NORDVIK

Nordre Vardhaugen 65

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordre Vardhaugen 65

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
67	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms selveierleilighet i et attraktivt, familievennlig boligfelt | Terrasse på 31 m² | Parkering i garasje

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**95 840,-**
Totalpris	**3 885 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 465,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nordre Vardhaugen 65! En innbydende 3-roms selveierleilighet med stor terrasse i et attraktivt og barnevennlig nabolag på Sandsli. Her kan du ha gleden av å bo med nærhet til alt du trenger og gangavstand til skoler, barnehager, grøntområder og sameiets egen lekeplass på tomten.

Høydepunkter:

- Stor terrasse på hele 31 m²
- Fast parkeringsplass med mulighet for å etablere el-billading
- Veldrevet sameie
- To eksterne boder, perfekt for oppbevaring
- Separat vaskerom, meget praktisk

Område:

- Attraktivt og barnevennlig område
- 5 min. gange til busstoppet "Eldsbakkane"
- Kort vei til både skoler og barnehager
- 10 min. kjøring til Thon senter Lagunen
- Flotte turmuligheter

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 82 kvm

IMOTIV.NO

Nordre Vardhaugen 65



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






RED LIGHT


SELMA LARONS KVINNEN






































65




THON SENTER LAGUNEN
10-21(18)
ZARA
Obs
MENY
9-22(20)
THON SENTER LAGUNEN
XXI
LAGUNEPARKEN


MENY
7-22(9-20)



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
48-0166/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI
Gnr 37, bnr 257, snr 25 (ideell andel 1/1) / Gnr 37, bnr 257, snr 53 (ideell andel 2/60) i Bergen kommune

Selgere
Fredrik Sætre
Amalie Kristine Byrknes

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 885 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 898 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré 2,6 m², mellomgang 3,9 m², soverom 1 11,4 m², bad 5,7 m², teknisk rom/bod 2,9 m², stue 27,1 m², kjøkken 9,8 m², soverom 2 9,8 m²
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod 4,8 m²
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod 6,1 m²
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på 4,8 m² og 6,1 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er

definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Leiligheten eier parkeringsplass nr. 25 sameiets garasjeanlegg. Selger opplyser at eksisterende ladeboks må byttes.
Rett til parkeringsplassen er tinglyst hos Kartverket.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er ellers parkeringsmuligheter på sameiets fellesareal.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2023-2024:
- Byttet vinduer på to soverom, samt kjøkken
- Byttet terrassedør
- Malt gang og kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
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?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- BMP drift AS, bygg- og murerpartner AS. Byttet litt av fasaden, skiftet vinduer i 2023/2024. Bytting av terrassebord er gjort av egen innsats i 2023.

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:
- Har hatt et tilfelle av maur på kjøkkenet i 2023, har brukt maurmiddel og siden har det ikke vært maur i boligen.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ved kjøp og salg i 2022

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Bytting av ytterdør og stuevinduer skal foretas i 2027

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Thomas Frøyen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade
- Vinduer med isolerglass
- Etasjeskillere av trebjelkelag
- Saltak tekket med betongtakstein

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Membran, tettesjikt og sluk på bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Fallforhold på bad

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Mikrobølgeovn

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på entré og bad
- Elektrisk oppvarming
- Ildsted i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 355 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 465,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr. 677,-
- Andelsavgift kr. 2 638,-
- Garasjeleie kr. 150,-

Felleskostnadene inkluderer
- Drift og vedlikehold av fellesarealer og felles bygningsmasse
- Forsikring
- Forretningsførsel
- Styrehonorar
- Revisjon
- Energikostnader
- Øvrige løpende kostnader knyttet til huseierlaget

Styreleder opplyser at det pt. ikke er noen planer om å øke felleskostnadene. Sameiet holder foreløpig på med utskifting av dører og vinduer, og dette arbeidet er planlagt ferdigstilt i 2027. Kostnadene er allerede inkludert i dagens felleskostnader, og det er derfor ikke planlagt noen økning i felleskostnadene som følge av arbeidet.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 794,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 10 794,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

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

- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr. 900,- per mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 590,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 4 590,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 898 470,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 593 879,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Noreidestølen Huseierlag, orgnr. 987923032

Om sameiet
Nordeidestølen huseierlag er et veldrevet sameie som består av 53 seksjoner, hvor 52 av seksjonene er rekkehusleiligheter, og én seksjon er en næringsseksjon som benyttes som garasje.

Sameiet tilbyr en felles lekeplass med helt nye lekeapparater fra i år, samt en hyggelig frukthage rett nedenfor garasjen.

Sameiet har en egen nettside: https://vardhaugen.no/

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjordårets regnskap viser et positivt årsresultat på kr. 779 752,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseierne har ansvar for vedlikehold som etter vedtektene ligger til den enkelte seksjonseier. I tillegg opplyser styreleder at det forventes at alle tar ansvar for å holde fellesarealer ryddige og bidra til et godt bomiljø.

Dyrehold
Det er tillatt å ha dyr i sameiet. Det forutsettes at man tar alminnelig hensyn til naboene, og dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
if Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616055

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 676 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 Nordre Vardhaugen 65!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Sandsli, omgitt av naturskjønne omgivelser og med en god kombinasjon av sentralitet og ro. Området er i stadig utvikling og tilbyr kort vei til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som du har flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

For barnefamilier er det et trygt og godt nærmiljø med lekeplasser, barnehager og skoler i gangavstand. Både Aurdalslia skole og Eldsbakkane barnehage ligger i gåavstand fra boligen. Det finnes også gode fritidstilbud i nærheten, som Sandslihallen, Sandslibanen og treningssentre som Sporty Søreide og Mova Fanatorget.

Fanatorget ligger i gangavstand og tilbyr dagligvarebutikk, apotek, helsestasjon, legesenter, bank og post. I tillegg er idylliske Skranevatnet et populært turmål hele året, med fine muligheter for både rolige spaserturer og aktiv trening.

Det er kort vei til flere av Bergens største arbeidsplasser som Equinor, Flesland og Telenorbygget, noe som gjør området attraktivt for pendlere. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt, med nærmeste bussholdeplass kun ca. 5 minutters gange unna og bybanestopp i nærheten - noe som gir enkel tilgang til sentrum og øvrige bydeler, og legger til rette for en praktisk hverdag.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Parkering rett ved leiligheten, garasjeplass, peis ved kalde vinterdager og den store uteplassen.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Nabolaget er veldig rolig og fint, med mye forskjellige mennesker. Her bor det både enslige, familier i etableringsfasen, og par som er godt voksen. Lekeplass rett utenfor døren, samt en fotballbane ved garasjeanlegget.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Det er kort vei til Fanatorget der du har det aller meste man trenger i nærheten, ellers er det fine tur muligheter

rundt Skranevatnet.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Nærområdet har flotte turområder, blant annet Skanevatnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.2000. Denne gjelder nybygg bolig, hus nr. 5, seksjonsnummer 25-28.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue, tiltaket er ikke søknadspliktig så lenge det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Bod er omgjort til vaskerom

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

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Ytrebygda. Gnr 37 Bnr 257 Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 12 og 13, ikrafttrådt 09.06.1999 regulert til område for boliger, felles grøntareal og felles gangareal.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringer av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr: 37, bnr: 377 - Nordre Vardhaugen 7 A - tilbygg bolig. Saksnr: 202126529
- Gnr: 37, bnr: 402 - Grunnane 37 - tilbygg bolig. Saksnr: 202115293
- Gnr: 37, bnr: 280 - Østre Noreidbrekka 31 - endring av bygg, utvendig, påbygg. Saksnr: 202224723
Det er uvisst om planene er gjennomført.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4601/37/257/25:
Tinglyst: 12.11.1998 - Dokumentnr: 29365 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:37 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler skjøte for kjøp av ubebygget parsell til boligformål.

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

Tinglyst: 27.03.2000 - Dokumentnr: 8321 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/5948
Seksjon 1 til og med seksjon 52 har tilleggsdel

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 gjøres oppmerksom på at sameiet i dag har en redskapsbod som står på nedsiden av garasjen. Det vil bli hengt opp en nøkkelboks med nøkkel i som beboere kan bruke hvis de ønsker å låne utstyr. Det henger i tillegg stiger inne i garasjen.

OBS! Vær vennlig å lever tilbake utstyret i samme stand som du fant det slik at andre beboere også kan få gleden av det.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 850,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar ubegrenset visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 700,-

Samlet skal selger betale kr. 153 225,- 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 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Karoline Fredheim Nilssen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99597962

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).

Nordre Vardhaugen 65

Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 297 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 3.8 km
Nordahl Grieg videregående sko... 280 elever	10 min 5.9 km

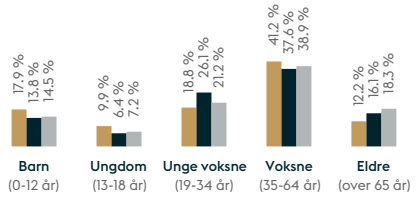
Offentlig transport

Eldsbakkane Linje 23, 23E, 50E, 52	5 min 0.4 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 2.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.7 km
Bergen Flesland	11 min

Barnehager

Eldsbakkane barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.6 km
Fremtiden barnehage (0-6 år) 97 barn	10 min 0.8 km
Aurdalslia barnehage (0-6 år) 50 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsl...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Aurdalslia skole	8 min
Karlslia sameie Balløkke	8 min
Aktiv365 Xpress Søreide	9 min
MOVA Fanatorget	11 min

«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100



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

Nordre Vardhaugen 65
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2000
Hovedbygg BRA:	82 m^2
Hovedbygg BRA-i:	77 m^2
Sum alle bygg BRA:	88 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	3	1	0

Supertakst

GNR: 37 BNR: 257 SNR: 25

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Nordre Vardhaugen 65
5253 Sandsli

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vannledninger	mangler kursoversikt. (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.9.2026	**28.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Amalie Kristine Stendal Byrknes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Fredrik Sætre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten omfatter den aktuelle leiligheten med tilhørende innvendige bygningsdeler og installasjoner som omfattes av rapportens undersøkelsesnivå.

I tillegg er nærliggende og tilstøtende deler av bygningens utvendige konstruksjoner, herunder yttervegger og øvrige konstruksjoner med naturlig tilknytning til leiligheten, vurdert der disse har vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Eventuelle fellesarealer og øvrige deler av bygningen som ikke har direkte tilknytning til leiligheten, er ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nordre Vardhaugen 65, 5253 Sandsli**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**37**	Bruksnr:	**257**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**25**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2000** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Belegg på innvendig bod/teknisk rom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på entré og bad.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk.

