uteplassen ferdig innen 5 Juli.

Da søker anfører at resterende uteareal skal være ferdigstilt innen 05.07.19, finner bygningsmyndigheten å kunne gi midlertidig brukstillatelse for leilighet nr. 1, 2, 15, 21, 22, 25, 39 og 41.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Resterende deler av boligblokk.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anja Egebakken - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Lars Jønsson Bolig AS, Leirvikflaten 11, 5179 GODVIK

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tag Arkitekter AS Avd Bergen
Nøstegaten 44
5011 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anja Egebakken	201622772/99	180719

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 35 Bnr 110
Adresse	:	Steinsvikvegen 2
Tiltakshaver	:	Lars Jønsson Bolig AS
Tiltaket	:	Nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder *deler av* leiligheter i boligblokk, med tilhørende parkering og uteareal, mottatt 11.07.19 med reviderte opplysninger mottatt 16.07.19.
Rammetillatelse ble gitt datert 03.04.17 med dispensasjon datert 21.12.18.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

- 21.03.19 - Dagligvarebutikk med tilhørende kundeparkering og torg.
- 05.07.19- følgende leiligheter: Nr, 1, 2, 15, 21, 22, 25, 39 og 41, til sammen 8 leiligheter.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse jf. pbl § 21-10 for *deler av tiltaket* som gjelder følgende:

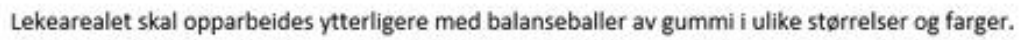
- 13 leiligheter, herunder:
  leilighet 3, 4, 7, 8, 13, 16, 19, 20, 23, 34, 37, 38, 40

Hele tiltaket skal jf. byggesaksforskriften § 8-1 være ferdigstilt innen **10.03.2020.**

Med denne midlertidige brukstillatelsen er det nå gitt midlertidig brukstillatelse for totalt 21 leiligheter i boligblokken.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:



Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Resterende deler av boligblokk.

Øvrig
Lekearealet skal være dokumentert ferdigstilt ved en eventuell ny søknad om midlertidig brukstillatelse jfr søkers redegjørelse for mangler ved lekeplass.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anja Egebakken - saksbehandler
Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Lars Jønsson Bolig AS, Leirvikflaten 11, 5179 GODVIK

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tag Arkitekter AS Avd Bergen
Nøstegaten 44
5011 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Gunn Østvik Petersen	201622772/109	210819

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 35 Bnr 110
Adresse	:	Steinsvikvegen 2
Tiltakshaver	:	Lars Jønsson Bolig AS
Tiltaket	:	Nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder *resterende deler av* leiligheter i boligblokk, med tilhørende parkering og uteareal, mottatt 31.07.19. Rammetillatelse ble gitt datert 03.04.17 med dispensasjon datert 21.12.18.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

- 21.03.19 - Dagligvarebutikk med tilhørende kundeparkering og torg.
- 05.07.19- følgende leiligheter: Nr, 1, 2, 15, 21, 22, 25, 39 og 41, til sammen 8 leiligheter.
- 18.07.19 - følgende leiligheter: Nr, 3, 4, 7, 8, 13, 16, 19, 20, 23, 34, 37, 38, 40, til sammen 13 leiligheter.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse jf. pbl § 21-10 for *resterende deler av tiltaket* som gjelder følgende:

- 19 leiligheter, herunder:
  5, 6, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen **10.03.20**
jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Montere balanseballer på allerede ferdig monterte fundamenter.
- Utplassere trær og busker etter nærmere avtale med sameiet.

Det er 13.08.19 mottatt søknad om endring av utomhusarealet, der naturgress er erstattet med kunstgress med gummigranulater, i tillegg til følgende endringer:

Anlegget i 2 etg. er endret noe i forhold til godkjent plan og omfatter:
- Arealer som viser betonghellеr er redusert og erstattet med kunstgress og tregulv.
- Betonghellene er erstattet med heller i kompositt som tåler tøffere behandling som salting m.m.
- Som sitteplass er det bygget et atrium, sitteplasser er ikke vist i tidligere plan.
- Lekeapparater som sandkasse, huske og balanseballer.
- Fallsand under disser og balanseballer som dekkes av gummimatte.
- Mindre trær og busker i kasser der plassert der konstruksjonen tåler dette.
- Montert utvendig tappekran for vanning av planter.
- Utebelysning.

Vi vil imidlertid presisere at dette vedtaket om midlertidig brukstillatelse, er ikke en forhåndsgodkjennelse av omsøkte endring. Denne vil bli behandlet i eget vedtak.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

Utomhus: Asfaltering av riggplass

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

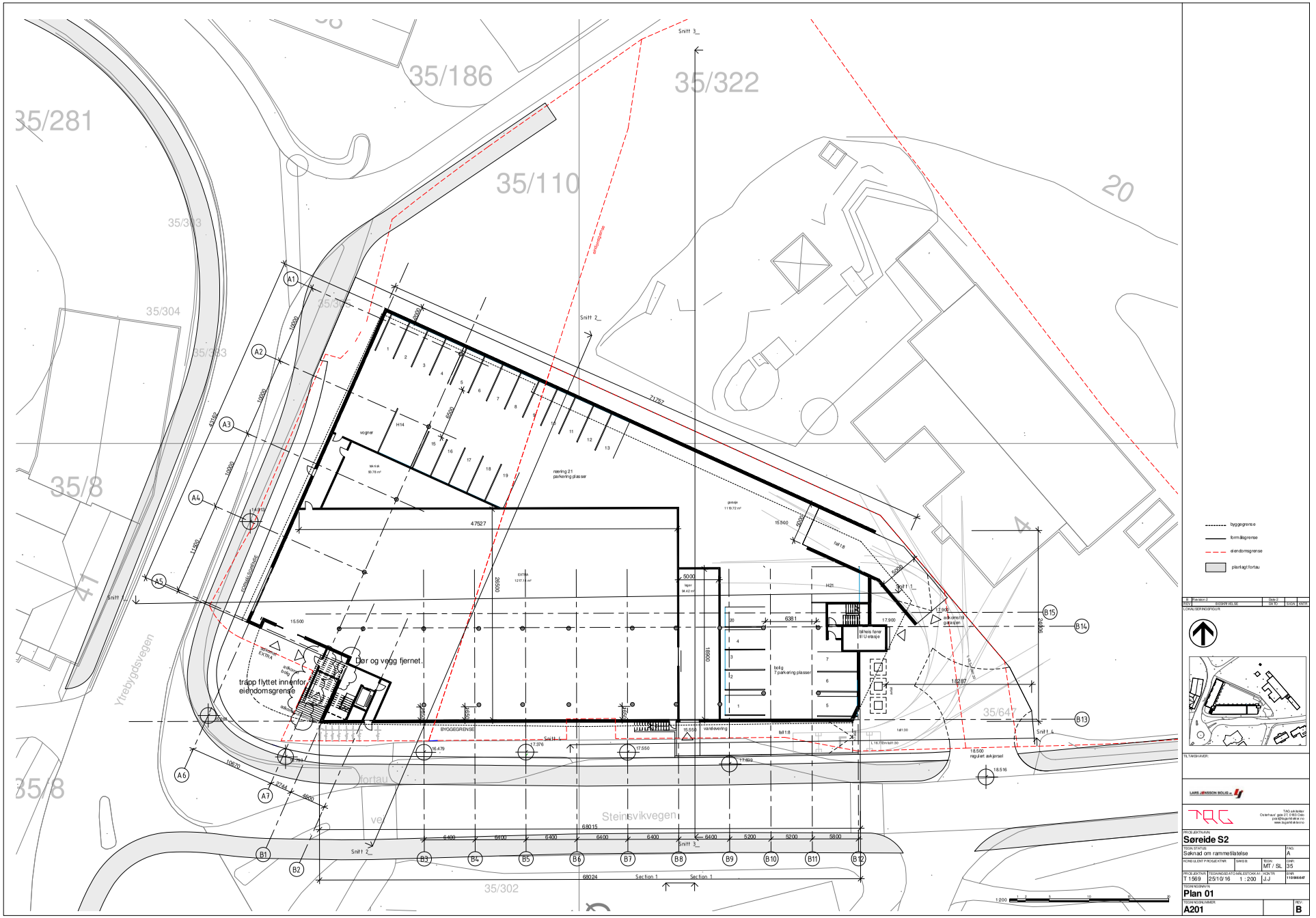
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