OPPSUMMERING
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2000 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	82	77	5	0	31
Ekstern bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**88**	**77**	**11**	**0**	**31**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**82**	**77** - Entré: 2,6 m² - Mellomgang: 3,9 m² - Soverom 1: 11,4 m² - Bad: 5,7 m² - Teknisk rom/bod: 2,9 m² - Stue: 27,1 m² - Kjøkken: 9,8 m² - Soverom 2: 9,8 m² Takhøyde i stue: 2,37 m² 3,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**5** - Sportsbod: 4,8 m²	**-**	**31**
Totalt m²	**82**	**77**	**5**	**0**	**31**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**6**	**0**	**6** - Ekstern bod: 6,1 m²	**-**	**-**
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Yttervegg og fasade — TG-1

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Ikke utført arbeider utover alminnelig vedlikehold.

Oppsummering — **TG-1**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

6.3 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024/2025**

Beskrivelse

Skiftet ut 3stk vinduer (3-lags) på hhv soverom og kjøkken.
Skiftet terrassedør i 2023 (3-lags)

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør med isolerglass fra byggeår.

Oppsummering TG-1

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

Alminnelig moderat slitasjegrad. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type **Platting**

Beskrivelse

Platting på 5,7 m² ved inngangsparti.
Terrasseplatting på 24,8 m² med utgang fra stue.

Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.
Tretremmer foran terrasseplatting ved inngangsparti er ikke oppmålt da disse er løse.

Oppsummering TG-1

Boligen har en platting på 5,7 m² ved inngangspartiet og en terrasseplatting på 24,8 m² med utgang fra stue, begge oppført med trekonstruksjoner og dekke av terrassebord i trevirke. Tretremmer foran plattingen ved inngangspartiet er løse og er derfor ikke oppmålt. Konstruksjonene fremstår med alminnelig moderat slitasjegrad i forhold til alder og bruk.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og opplegg for hvitevarer. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Innredning og overflater fremstår med alminnelig moderat bruksslitasje som følge av normal bruk og alder. Det er ikke registrert avvik utover forventet slitasje for kjøkkenets alder.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll av innvendig og synlig del av anlegg i leilighet.

6.7 Vannledninger TG-2



Stoppekran.



«Rør i rør» vannforsyning/fordelerskap.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Mangler kursoversikt.

Oppsummering TG-2

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør av plast, som er en anbefalt løsning med tanke på å begrense skadeomfang ved eventuelle lekkasjer. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkning. Det er ikke registrert endringer på anlegget etter byggeår. Det mangler imidlertid kursoversikt for vannfordeleren, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke uttak de enkelte rørene betjener ved behov for avstenging. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2 på bakgrunn av dette. Det anbefales at det utarbeides en kursoversikt ved fordeleren.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i entré.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-2



Volum (liter)	**194 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Beskrivelse	
Varmtvannsbereder fra byggeår.	

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er på 194 liter og er fra byggeår, 2000. Berederen har med dette nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Alderen tilsier at komponenten er på slutten av sin forventede levetid, og det må påregnes utskifting. Ved lekkasje eller svikt kan det oppstå vannskader, og det anbefales derfor å planlegge for utskifting av berederen.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Avtrekk styres fra kjøkkenventilator.

Oppsummering **TG-1**

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra kjøkkenventilator. Det er ikke registrert endringer i ventilasjonsanlegget etter byggeår. Ved befaringen er det ikke observert forhold som tilsier avvik utover normal alder og tilstand.

6.11 Våtrom: Bad





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv og malte veggflater som fremstår med alminnelig moderat slitasjegrad. Det er benyttet dusjkabinett på badet, slik at overflatene ikke har vært utsatt for direkte vannpåkjenning. Videre bruk av dusjkabinett påregnes inntil badet renoveres. Overflatene vurderes samlet til tilstandsgrad 1.

Fallforhold

Beskrivelse

10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt en høydeforskjell på 10 mm fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Det registreres utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, samt at høyden fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør ikke er tilstrekkelig. Manglende fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluk, noe som over tid kan belaste tettesjiktet. Forholdet gis tilstandsgrad 2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

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

Registrerte avvik

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Membran/tettesjikt vurderes å være fra før år 2000 og anses som teknisk utdatert. Alderen tilsier høy risiko for svikt i tettesjiktet med påfølgende fuktinntrengning og skader på tilliggende konstruksjoner. Det anbefales at tettesjiktet vurderes utbedret eller fornyet, og at det utvises særlig aktsomhet ved bruk av våtrommet frem til utbedring er gjennomført. Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk innen badet renoveres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking foretatt fra tilstøtende vegg mot dusjsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Sætre	9578-5993-4-2789679	2026-09-22 17:47:06
Amalie Kristine Stendal Byrknes	9578-5993-4-3526531	2026-09-22 17:44:35

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
48-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Fredrik Sætre, Amalie Kristine Byrknes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. 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?
Nei

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BMP drift AS, bygg- og murerpartner AS. Byttet litt av fasaden, skiftet vinduer i 2023 /2024. Bytting av terrassebord er gjort av egen innsats i 2023.

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

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

Nei

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: Har hatt et tilfelle av maur på kjøkkenet i 2023, har brukt maurmiddel og siden har det ikke vært maur i boligen.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp og salg i 2022

---

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?

Ja

Beskriv: Bytting av ytterdør og stuevinduer skal foretas i 2027

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: 48-0166/26



Adresse	
Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358853**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20746300**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
174,87

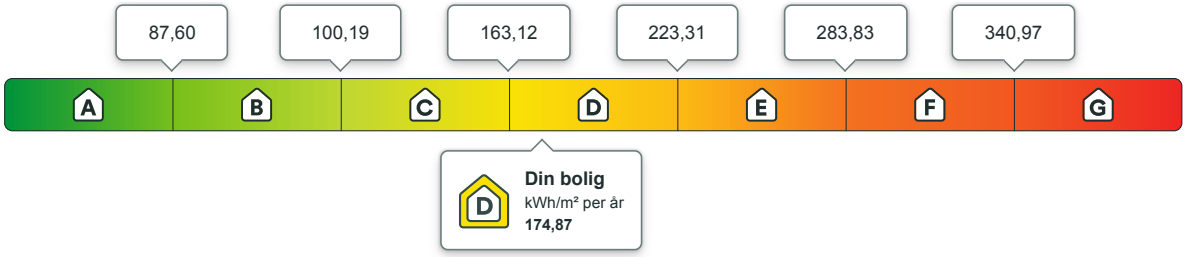
Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 580,48	**168,28**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

VEDTEKTER FOR

NOREIDESTØLEN HUSEIERLAG GNR. 37 BNR. 257 I BERGEN (org.nr. 987 923 032)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04 mai 2023.

1. SAMEIET

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: "NOREIDESTØLEN HUSEIERLAG". Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 27.03.2000.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 257 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Parkeringsplasser (i garasjekjeller og utendørs)
- Private uteplasser
- Annet

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

Garasjen er en egen seksjon, nr. 53. Vedlikeholdsansvaret mellom sameiet og garasjeeier er definert i en egen vedtektsbestemmelse.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon i henhold til Eierseksjonslovens § 24, 7. ledd som lyder: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt

selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Seksjonseier blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøper har funnet sted.

Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, for eksempel gave, arv, blir den nye seksjonseier medlem i sameiet når han kan godtgjøre at han er blitt eier. Enhver seksjonseier har rett til å fremleie seksjonen, men plikter å gi styret melding før slik leiekontrakt er inngått.

Medlemskap opphører automatisk når seksjonseier har overdratt eiendommen eller på annen måte tapt eiendomsretten til den. Salg av seksjon må meldes forretningsfører som ivaretar sameiets interesser ved eierskifter.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen. Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive brukerareal.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Eierne av seksjonene A med nr. 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 har eksklusiv rett til bruk av hageareal merket med lys gul farge på seksjoneringsplan. Innenfor grenselinje mellom gavlvegger og rett en linje ut fra skillevegger mellom seksjonene og frem til felles vei.

Eierne av seksjonene B med nr. 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 har eksklusiv bruksrett til hageareal markert med lys grønn farge på seksjoneringsplan. Innenfor grenselinjene mellom gavlvegger og en rett linje ut fra skillevegger mellom seksjonene og frem til felles vei.

Seksjon 53 er garasjeanlegget.

Tomten med alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Fellesarealer kan benyttes til ervervsgrunnlag for seksjonseierne.

Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eier av seksjonstype A, må sørge for at eier av seksjonstype B, gis adgang til normalt utvendig vedlikehold av boligen, d.v.s. oppsetting av stige eller stillas.

(7) Dersom sameier ønsker å installere varmepumpe, må dette søkes om til styret. Sted for montering av varmepumpen skal godkjennes av styret og de øvrige sameierne i enheten. Urimelige avslag fra seksjonseiere kan overprøves av styret, men i samarbeid

med seksjonseierne. Det vil settes krav til støynivå og størrelse på varmepumpens utedel.

3-1 Ordensregler

(1) Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Parkering skal kun finne sted på oppmerkede parkeringsplasser, på egen eiendom eller i garasjeanlegget. Feilparkerte biler vil bli fjernet for eiers regning.

Campingvogner, avskiltede biler, bilvrak, tilhengere og lignende kan ikke hensettes på fellesareal eller parkeringsplasser. Dersom eier ikke forholder seg til dette, kan sameiet forlange objektet fjernet for eiers regning.

Kun nødvendig kjøring skal finne sted inne på boligområde.

4-3 Seksjon 53, Garasjeanlegg

(1) Parkeringsplassene i garasjen er seksjonert som tilleggsdeler til noen enkelte seksjoner.

(2) Drift og vedlikehold av seksjon 53 deles mellom sameiet og garasjeeierne på følgende måte:

(3) Garasjeeierne har ansvar for drift og vedlikehold av:

- Oppsatte trevegger i garasjen
- Garasjedør, inklusive alt omkring Motor/åpnere.
- Personal dører
- Lys innvendig
- Brannslukkingsutstyr

(4) Sameiet har ansvar for:

- Selve bygget (seksjon 53), inklusive asfalt dekke, både på tak og i garasje.

(5) Ordensregler for garasjeplassene:

- Alle er pålagt å holde en viss orden i garasjen.
- Det er ikke lov og oppbevare brennbart materiale i garasjen
- Det er tillatt å oppbevare sommer-/vinterdekk i garasjen
- Garasjen må ikke benyttes til verksted, eller aktiviteter som kan være til ulempe eller fare for de øvrige garasjeeierne. Det må eksempelvis likevel være lov å benytte garasjen til å skifte dekk, dersom det tas hensyn.

(6) Salg av garasjeplasser:

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er en del av sameiets totale parkeringsbehov. Eventuelt salg av garasjeplass, kan bare gjøres til annen seksjonseier i Noreidestølen Huseierlag.

4-4 Regnskap

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til garasjen.

5. Vedlikehold5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvending dører med karmer
e) listeverk, skillevegger, tapet,
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-,gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseiere med ideell bruksrett til hageareal, er ansvarlig for vedlikehold av dette.

(9) Vedlikehold av seksjonene er den enkelte sameiers ansvar. Hver enhet (4 seksjoner) har selv ansvar for et forsvarlig ytre vedlikehold, utover det sameiet har ansvar for, spesifisert i pkt. 5-2 i vedtektene.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
Farge på huset bestemmes av de 4 seksjonseierne i den enkelte enhet. Uenighet rundt fargevalg bestemmes ved vanlig flertall innad i enheten. Eventuelle tvister løses ved å konsultere styret.

(11)Styret har anledning til å bestemme et forsvarlig intervall for når seksjonene må utføre utvendig vedlikehold i henhold til disse vedtektene, avhengig av behovet, f.eks. i

vedlikeholdsplaner. Alle seksjonseiere plikter å følge opp og vedlikeholdet skal være fullført senest innen 1 år etter at vedtaket er fattet. I tilfeller der seksjonseierne ikke ferdigstiller vedtatt vedlikehold, kan styre vedta å få dette utført på seksjonseiers regning.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34. Det følger av denne bestemmelsen at seksjonseieren har det samme ansvar dersom det mangelfulle vedlikehold fører til skader på bygninger og annet fellesareal.

(12) Ved godkjente tilbygg og ekstra tiltak som avviker fra originalkonstruksjon, slik som f.eks. takvinduer, er seksjonseieren selv ansvarlig for alt vedlikehold av tilbygget og disse ekstra tiltakene. Med alt vedlikehold menes vanlig vedlikehold, reparasjoner, samt utskiftninger som knytter seg til tilbygget og ekstra tiltaket. Dette medfører blant annet, men er ikke begrenset til, at også vedlikehold og utskiftning av vinduer, samt utskiftning av ytterdører på tilbygget, og takvinduer i seksjonen, er seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Dersom sameiet må utføre nødvendige reparasjoner på bygningsmassen eller tak i forbindelse med felles vedlikehold i regi av sameiet, skal seksjonseieren refundere alle merkostnader som følger av tilbygget og tiltaket.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reperasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Se dog. Pkt. 5-1, pkt.12 sin begrenser ansvaret etter denne bestemmelsen.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, innstallere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skater unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

5-3 Fasadeendringer

Alle fasadeendringer og tilbygg skal søkes sameiets styre for godkjenning. Se også vedtektenes pkt. 9-8 for tiltak som også krever godkjenning av årsmøtet.

Med fasadeendringer og tilbygg menes:
- Påbygg tilknyttet selve huset
- Frittstående bygg (boder og lignende)
- Altaner (endringer)
- Terrasser (nye og endringer)
- Innsetting av nye vinduer (utskiftninger er ikke omfattet)
- Gjerder og murer

En fasadeendring kan også kreve godkjenning av offentlige etater. Styret avklarer om det er nødvendig å varsle naboer og seksjonseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig til det offentlige. Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader og godkjenninger til det offentlige og til naboer.

Sammen med søknaden skal det minimum vedlegges en beskrivelse og skisse av tiltaket.

Ved større endringer skal tegninger vedlegges, og helst i riktig målestokk. Det kan kreves arkitekttegnet løsning, dersom dette er nødvendig for å sikre det byggetekniske. Den enkelte søker må ta disse kostnadene med mindre styret finner at tiltaket kan være en felles og anbefalt løsning for hele sameiet.
Kreves byggetekniske tegninger i tillegg, må disse dekkes av den enkelte søker med mindre sameiet allerede har slike tegninger.

Også ved mindre endringer kan styret kreve tegning av løsningen, dersom dette er avgjørende for å kunne ta nødvendig stilling til søknaden.

Dersom endringer har betydning for husets fasade, kan det kreves utført på hele huset og også samtidig.

Dersom styret finner det nødvendig og det kreves i henhold til vedtektenes § 9-8 kan endringer og/eller tiltak kreves avgjort av årsmøtet. Arbeid som krever styret og/eller årsmøtet sin godkjennelse, må ikke igangsettes før nødvendige samtykker er gitt. Dette gjelder selv om det offentlige/bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

(2) Alle utgifter til fellesareal (f.eks. bosshus, postkassestativ, lekeplass, fotballbane, brøyting, belysning o.l.), der nytteverdien vil være lik for alle seksjonseierne skal kostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

(3) Felleskostnader er derfor i praksis delt opp i to poster. 1) andelsavgift som følger hovedregelen i første ledd med fordeling etter sameiebrøk, og 2) en post som er et fastledd som er lik for alle seksjonseierne.

(4) Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(5) Sameiet skal ha felles byggeforsikring, og styret har ansvar for å sikre dette. Forsikringspremien fordeles etter sameiebrøk 82 / 122.
Ved skade er sameiet ansvarlig for egenandelen mot forsikringsselskapet, mens skadeutløser skal dekke fastsatt andel som utgjør 65% av egenandelen, men med et minimumsbeløp på kr 4.000,- og et maksimumsbeløp på kr 6.000,-.

5) Utbetaling av dugnadspenger vil belastes driftskontoer etter spesifiserte timelister.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning tav midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestitlak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjosneierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameiefordholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etetr at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer inkludert leder og 1 varamedlem. Garasjeeierne skal være representert med minst ett medlem i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt for 1 år om gangen. Styreleder kan gjenvelges. Styret velger nestleder blant sine medlemmer ved behov.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.Protokollen godkjennes på neste styremøtet.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav 8 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

• behandle styrets eventuelle årsberetning

• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

• velge styremedlemmer

• behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjører årsmøtet om saken skal avgjøres ved loddtrekning eller utsettes.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

• at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER for Noreidestølen huseierlag
Vedtatt på årsmøte 23.05 2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse
Boligseksjonene/leilighetene skal benyttes slik at de ikke er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgiftene holdes nede.

Det er seksjonseier som må sørge for at leietaker får informasjon om og etterlever sameiets ordensregler.

2. Støy
Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 06.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

Beboere må være spesielt oppmerksomme på mulig støy fra f.eks. musikk, høylytt tale, vaskemaskiner ol og oppussingsarbeid.
Beboere varsler sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse.

3. Skader og forsikring
Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

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

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger/terrasser/fellesarealer
Opphold og aktiviteter på fellesareal/balkonger og terrassene må ikke sjenere andre beboere. Dette inkluderer også høy musikk.

Markiser og innglassing/avskjerming/levegger/byggverk må skje i henhold til vedtektene. Vask av terrassene/balkongene må ikke være til sjenanse for leilighetene under.

Balkonger/terrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av søppel.

5. Brannvern
Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røykvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer eller ombygging av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autoriserte elektrikere.

Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel
Søppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort f.eks. til BIR Espehaugen.
Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det må ikke plasseres søppel i søppelskuret som ikke får plass i søppeldunkene.
Søppeldunkene må også kunne lukkes skikkelig slik at fugler eller andre skadedyr ikke kan dra søppel ut i fellesarealene.
Plastavfall som plasseres i plastsekker på være tilstrekkelig vasket og posen lukkes godt for å hindre tilkomst av skadedyr.

Området rundt søppelbodene holdes ryddig og fritt for søppel.

7. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Her som andre steder har hundeeier plikt til å fjerne hundelort.

8. Parkering/garasje
Dersom sameier har egen garasjeplass i garasjen oppfordres det til at disse benyttes slik at det ikke tas opp unødige plasser på garasjetaket. Dette gjelder også ved utleie.
Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket. Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til styret.

Det bes om at det i all hovedsak parkeres på andre parkeringsplasser enn der det er elbillader dersom en ikke skal lade bilen sin.

Dersom det blir for lite plasser på elbilladeplassene vil styret foreslå tidsbegrenset parkering på disse plassene.

Arbeidsbiler, campingvogner/biler etc må ikke oppta unødig plass på garasjetaket. Dersom det etter hvert vil bli for lite plass på taket vil styret prioritere plassene og be eier av kjøretøyet om å flytte disse.

Det bes om at det i all hovedsak parkeres på oppmerkede plasser og ikke på sidearmer, passeringspunkter etc. Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer.

Maks akseltrykk (3 tonn) på parkeringstaket må respekteres.

9. Bilkjøring på området:
Kjøring til og fra leilighetene/inngangsdørene er kun tillatt i forbindelse med transport av varer og personer.

Maksimal hastighet i sameiet er på 10 km/t.

10. Fellesområder ute
Inngangspartier, terrasser, balkonger, trapper og gangveier skal holdes fritt for avfall og ikke benyttes til oppbevaring eller som lagringsplass.

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener.

Det er beboere i sameiet som har ansvaret for snømåking og strøing utover det vi har avtale med eget firma om. Alle stier, fortau og trapper må alltid måkes og strøs av beboere i sameiet.

11. Vedlikehold
Vedlikehold av seksjonene er den enkelte sameiers ansvar. Hver enhet (4 seksjoner) har selv ansvar for et forsvarlig ytre vedlikehold, utover det sameiet har ansvar for, spesifisert i pkt. 5-2 i vedtektene. I denne fremkommer det at seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at det ikke forekommer skader på andre bruksenheter eller fellesareal, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsansvaret innebærer blant annet periodisk rengjøring av fasaden, samt nødvendig behandling av fasaden, herunder bla maling.

Konsekvensen av manglende vedlikehold vil være at styret iverksetter tiltak på andelseierens regning. Dette vil først skje etter skriftlig pålegg fra styret.

12. Endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse
Sameiets vedtekter om rett til bruk skal følges. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene eller fasadeendringer. Ta kontakt med styret for mer informasjon ved behov.

13. Fyrverkeri
Det er ønskelig at en begrenser bruk av fyrverkeri til nyttårsaften. Det er viktig at en tar hensyn til både mennesker og dyr, og begrenser støy og brannfarlighet så langt det lar seg gjøre.

Styret anmoder om at raketter skytes opp på fellesområder med fast underlag og ikke i egen hage/terrasse/balkong med tilstrekkelig avstand fra hus og annet brennbart materiale.

Det bes om at det ryddes opp etter seg ved bruk av fyrverkeri el.

14. Utleie av leilighetene
Utleie av seksjoner skal følge *vedtektene pkt. 2-3 om godkjenning av leier*. Det er seksjonseier som er kontaktperson for styret, ikke leietakere. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere.