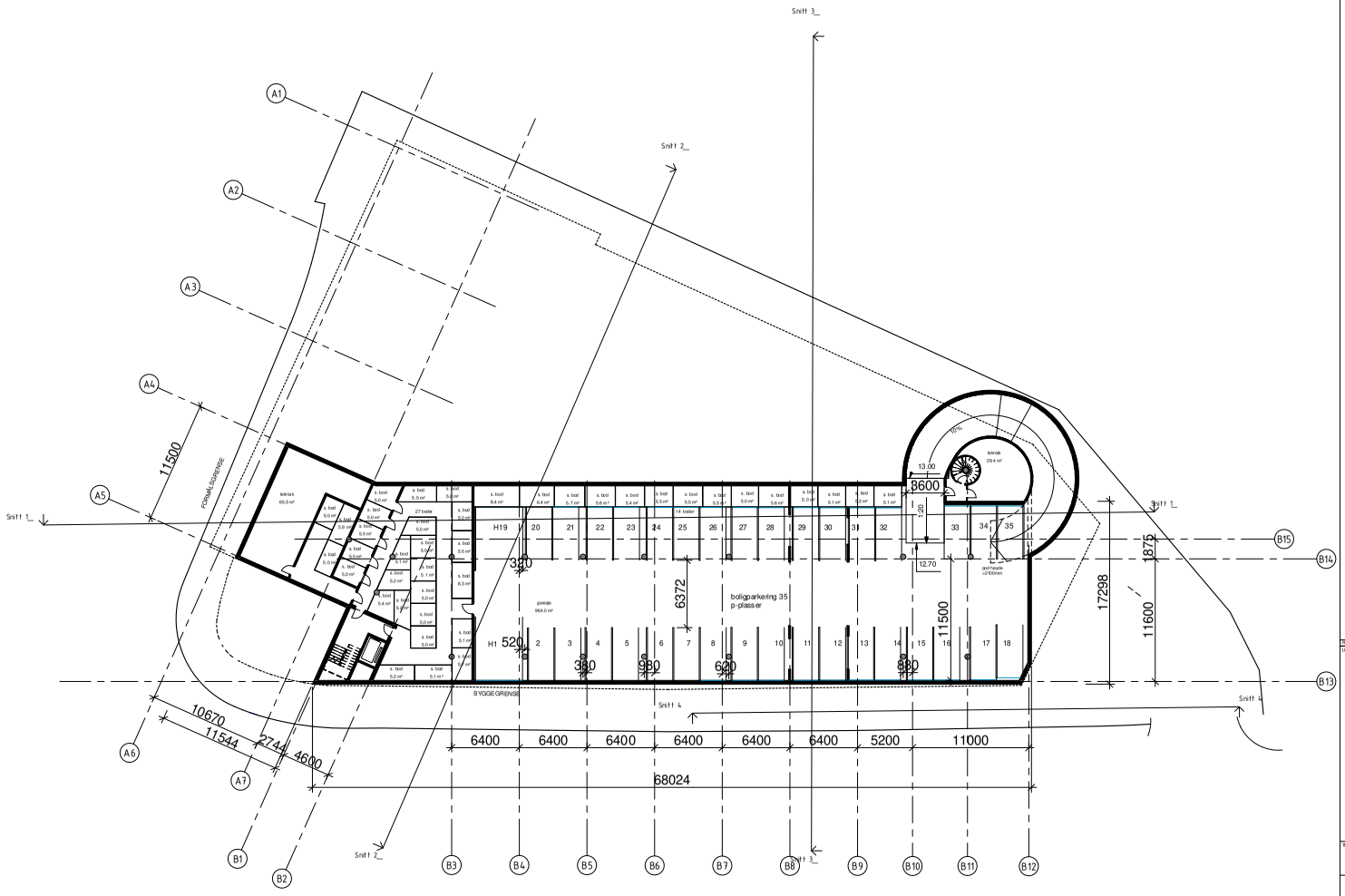
Kopi: Lars Jønsson Bolig AS, Leirvikflaten 11, 5179 GODVIK

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.


29.50
regulert høyde= 29.99 moh
11500
EXTRA
7-23 (8-21)
HUS 2 gjennomsnittsnivå= 18.49 moh


28.70
regulert høyde= 29.61 moh
11500
20.93
HUS 1 gjennomsnittsnivå= 18.11 moh


35/186
35/322
35/281
35/110
35/303
35/304
35/8
35/64
35/302
20
41
4
Snitt 1_
Snitt 2_
Snitt 3_
Snitt 4_
Yrebygdsvegen
Steinsvikvegen
eiendomsgrense
byggegrense
47527
15500
5000
2500
1890
6381
17900
12900
adkomst til garasjen
bil heis fører til U etasje
12287
18500
regulert avkjørsel
18516
68015
68024
Section 1
Section 1
6400
5200
5800
vognar
H14
H21
H18
H30
H15
H20
H18
H30
naving 21 parkering plasser
bolig 7 parkering plasser
vaskerom
EXTRA
adkomst bolig
Dør og vegg fjernet.
trapp flyttet innenfor eiendomsgrense
BYGGEGRENSE
vandløving
17376
17479
17550
17699
15500
10820
2244
4600
1200
byggegrense
formålsgrense
eiendomsgrense
planlagt fortau
LARS JENSSON BOLIG AS
TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
PROSJEKTNAVN
Søreide S2
TEGN STATUS
Søknad om rammetillatelse
REV.
A
KONSULENT PROSJEKTNR.
SIGN.
MT / SL
DWG
35
PROSJEKTNR.
T 1569
TEGNINGSDATO
25/10/16
MÅLESTOKK A1
1 : 200
KONTR.
JJ
ARK
1196646
TEGNINGSNAVN
Plan 01
TEGNINGSNUMMER
A201
REV.
B