15. Brudd på ordensreglene
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, tar klager kontakt med styret. Styret vurderer alle klager og henvendelser og gir vanligvis først en orientering til seksjonseier som blir klaget på. Styret kan også gi skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret kreve tvangssalg av eierseksjonen i samsvar med Lov om eierseksjoner.

16. Endring av husordensreglene
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Noreidestølen Huseierlag (Ss)

Sameierne i Noreidestølen Huseierlag (Ss) innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 28.05.2026 kl 12:00. Sameiermøtet vil bli holdt digitalt på min side

Det digitale møtet foregår over flere dager og i to runder.

Del 1: Høringsrunde - (Periode hvor man har mulighet for å stille spørsmål / kommentere)

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer)

Møtedato markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møtet ved å logge inn på www.vestbo.no –> min side.

Høringsrunden vil bli avsluttet dagen før stemmeperioden starter på Min side.

De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stemme eller stille spørsmål til styret ved å kontakte styret direkte.

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

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

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.

26.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning.

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.

Forslag til vedtak: Da styrehonoraret ikke er blitt inflasjonsjustert de siste par årene, foreslår vi at styrehonoraret økes fra 130 000,- til 136 000,-.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Liv Astrid Husby gjenvelges som styreleder for styreåret 2026 - 2028.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Eva Storeide stiller til gjenvalg som styremedlem for styreåret 2026 - 2028

Fredrik Torgersen og Mads Walberg stiller ikke til gjengvalg.

Simen Krogvik og Joakim Snarberg foreslås valgt inn som nye styremedlemmer for styreårene 2026 - 2028.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Lise Onarheim gjenvelges som varamedlem for styreåret 2026 - 2027.

6. Saker

Det er ikke kommet inn saker til behandling for årsmøte.

Årsberetning 2025 for Noreidestølen Huseierlag (Ss)

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 53 seksjoner, hvorav 52 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 37 og Bnr. 257, adresse 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.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Utskifting av de gjenstående husmorvinduene.

Oppfølging av diverse saker fra beboere (forsikringssaker, kjøp/salg, diverse spørsmål)

Økonomisk styring.

Oppfølging av vedlikeholdsplan.

Møter og oppfølging med Vestbo ang vedlikehold av tak.

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

Vedlikehold av asfalt, gjenstående vinduer og ytterdører, fellesarealer, og andre vedlikeholdsoppgaver.

Brannvern vil settes på agendaen.

Lage en økonomiplan for vedlikehold av tak.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført 166 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Reparasjoner på lekehus

- Fjerning av furuer langs bosshus for bedre oversikt.

- Fjerning av trær og busker langs fotballbanen.

- Fjerning av busker og trær ved øvre rekke.

- Vedlikehold av fellesarealer generelt sett.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Samtlige husmorvinduer og terrassedører er skiftet. Ytterdører og stuevindu er klar for utskifting, det er planlagt at dette skiftes ut innen de neste par årene. Tak i behov for

utskifting innen 2036, styret er i gang med en å etablere en spareplan her. Asfalt ved øvre rekke og ned mot nedre parkeringsdekk i behov for utbedring, dette er planlagt gjennomført i løpet av 2026.

Behov for utbedring av det elektriske anlegget i garasjen, bedre belysning og muligheter for å bytte ut ladestasjoner med nyere modeller.

For ytterligere informasjon - se vedlikeholdsplan på Portalen.

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 følgende system for HMS arbeid: Vestbo sin HMS-ordning.

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 (2) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: vannlekkasje, og vannskader fra tak.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 26.05.2025 bestått av:

Styreleder, Liv Astrid Husby
Styremedlem, Eva Storeide
Styremedlem, Fredrik Torgersen
Styremedlem, Mats Walberg
Varamedlem, Lise Onarheim

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Liv Astrid Husby - stiller til valg på nytt

Styremedlem Eva Storeide - stiller til valg på nytt

Styremedlem Fredrik Torgersen - ønsker ikke gjenvalg

Varamedlem Mats Wahlberg - ønsker ikke gjenvalg

Varamedlem Lise Onarheim - stiller til valg på nytt

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 049 421	1 605 912	2 069 040	2 096 012
Andre inntekter	3	588 715	426 190	422 448	487 321
SUM INNTEKTER		**2 638 136**	**2 032 102**	**2 491 488**	**2 583 333**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	4 878	22 220	0	0
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	19 017	21 465	18 330	18 330
Forretningsførsel		106 908	92 466	106 910	111 184
Andre honorarer		1 625	6 504	0	0
Revisjon		8 900	8 900	9 400	8 900
Forsikringspremier		143 688	117 287	140 744	158 100
Energikostnader		104 022	96 901	96 988	97 700
Andre driftskostnader	5	236 864	121 938	124 900	206 617
Vedlikehold	6	1 102 482	1 755 848	1 615 000	1 650 628
SUM KOSTNADER		**1 858 385**	**2 373 528**	**2 242 272**	**2 381 459**
DRIFTSRESULTAT		**779 752**	**-341 426**	**249 216**	**201 874**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		47 421	40 975	0	0
Finanskostnader		0	10	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**47 421**	**40 965**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**827 173**	**-300 460**	**249 216**	**201 874**
Overføringer og disponeringer		**827 173**	**-300 460**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		26 419	18 382
Vestbo i mellomregning		0	69 409
Andre fordringer		20 587	122 160
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 044 772	1 006 224
Sum omløpsmidler		**2 091 778**	**1 216 175**
SUM EIENDELER		**2 091 778**	**1 216 175**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 828 567	1 001 395
Sum opptjent egenkapital		**1 828 567**	**1 001 395**
Sum egenkapital	**2**	**1 828 567**	**1 001 395**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 650	37 641
Leverandørgjeld		220 974	175 322
Skyldig off. myndigheter		0	245
Annen kortsiktig gjeld		20 587	1 572
Sum kortsiktig gjeld		**263 211**	**214 780**
Sum gjeld:		**263 211**	**214 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 091 778**	**1 216 175**

Sted:_____, dato:_____

Liv Astrid Husby
Styreleder

Mats Wålberg
Styremedlem

Fredrik Torgersen
Styremedlem

Eva Storeide
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.	**1 001 395**	**1 301 855**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	827 173	-300 460
B. Årets endring i disponible midler	**827 173**	**-300 460**
C. Disponible midler	**1 828 567**	**1 001 395**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	69 409
Kortsiktige fordringer	47 006	140 542
Kontanter og bankinnskudd	2 044 772	1 006 224
Omløpsmidler	**2 091 778**	**1 216 175**
Kortsiktig gjeld	**-263 211**	**-214 780**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 828 567**	**1 001 395**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 001 395	827 173	1 828 567
Sum egenkapital 31.12.	**1 001 395**	**827 173**	**1 828 567**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3620 Innkreving strøm	93 570	84 100
3685 Diverse inntekter fri	70 262	21 978
3686 Diverse inntekter pliktig	2 435	0
3900 Annen driftsinntekt	422 448	320 112
Sum	**588 715**	**426 190**

Note 3 - Andre inntekter

Konto 3620 Leie/admin.strøm gjelder innbetalinger angående strøm til lading av el-bil.

Konto 3685 Diverse Inntekter fri:
Tilskudd fra Enova kr 70.262.

Konto 3686 Diverse Inntekter
Kundeutbytte fra Fana Sparebank kr 2.435.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	4 355	20 660
5020 Feriepenger	523	920
5360 Honorarer	0	640
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 943	21 335
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	74	130
Sum	**153 895**	**173 685**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret. Der er inngått timebaserte arbeidsavtaler, men ingen fast ansatte.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	21 580	20 235
6360 Renhold	6 859	0
6390 Andre driftskostnader	2 042	0
6391 Alarm og brannvern	35 368	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	111 246	89 951
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 500	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	3 230
6890 Parkeringsleie/kostnader	30 188	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 962	6 022
7720 Generalforsamling	3 120	2 500
Sum	**236 864**	**121 938**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 036 347	1 482 686
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	99 340
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	200
6640 Periodisk vedlikehold	31 135	133 971
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	35 000	31 651
6695 Forsikringsskadesaker	0	8 000
Sum	**1 102 482**	**1 755 848**

Andre opplysninger

Oppstilling avregning Garasjeanlegg.	**2025**	**2024**
IB 2921 Garasjeanlegg	372	50 388
	0	0
3605 Innkrevd leie garasjer	27 000	9 000
Vedlikehold garasjer	-7 381	-59 016
Endring	**19 618**	**-50 016**
UB 2921 Garasjeanlegg	19 990	372

Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Avstemt leie garasjer	7 381	59 016
Innbetalt fra sameiere	**2 042 040**	**1 546 896**
Sum Innkrevde felleskostnader	2 049 421	1 605 912

Resultat og balanse med noter for Noreidestølen Huseierlag (Ss).

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Noreidestølen Huseierlag (Ss)

Styreleder	Liv Astrid Husby (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Eva Storeide (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Mats Walberg (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Fredrik Torgersen (sign.)	24.03.2026

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 Nordeidestølen Huseierlag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordeidestølen Huseierlag 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.

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, 22. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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."

S
P ve e av r t Y AS
Ser e er ba d _ba d - -4-
IP
- 4- 4 UTC

QES

bankID

m I U 2 T Y YZ

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Noreidestølen Huseierlag (Ss) torsdag 28.05.2026 kl. 12:00 - Digitalt, Min side (vestbo.no).

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: 24

Hvilket utgjorde totalt 24 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder: Liv Astrid Husby

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Eva Storeide

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:

Joakim Snarberg

Simen Tønder Krogvik

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.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
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.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 136 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder ble Liv Astrid Husby valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Eva Storeide

Joakim Snarberg

Simen Tønder Krogvik

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlem:

Lise Onarheim

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder: Liv Astrid Husby

Styremedlemmer: Eva Storeide, Joakim Snarberg og Simen Krogvik

Varamedlem: Lise Onarheim

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Liv Astrid Husby styreleder valgt for 2 år i 2028

Eva Storeide styremedlem valgt for 2 år i 2028

Joakim Snarberg styremedlem valgt for 2 år i 2028

Simen Tønder Krogvik styremedlem valgt for 2 år i 2028

Lise Onarheim varamedlem valgt for 1 år i 2027

6. Saker

Det er ikke kommet inn saker til behandling for årsmøte.