REV | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | ENHET

LOKALISERINGSPLAN

TILTAKSHAVER

LARS JOHNSSON BOLIG AS

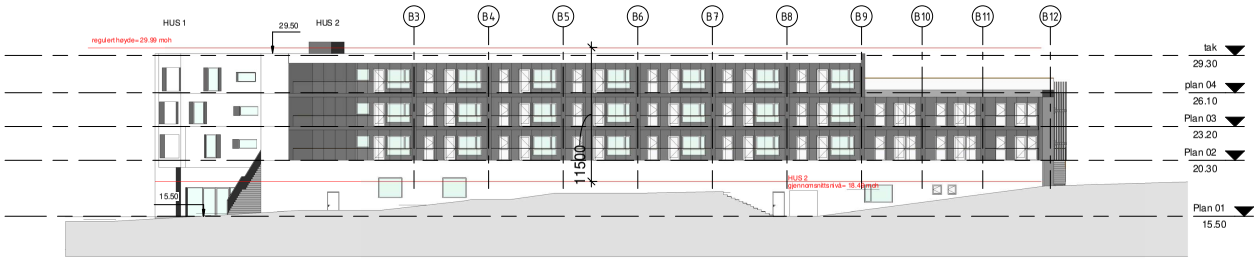
TAG arkitekter
Ostehaus' gate 21, 0161 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

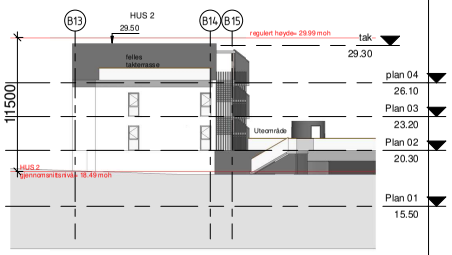
PROSJEKTSTATUS: Søknad om rammetillatelse			FAG: A
KONSULENT PROSJEKTNR:	ÅR/UKE:	TEGN: MT / SL	DWG: 35
PROSJEKTNR: T 1569	TEGNEMÅLESTOKK: 06.01.17 1 : 200	AT KONTR:	BNR: 1 9544647

TEGNINGSNAVN:
Plan U etasje

TEGNINGSNUMMER: **A206** | REV:



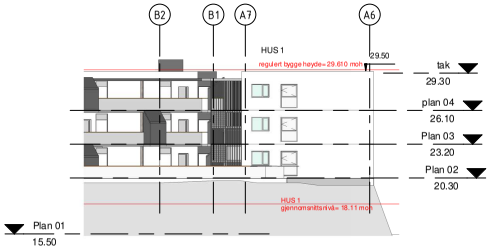
fasade HUS 2 sør
1 : 200



fasade HUS 2 øst
1 : 200



fasade HUS 2 nord
1 : 200



fasade HUS 1 nord
1 : 200



fasade HUS 1 vest
1 : 200

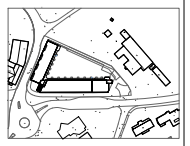


fasade HUS 1 øst
1 : 200

1:200

REV | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KONTR

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER

LARS JOHNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 21, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

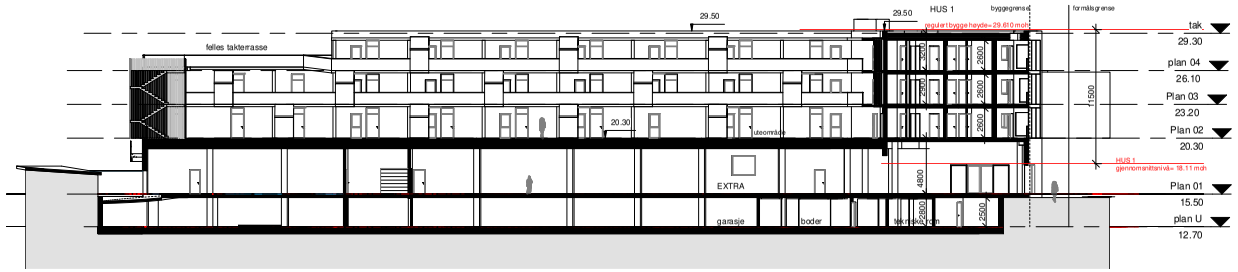
PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

TEGNSTATUS: Søknad om rammetillatelse			FAG: A
KONSULENT PROSJEKTNR:	ÅR/ØR:	TEGN: MT / SL	DWG: 35
PROSJEKTNR: T 1569	TEGNINGSDATO: 06/01/17	ÅLESTOK: 1 : 200	KONTR: JJ	BNR: 190446647

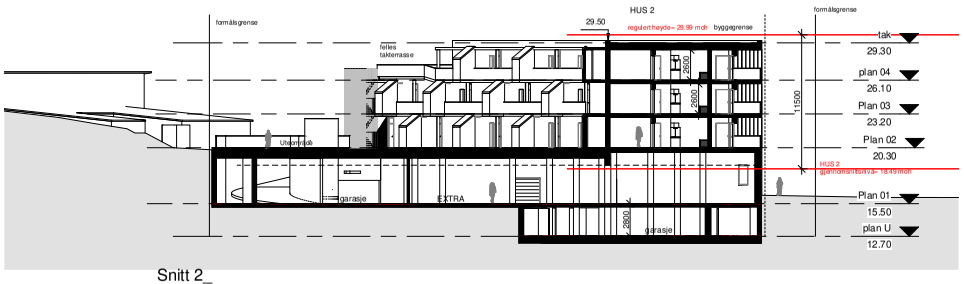
TEGNINGSNAVN:
Fasader

TEGNINGSNUMMER:
A401

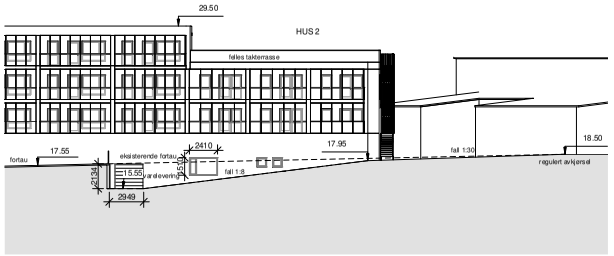
REV:



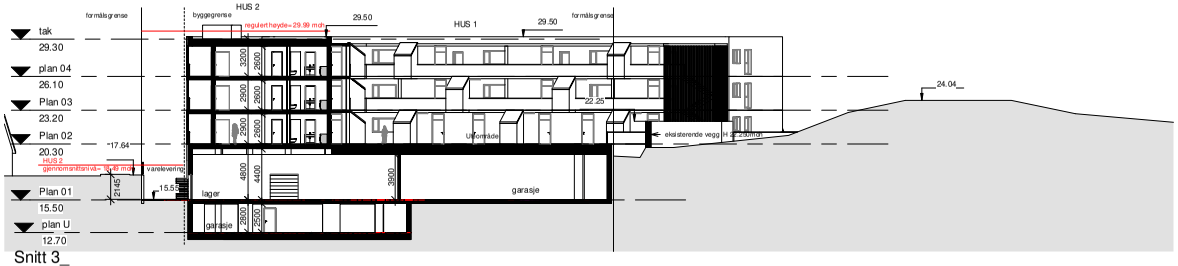
Snitt 1_
1 : 200



Snitt 2_
1 : 200



Snitt 4
1 : 200

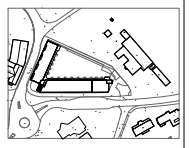


Snitt 3_
1 : 200

1:200

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER

LARS JOHNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 21, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

REGISTRERINGSTATUS: Søknad om rammetillatelse	FAG: A
KONSULENT PROSJEKTNR:	ENHET:
TEGN: MT / SL	DWG: 35
PROSJEKTNR: T 1569	TEGNINGSDATO: 06.01.16
ALLESTORS: 1 : 200	AV: JJ
KONTR:	BHR: 1 16646647

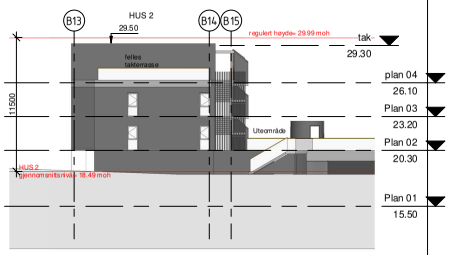
TEGNINGSNAVN:
Snitt

TEGNINGSNUMMER:
A301

REV:



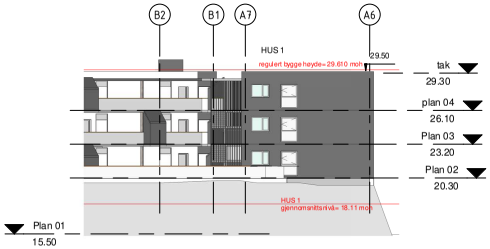
fasade HUS 2 sør
1 : 200



fasade HUS 2 øst
1 : 200



fasade HUS 2 nord
1 : 200



fasade HUS 1 nord
1 : 200

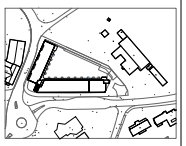


fasade HUS 1 vest
1 : 200



fasade HUS 1 øst
1 : 200

1:200



LARS JOHNSSON BOLIG

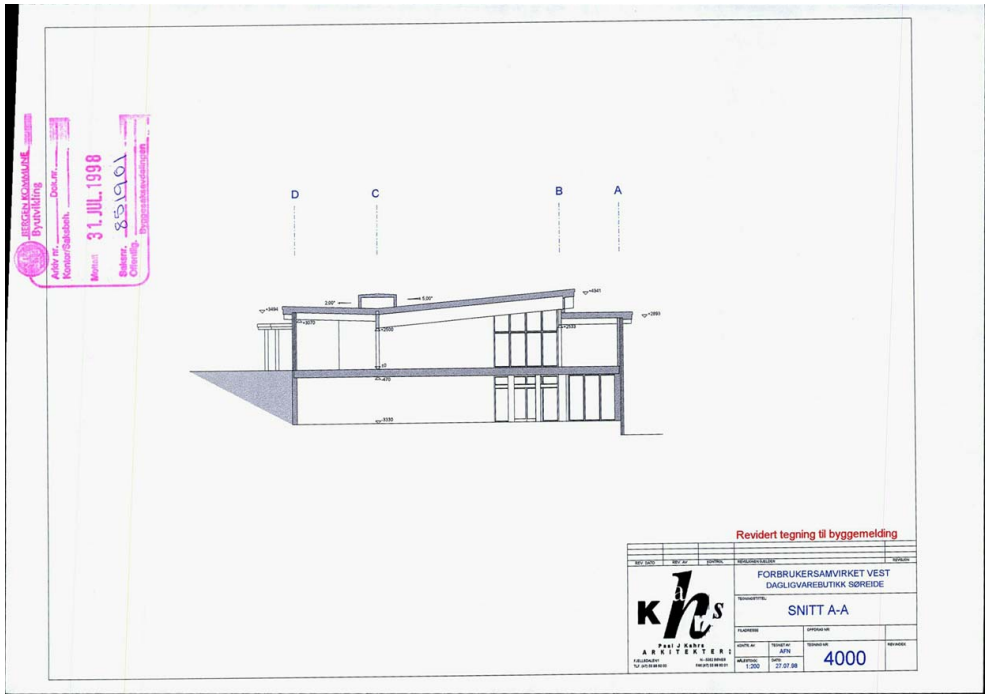
TAG arkitekter
Osterhaus' gate 21, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

TEGNSTATUS: Søknad om rammetillatelse
FAG: A
KONSULENT PROSJEKTNR: ÅNR:
TEGN: MT / SL
DWG: 35
PROSJEKTNR: T 1569
TEGNEDATO: 23/03/17
ALESTORK: 1 : 200
KONTR: JJ
BHR: 190446647

TEGNINGSNAVN:
Fasader

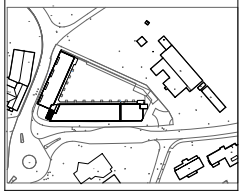
TEGNINGSNUMMER:
A401
REV:



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontorsjefen
Dok.nr.
MOTTATT 31. JUL. 1998
Saksnr. 85/691
Ordnlig. Byggesaksavdelingen

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

LARS JØNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhausgate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