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Noreidestølen Huseierlag (Ss)

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Liv Astrid Husby (sign.)	04.06.2026
Sekretær	Eva Storeide (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Simen Tønder Krogvik (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Joakim Snarberg (sign.)	04.06.2026

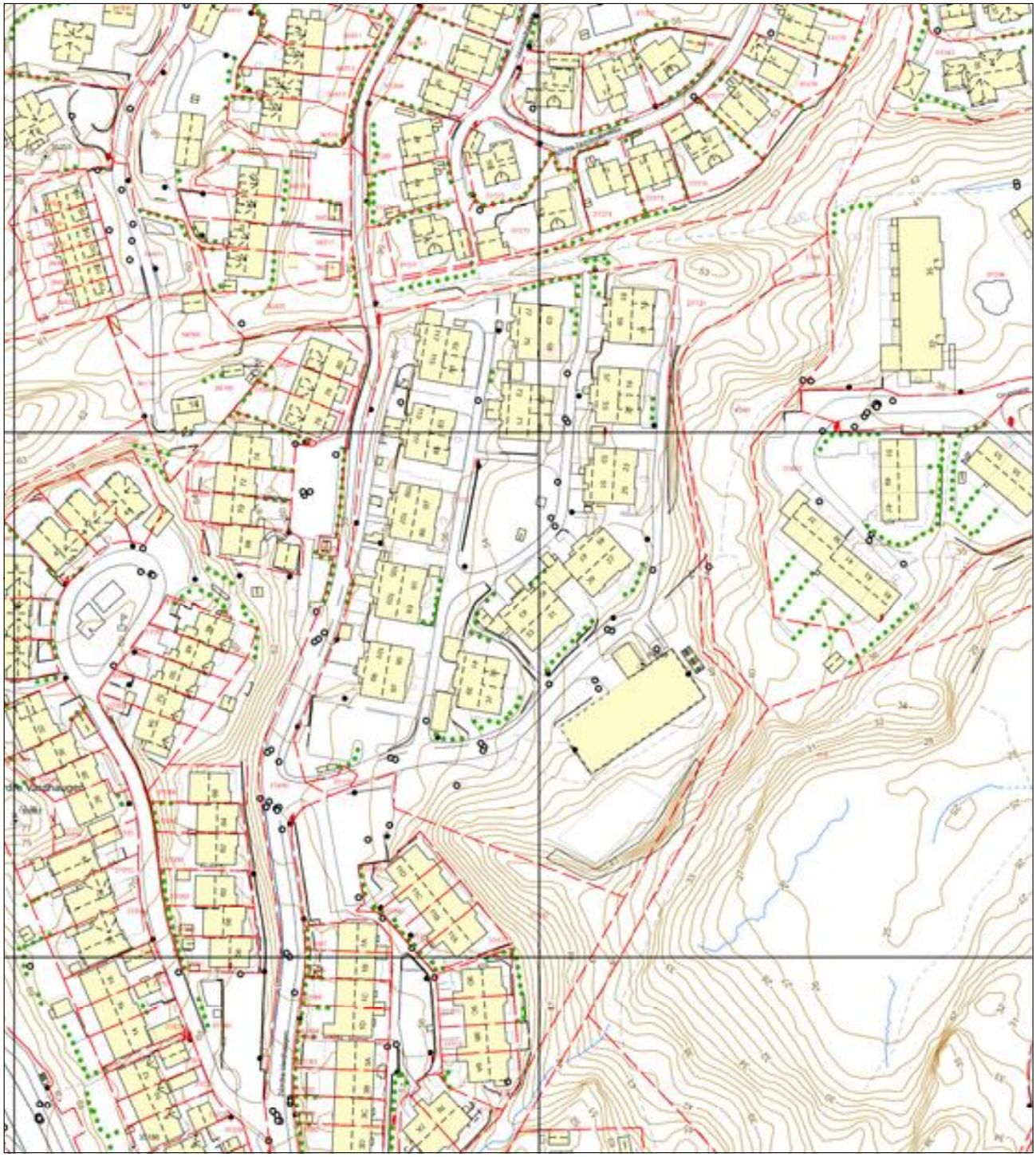
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/257/0/25
Adresse: Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI

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

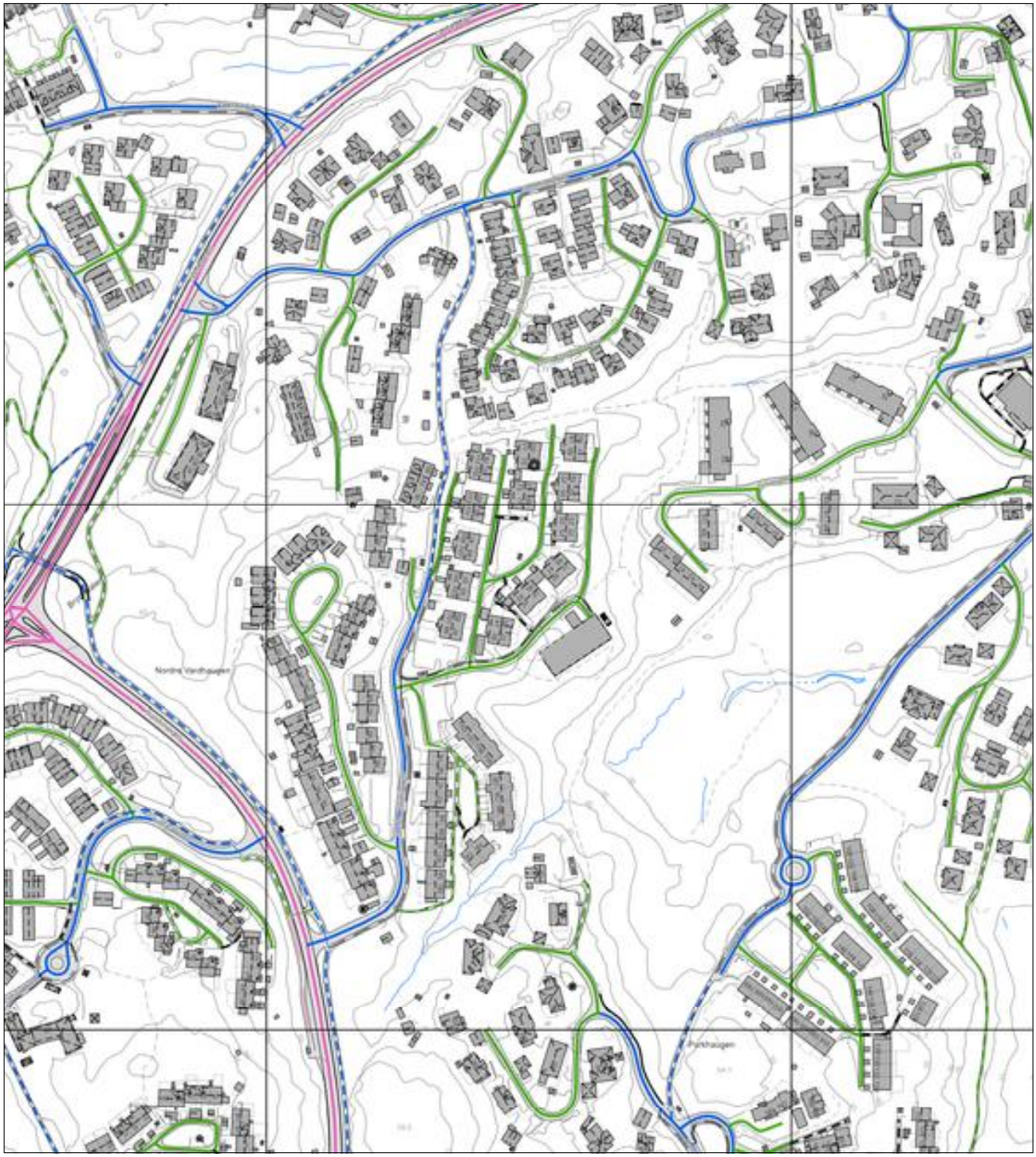
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 37/257/0/25
Adresse: Nordre Vardhaugen 65, 5253 SANDSLI

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 37/257/0/0
Utlistet 22. september 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
259187057	Grunneiendom	0	Ja	15 677,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8770061	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 257, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BO3 12 OG 13, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.06.1999	199813889	98,9 %
8770000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1992	190840076	1,1 %
8770064	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 262, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, TOMT BO18, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.02.2001	200026858	< 0,1 % (177,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8770061	110 - Boliger	47,3 %
8770061	780 - Felles grøntareal	24,0 %
8770061	720 - Felles gangareal	10,7 %
8770061	750 - Felles lekeareal	6,5 %
8770061	191 - Garasjeanlegg	4,3 %
8770061	710 - Felles avkjørsel	3,2 %
8770061	730 - Felles parkeringsplass	2,9 %
8770000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	0,9 %
8770000	400 - Offentlig friområde	0,2 %
8770000	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8770106	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO5	199808817	26.03.1999

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8770013	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 451 MFL., NORDEIDBREKKA	3	201215162
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
8776005	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 12, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO6, PLAN FOR UTBYGGING	3	199808195
8770062	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 260, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 OG 13, FELT BO4, PLAN FOR UTBYGGING	3	199936870
8770065	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 89 OG 294, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO2, PLAN FOR UTBYGGING	3	200027544
8776006	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 11, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT BO5, PLAN FOR UTBYGGING	3	199808817
8100000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 10, FELT XIII	3	190711283

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
37/377	20767421-1	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	18.01.2022	202126529
37/402	20782803-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.06.2021	202115293
37/280	20740922-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.12.2022	202224723

Skrevet ut 22. september 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

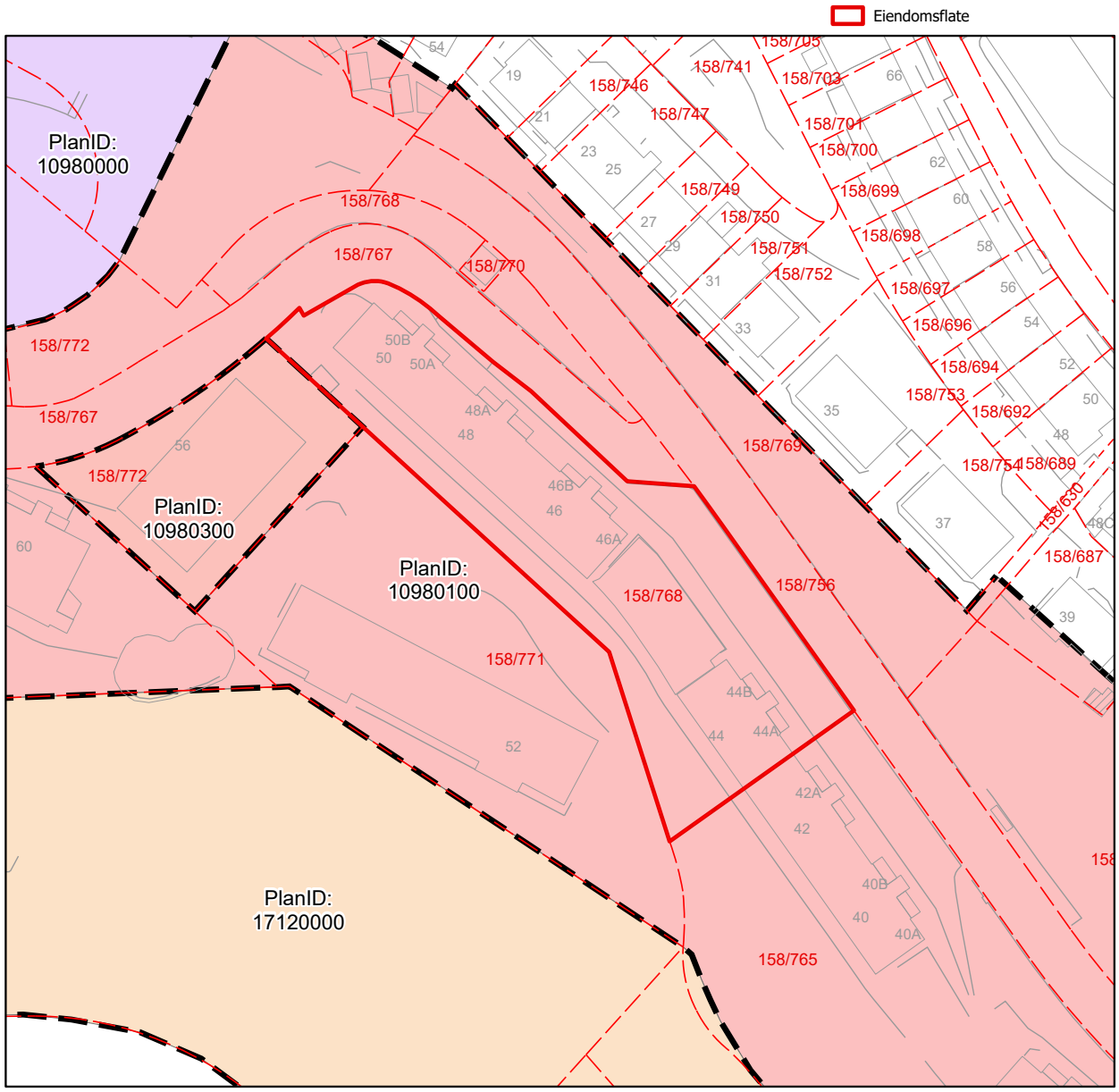
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Solheimslien 44 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10980100,10980300



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

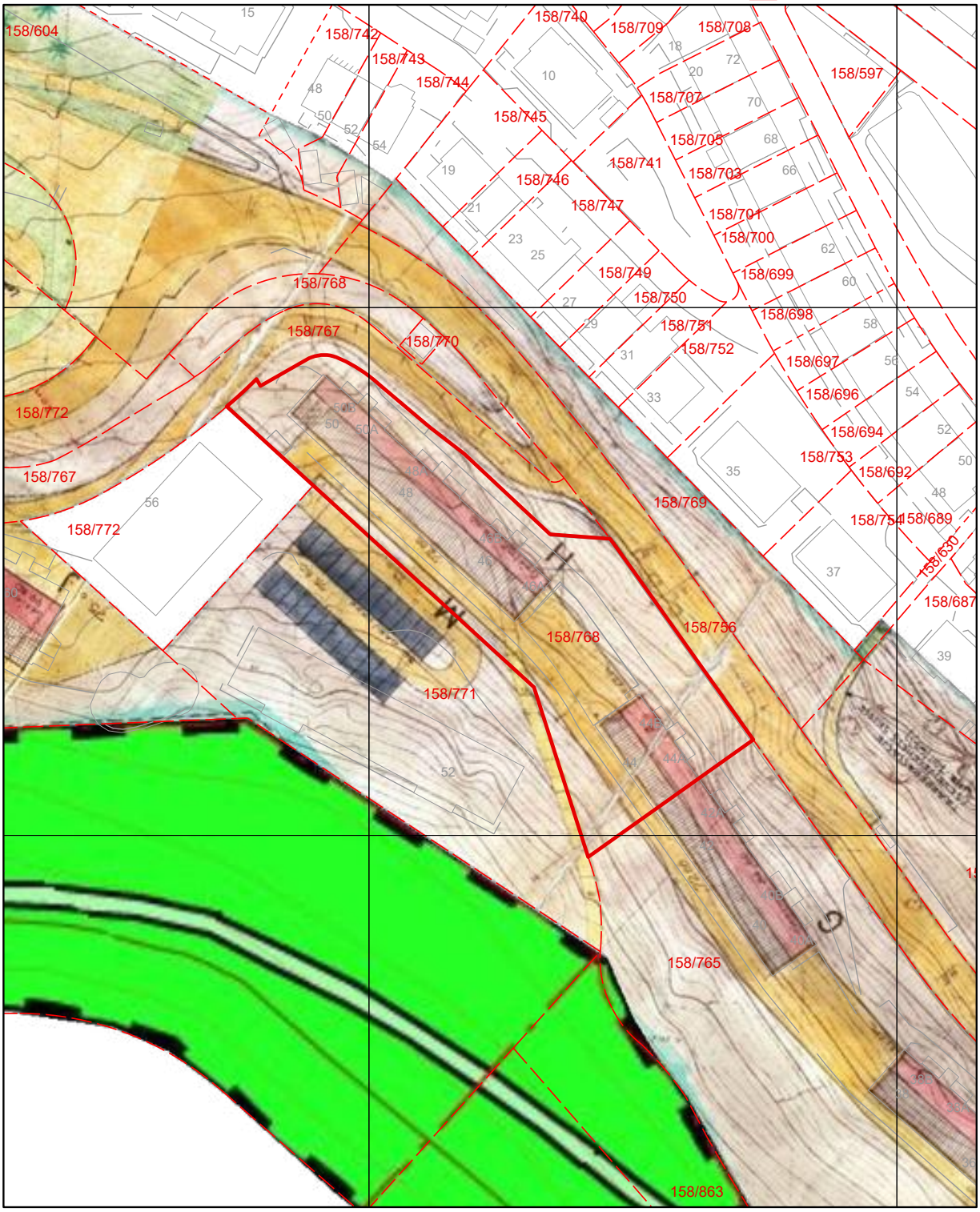
Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44 m.fl.

N

PlanID(er): 10980100,10980300

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

Eiendomsflate




BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1675 - 494
62 62
20/9 1962
Bilag nr. 2/2
Bilag C.
Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/9-62
Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/6. 62
KOMM.DEP.T.L.
04122 11. JULI 63
D.
LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS
REGULERINGSPLAN MÅL: 1/500
X-22/99
Bergen 14. 3. 1962
Erik Dogger & Jörgen Djurhuus
mnal. arkitekter maa
rev. 7. 4. 62
REVIDERT 11. APRIL 1962
BYPLANSJEFEN I BERGEN
KORRIGERT I SAMSVAR MED
BYPLANRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962
REVIDERT 15.9.1962.
E.DOGGER

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

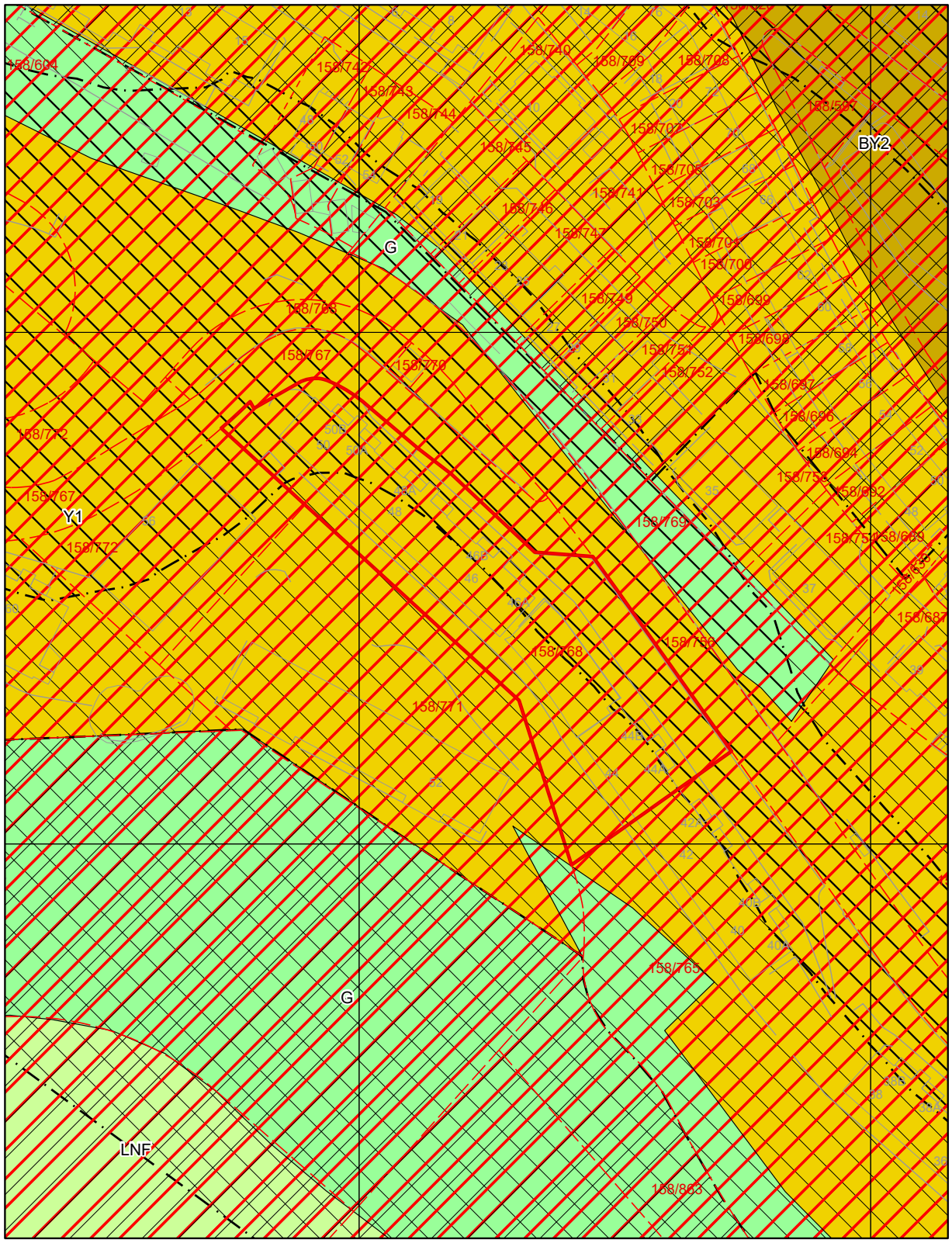
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