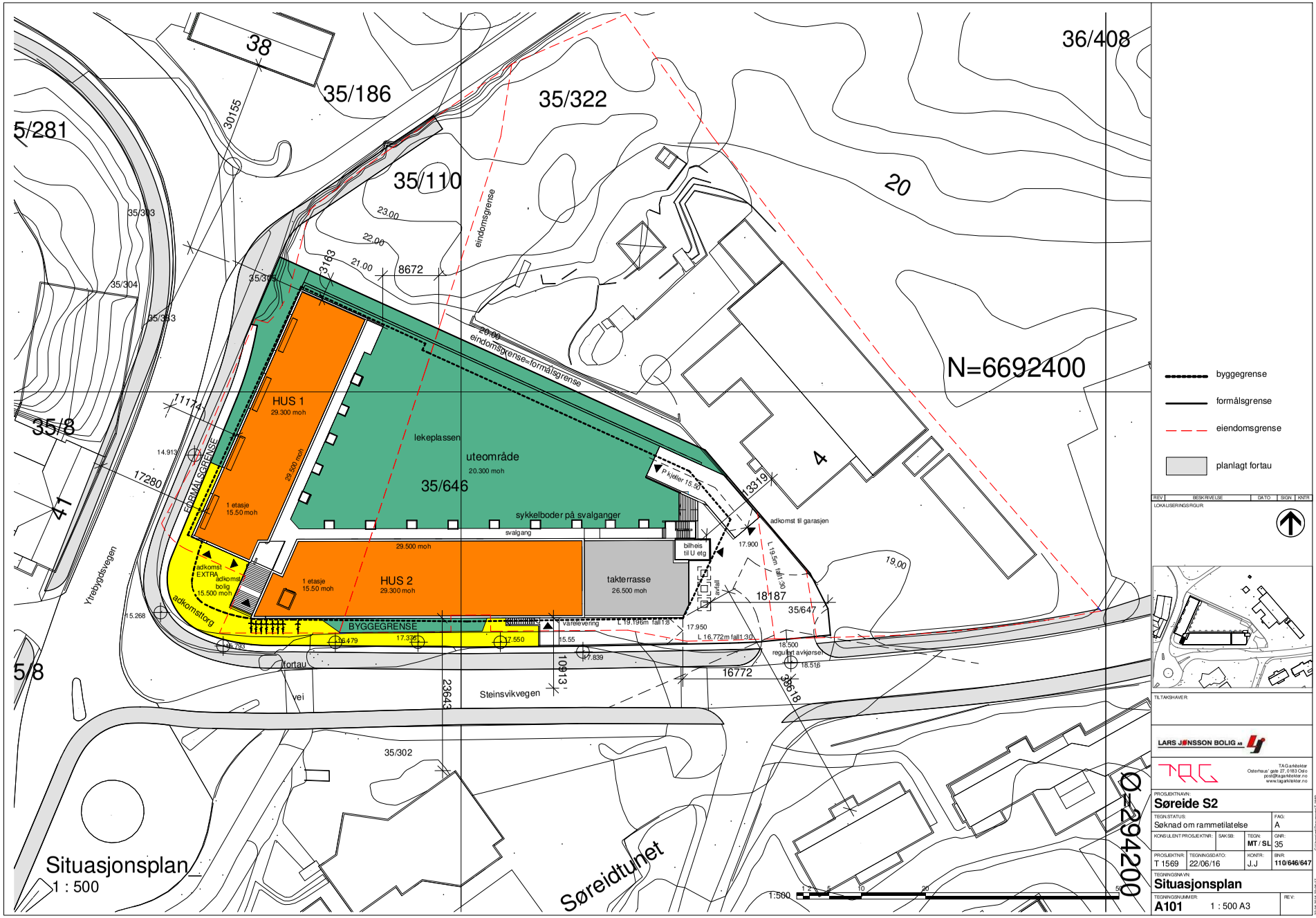
PROSJEKTNAVN:
Søreide S2

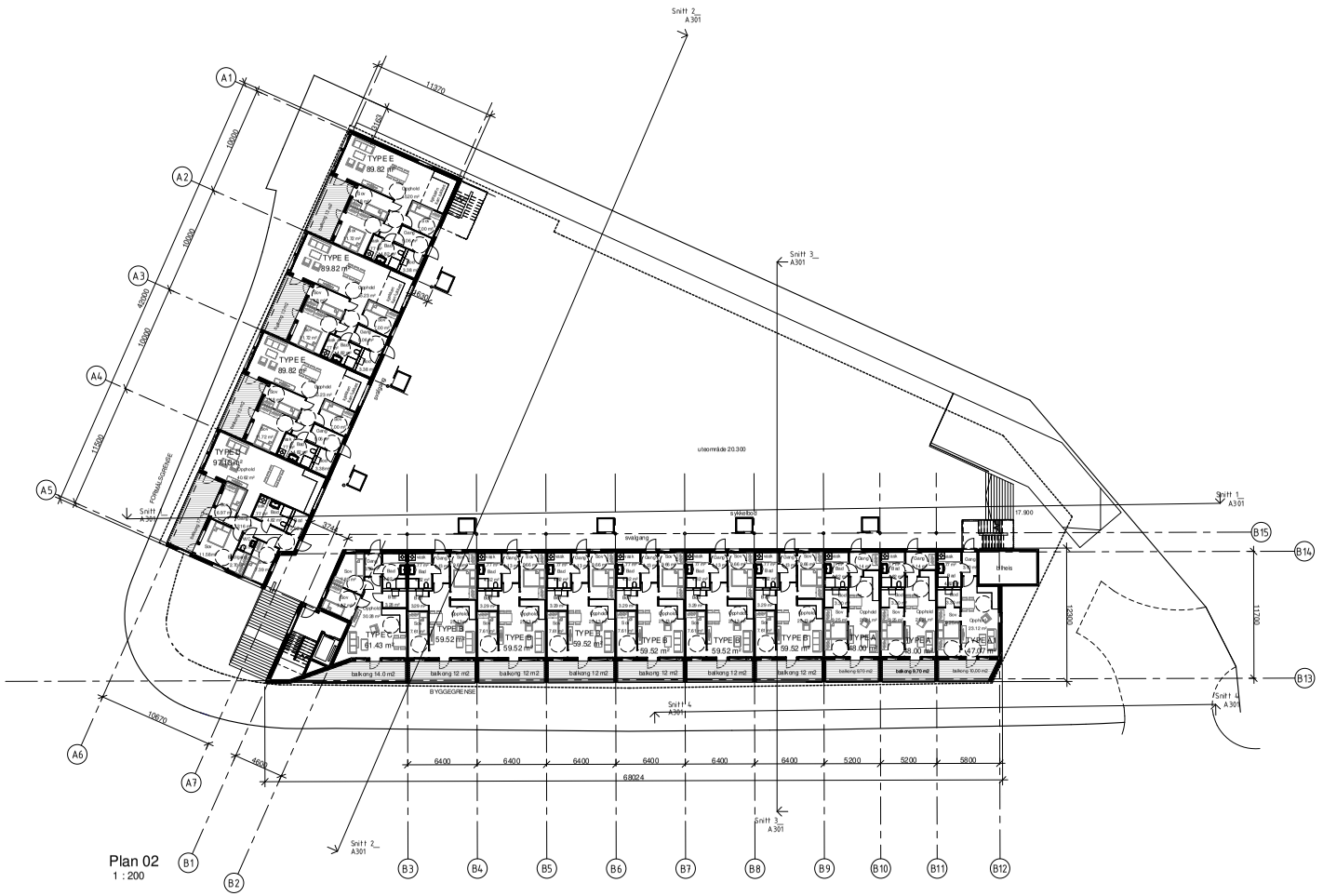
TEGN.STATUS:			FAG:
Søknad om rammetillatelse			A
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: MT / SL	GNR: 35
PROSJEKTNR: T 1569	TEGNINGSDATO: 22/06/16	KONTR: J.J	BNR: 110/646/647