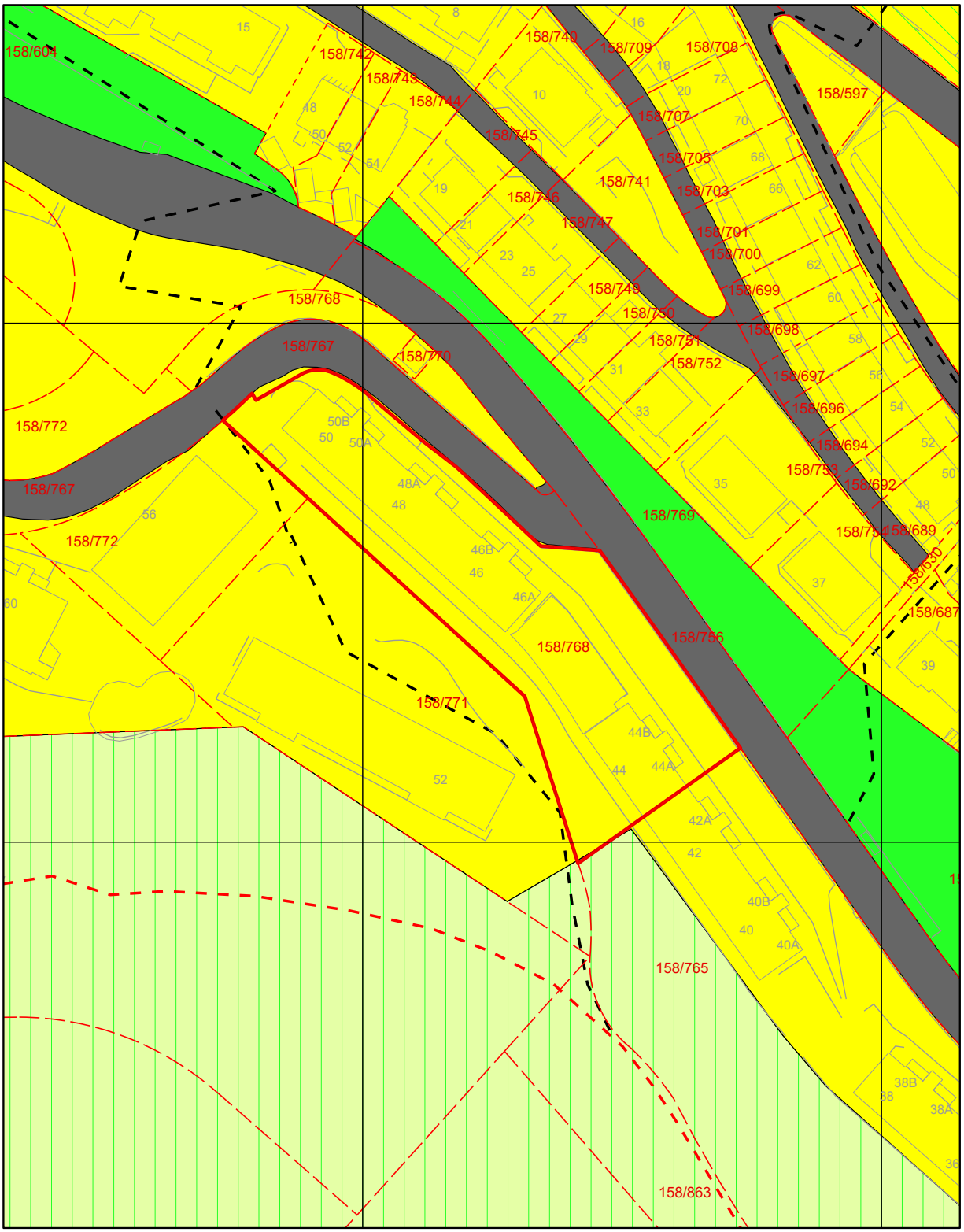
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


LNF friluftsliv


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

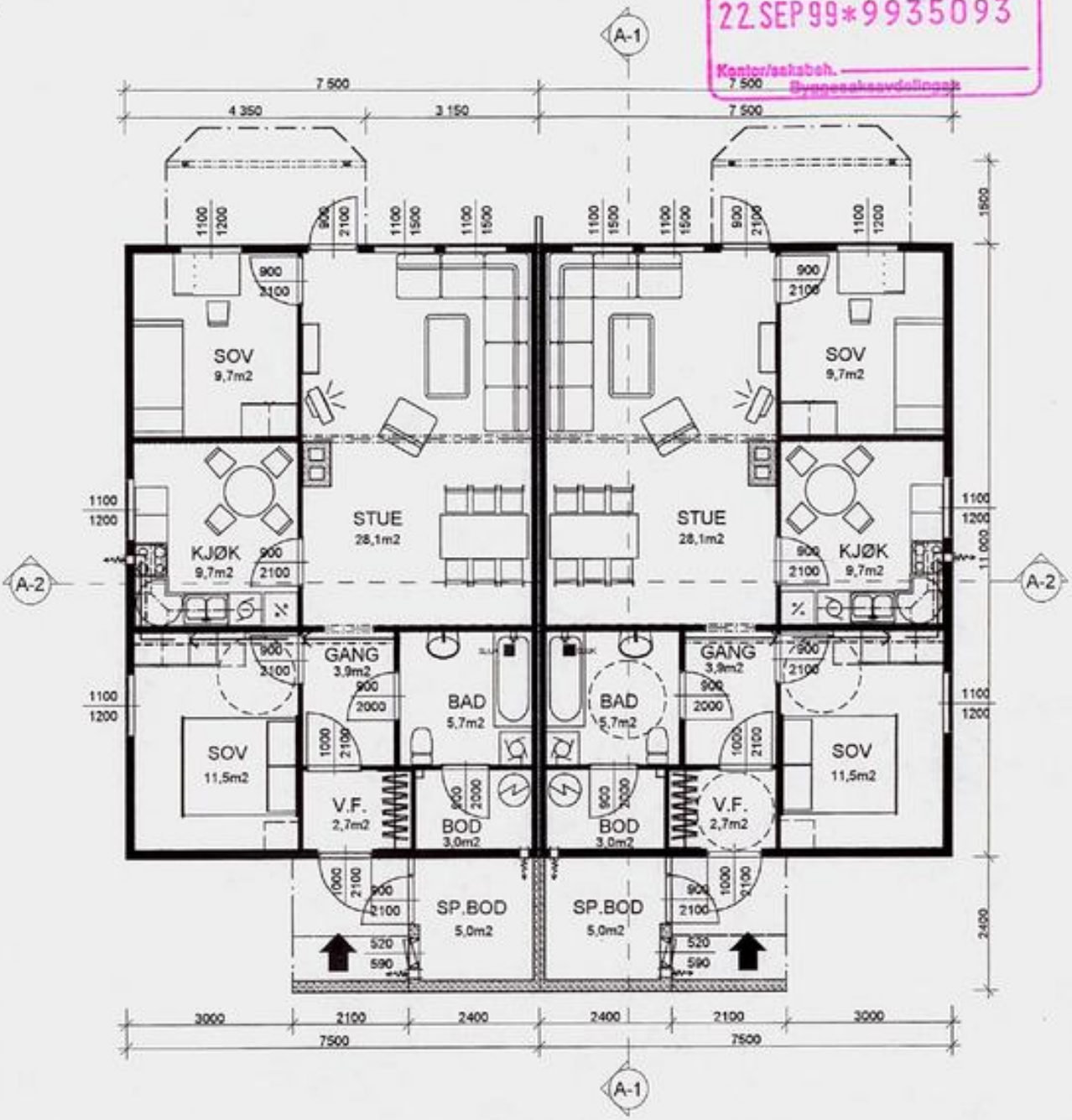
Boligområde (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

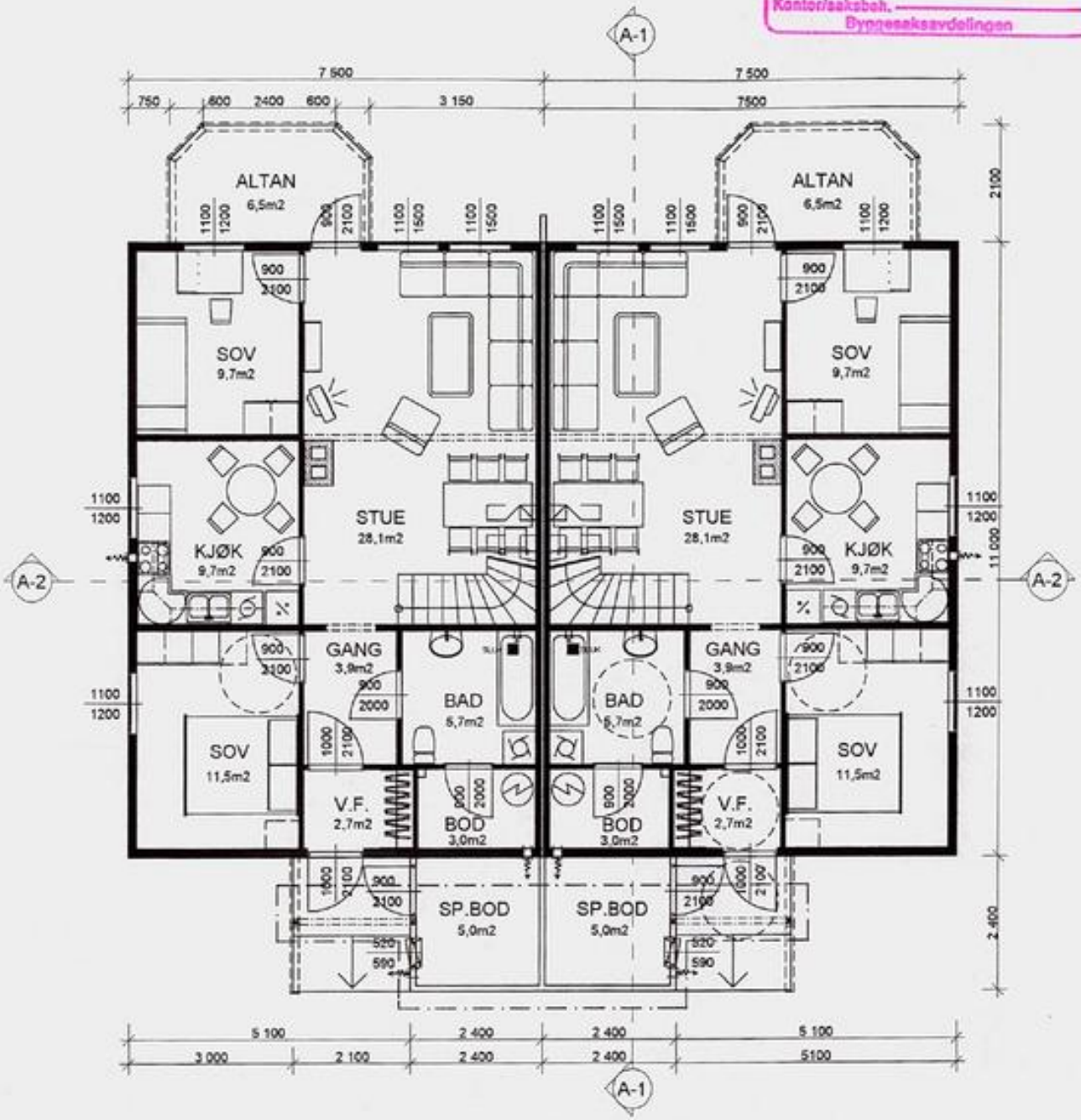
Vegareal (N)