TEGNINGSNAVN:
Eksist. hus Snitt

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A803	

C:\Users\mt\Documents\T 1569 Søreide samsalg\S_eksist
22.06.2016 22:01:17


38
35/186
35/322
36/408
5/281
35/110
20
30155
eiendomsgrense
23.00
22.00
21.00
8672
3163
35/303
35/304
35/333
20.00
eiendomsgrense=formålsgrense
N=6692400
HUS 1
29.300 moh
11174
14.913
35/8
17280
FORMALSGRENSE
29.500 moh
1 etasje
15.50 moh
lekeplassen
uteområde
20.300 moh
35/646
P kjeller 15.50
13319
4
sykkelboder på svalganger
svalgang
adkomst til garasjen
29.500 moh
bilheis
til U etg
17.900
L 19.5m fall1.30
19.00
41
Yrebygdsvegen
adkomst
EXTRA
adkomst
bolig
15.500 moh
HUS 2
29.300 moh
1 etasje
15.50 moh
takterrasse
26.500 moh
avtall
18187
35/647
adkomstorg
15.268
BYGGEGRENSE
Varelevering
L 19.19m fall1.8
17.950
L 16.772m fall1.30
16.479
17.325
17.550
15.55
18.500
regulert avkjørsel
18.516
7.839
5/8
fortau
vei
10913
16772
35618
23643
Steinsvikvegen
35/302
Søreidtunet
Ø=294200
byggegrense
formålsgrense
eiendomsgrense
planlagt fortau
REV | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KNTR
LOKALISERINGSFIGUR:
TILTAKSHAVER:
LARS JØNSSON BOLIG AS
TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
PROSJEKTNAVN:
Søreide S2
TEGN.STATUS:
Søknad om rammetilatelse
FAG:
A
KONSULENT PROSJEKTNR:
SAKSB:
TEGN:
MT / SL
GNR:
35
PROSJEKTNR:
T 1569
TEGNINGSDATO:
22/06/16
KONTR:
J.J
BNR:
110/646/647
TEGNINGSNAVN:
Situasjonsplan
TEGNINGSNUMMER:
A101
1 : 500 A3
REV:
Situasjonsplan
1 : 500
1:500
0
5
10
25
50



Plan 02
1 : 200

byggegrense
formålsgrense

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.	CHK'D

LOKALISERINGSFIGUR

TILTAKSHAVER:

LARS JOHNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Oslo
Arkitekt Ebbells gate 20 0153 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

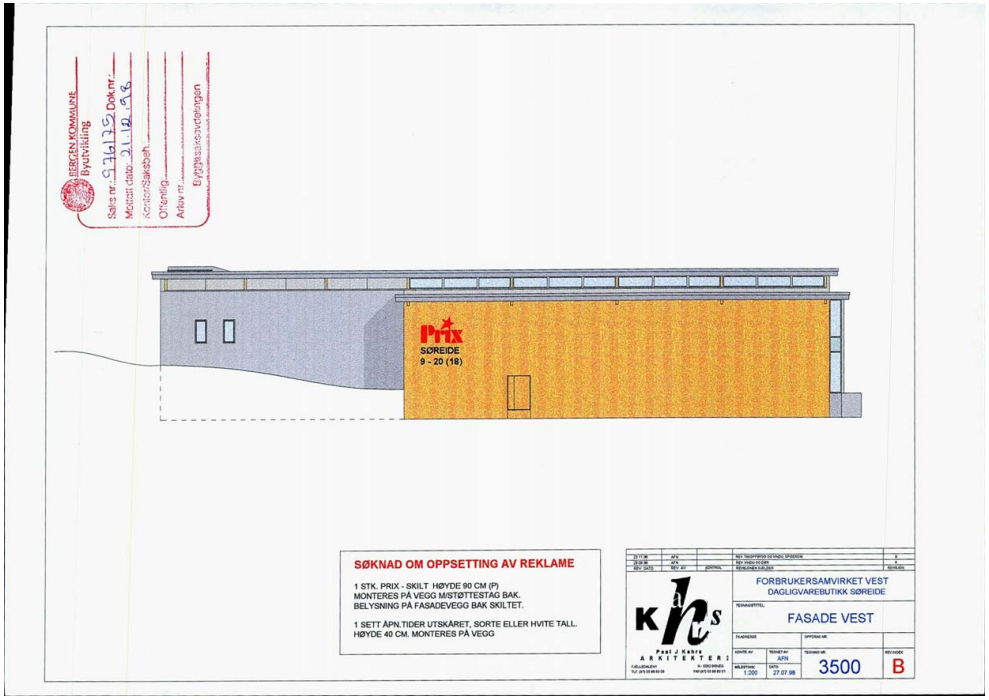
PROSJEKTNAVN:
Søreide S2

TEGN STATUS:		FAG:
Søknad om rammetillatelse		A
KONSULENT PROSJEKTNR:	TEGN: MT / SL	DWG: 35
PROSJEKT NR: T 1569	TEGNINGSDATO/MÅLESTOKK AT: 22/06/16 1 : 200	KONTR: JJ
BIM: 1 93446 667		

TEGNINGSNAVN:
Plan 02

TEGNINGSNUMMER:
A202

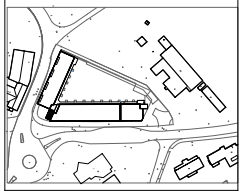
REV:





REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

LARS JØNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Søreide S2

TEGN.STATUS:	FAG:
Søknad om rammetilatelse	A

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		MT / SL	35

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T 1569	22/06/16	J.J	110/646/647

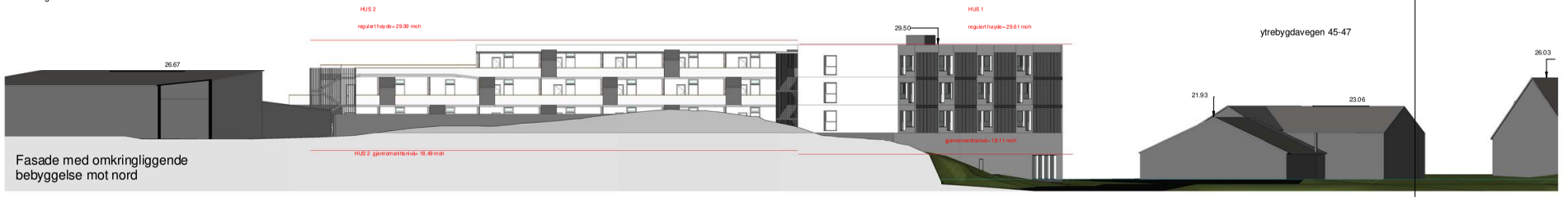
TEGNINGSNAVN:
Eksist. hus Fasader

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A804	

C:\Users\mt\Documents\T 1569 Søreide samsalg5_mt.rvt
22.06.2016 22:01:09


Prosjektgrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense
Byggegrense
Terrengmur
Rekkverk
Asfalt
Fast dekke
Gressbakke
Buskfelt
Tre
Benk/
sitteflate
Lekeelement
solplassen
lek
gressletten
35/646
takterrasse
26.500 mon
BYGGEGRENSE
varelevering
L 19.196m fall1:8
L 19.8m fall 1:8
L 19.5m fall1:30
L 8.772m fall1:30
regulert avkjørsel
23.00
22.00
20.00
+20.3
17.900
18.200
17.950
18.500
18.516
15.268
14.913
Rammesøknad
TEGN.NR
Søreide S2
TILTAKSHAVER:
LARS JØNSSON BOLIG AS
E-mail: post@tagarkitekter.no
Landskapsplan
MÅL: 1:500, 1:10
FAG:
L.ARK.
TEGN:
M.G
KONTR:
TEGN.NR
P01

steinsvikvegen 4



Fasade med omkringliggende bebyggelse mot nord



Fasade med omkringliggende bebyggelse mot sør



Fasade med omkringliggende bebyggelse mot vest

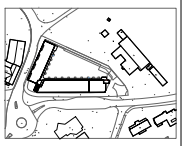


Fasade med omkringliggende bebyggelse mot øst

1:200

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ENHET

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER

LARS JØRGENSEN BOLIG AS

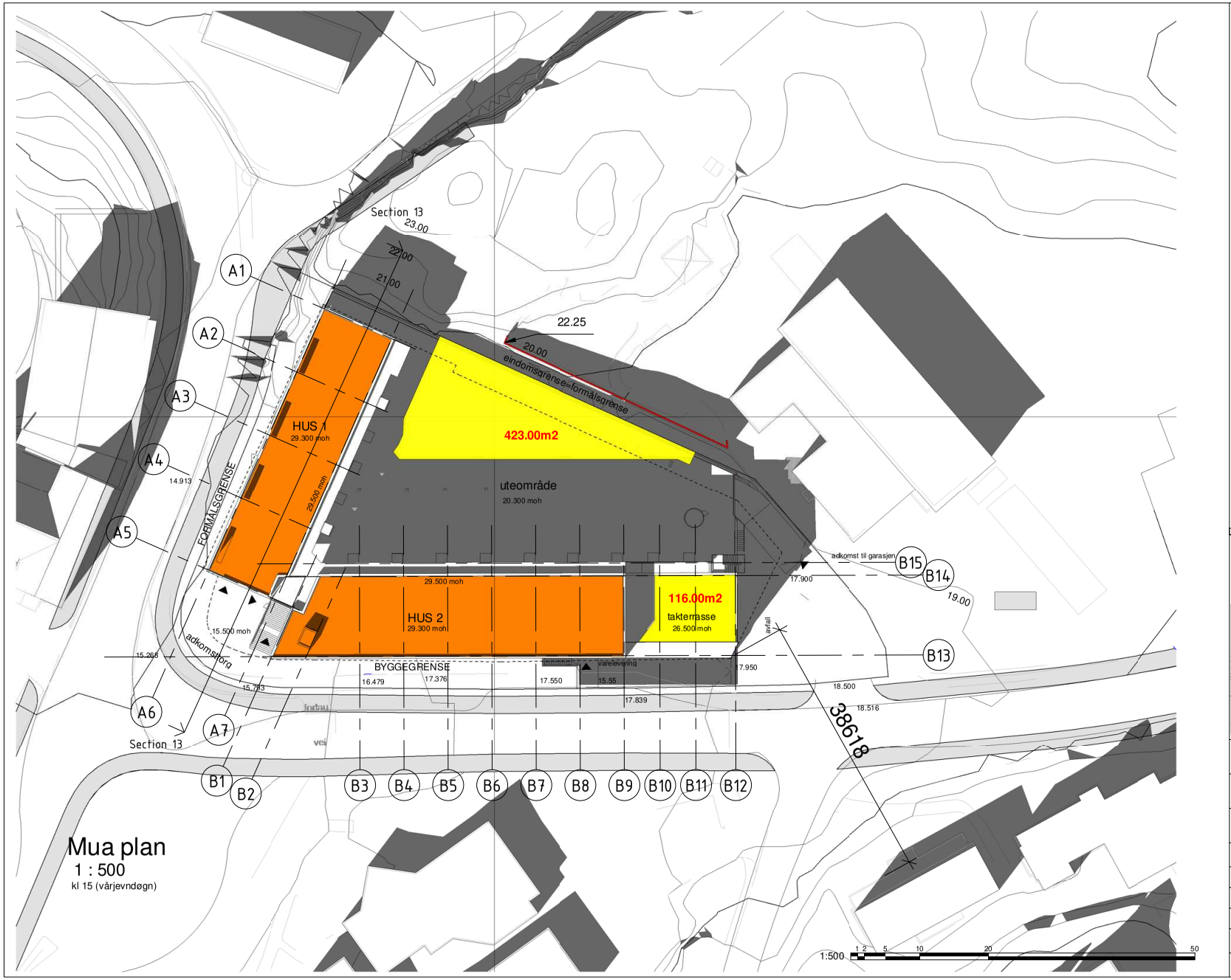
TRC arkitekter
Olav Kyrres gate 37, 7510 Stjørdal
post@trcarkitekter.no
www.trcarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Søreide S2

TEGN.STATUS: Søknad om rammetillatelse			FAG: A
KONSULENT PROSJEKTNR:	ÅR/UKE	TEGN: MT / SL	DWG: 35
PROSJEKT NR: T 1659	TEGNINGSDATO/MÅLESTOKK: 22/06/16 1 : 200	KONTR: JJ	BNR: 1 916446 987

TEGNINGSNAVN:
Fasader med omk. bebyggelse

TEGNINGSNUMMER: **A402** REV:



MUA-REGNSKAP 41 leiligheter

Krav:
- 25m2 felles uteoppholdsareal
-sol på 50% av fellesarealet kl 15 (vårjevndøgn)

41 enhx25 m2=1025 m2
512 m2 i Sol

Vår forslag

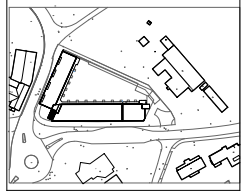
areal på uteområde: 1367 m2
areal i sol på uteområde: 423 m2
areal på takterrasse: 150m2
areal i sol på takterrasse: 116 m2
totalt:
areal i sol : 539 m2

--------- byggegrense

——— formålsgrense

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

LARS JØNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

TEGN.STATUS:	FAG:
Søknad om rammetilatelse	A

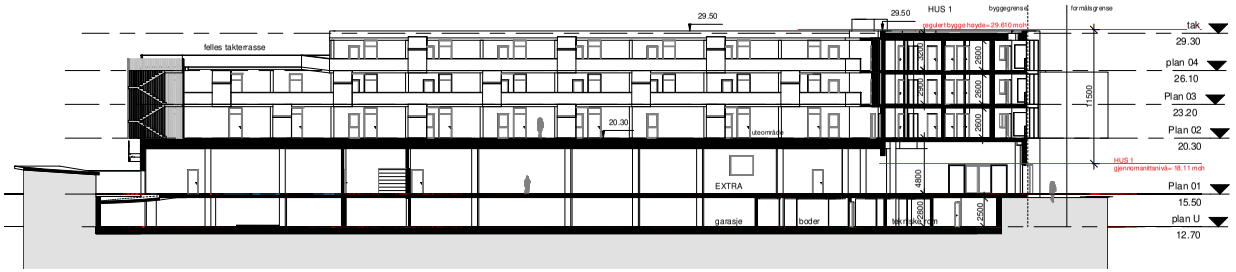
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		MT / SL	35

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T 1569	06/01/17	J.J	110/646/647

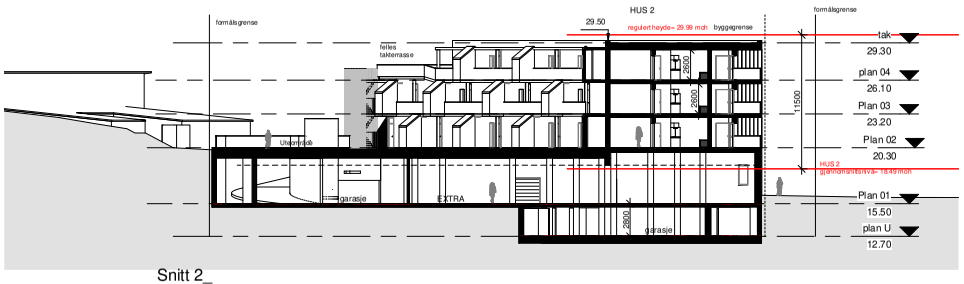
TEGNINGSNAVN:
Mua Plan

TEGNINGSNUMMER:		REV:
A102	1 : 500 A3	

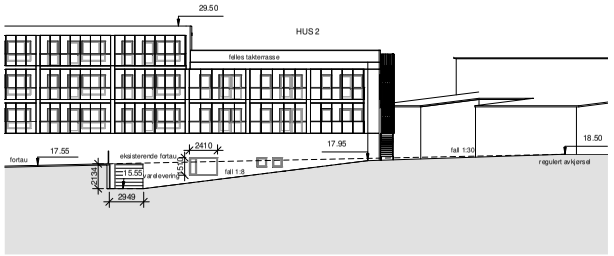
© Copyright TAG Arkitekter AS
12.01.2017 11:01:44
2017_east_ortve



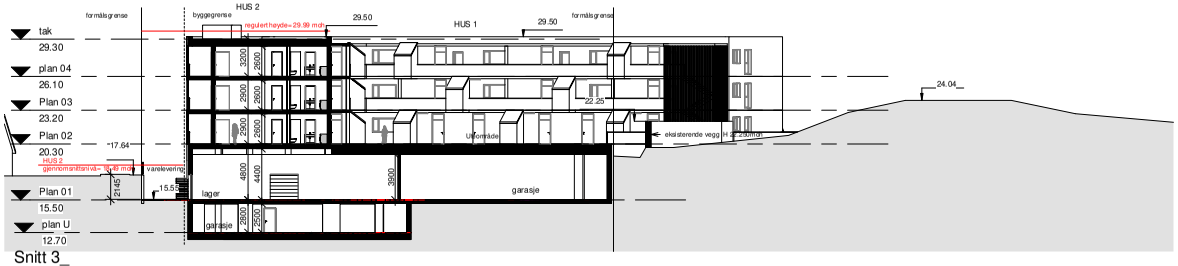
Snitt 1_
1 : 200



Snitt 2_
1 : 200



Snitt 4
1 : 200

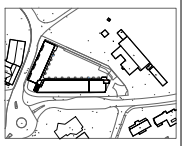


Snitt 3_
1 : 200

1:200

REV	ENDRINGSLISTE	DATO	SIGN	KONTR

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER

LARS JOHNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 21, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

TEGNSTATUS: Søknad om rammetillatelse	FAG: A
KONSULENT PROSJEKTNR:	ENHET:
TEGN: MT / SL	DWG: 35
PROSJEKTNR: T 1569	TEGNINGSDATO: 06/01/16
ALESTORK: 1 : 200	AT KONTR: JJ
BNR: 189466647	

TEGNINGSNAVN:
Snitt

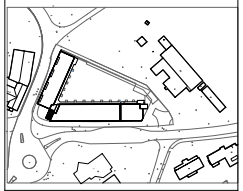
TEGNINGSNUMMER:
A301

REV:



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KN/TR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

LARS JØNSSON BOLIG AS

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
SØREIDE SENTRUM

TEGN.STATUS:			FAG:
Søknad om rammetilatelse			A
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: MT / SL	GNR: 35
PROSJEKTNR: T 1569	TEGNINGSDATO: 06/01/17	KONTR: J.J	BNR: 110/646/647

TEGNINGSNAVN:
3d

TEGNINGSNUMMER:
A701

REV:

06.01.2017 15:24:29
J:\Sted\T 1569 Søreide sentrum\
2017_mal.rvt

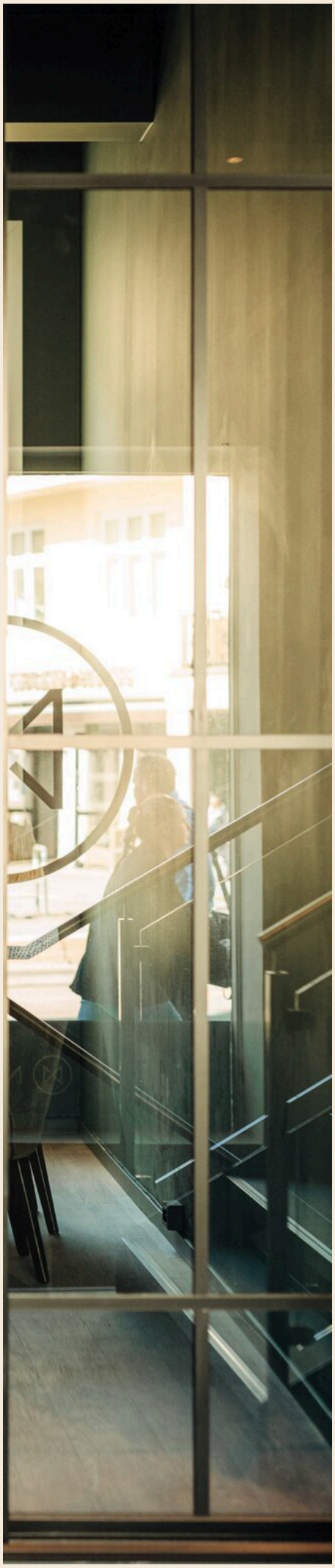
Velkommen til

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: 48-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinsvikvegen 2 5251 SØREIDGREND
Matrikkel: Gnr 35, bnr 110, snr 8 (ideell andel 1/1) 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:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672