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22 SEP 99*9935093
Kontor/seksjon. Byggesaksavdelingen



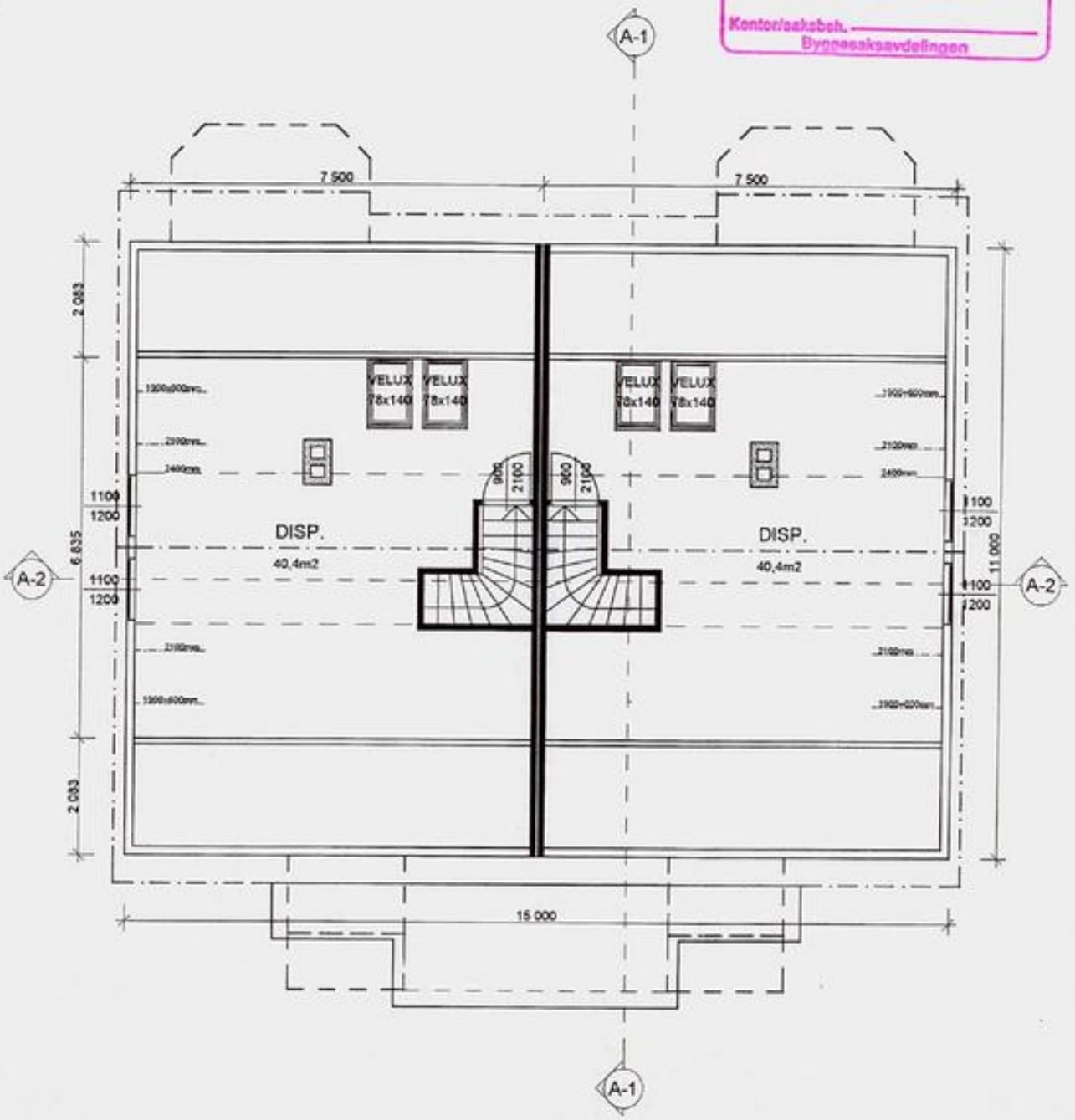
SYSTEM BYGG AS Bønesskogen 124 5062 BØNES Tlf: 55 12 23 60 Fax 55 12 23 81	VisPlan AS	BYGGHERRE: NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13	SIGN. A.S.	DATO 23.05.99
		INNHOLD: PLAN 1.ETG.	MÅLESTOKK 1:100	
		GJELDER: HUS NR: 7 - (Seksjon: 25-28)	REV	TEGNNR. 7 -11

22 SEP 99*9935093
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



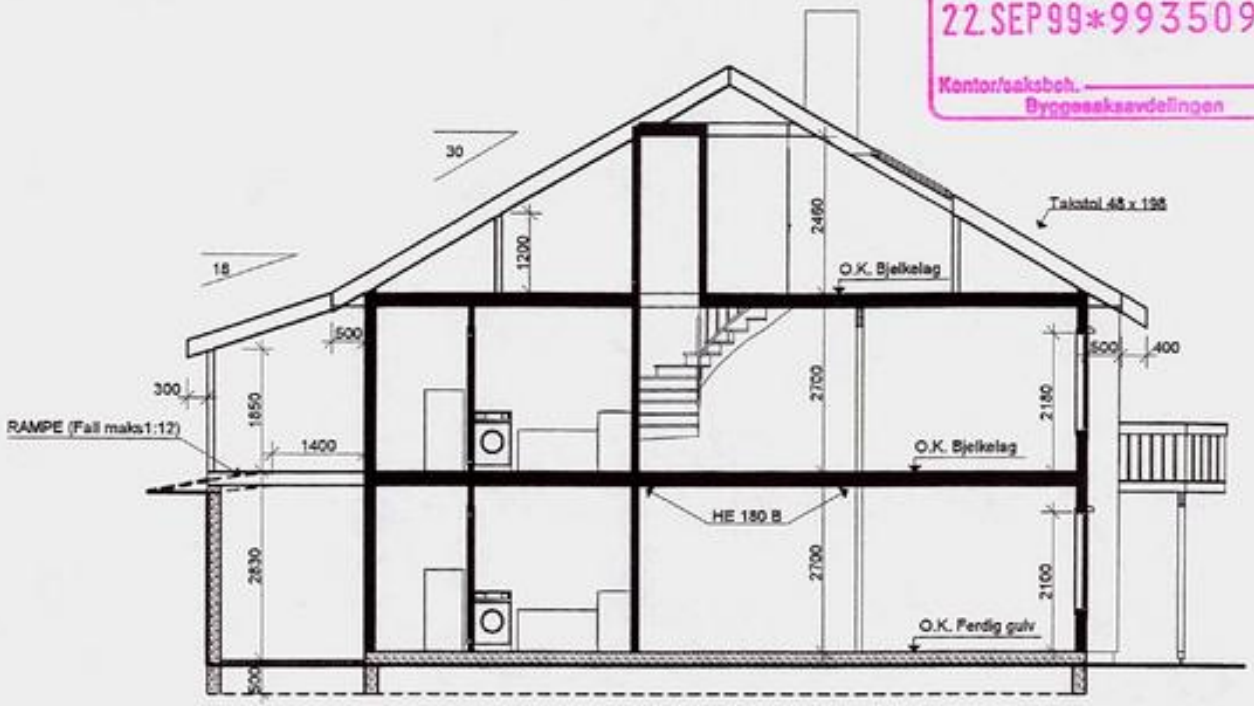
SYSTEM BYGG AS Bønesskogen 124 5062 BØNES Tlf: 55 12 23 80 Fax 55 12 23 81	VisPlan AS POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 JL.bakkJ.SEN 11 MOB: 90 63 57 89 5050 NESTTUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: visplan@visplan.net	BYGGHERRE NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13	SIGN. A.S. / DATO 23.05.99
		INNHOLD PLAN 2.ETG.	MÅLESTOKK 1:100
		GJELDER HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 - 28)	REV. / TEGNNR. 7 -12

Arkivnr. Dok.nr.
Kontor/saksbeh.
20. SEP 99 [illegible]
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



SYSTEM BYGG AS Benesskogen 124 5062 BØNES Tlf: 55 12 23 80 Fax: 55 12 23 81	VisPlan AS POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 ULSMÅGÅSEN 11 MOB: 90 65 57 89 5068 NESTTUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: [illegible]	BYGGHERRE NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13	SIGN. A.S.	DATO 23.05.99
		INNHOLD PLAN LOFT.	MÅLESTOKK 1:100	
		GJELDER HUS NR: 7 - (Seksjon: 25-28)	REV	TEGN.NR. 7 -13

Ark.nr. Dok.nr.
22.SEP99*9935093
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



SNITT A-1



SNITT A-2

SYSTEM BYGG AS Bønesskogen 124 5062 BØNES Tlf: 55 12 23 80 Fax: 55 12 23 81	VisPlan AS POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 ULSMÅGÅSEN 11 MOB: 90 83 57 88 5050 NESTTUN FAX: 55 92 44 61 E-POST:	BYGGHERRE NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13	SIGN. A.S.	DATO 23.05.99
		INNHOLD SNITT A-1 & A-2	MÅLESTOKK 1:100	
		GJELDER HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 -28)	REV.	TEGN.NR. 7 -14

22 SEP 99*9935093
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



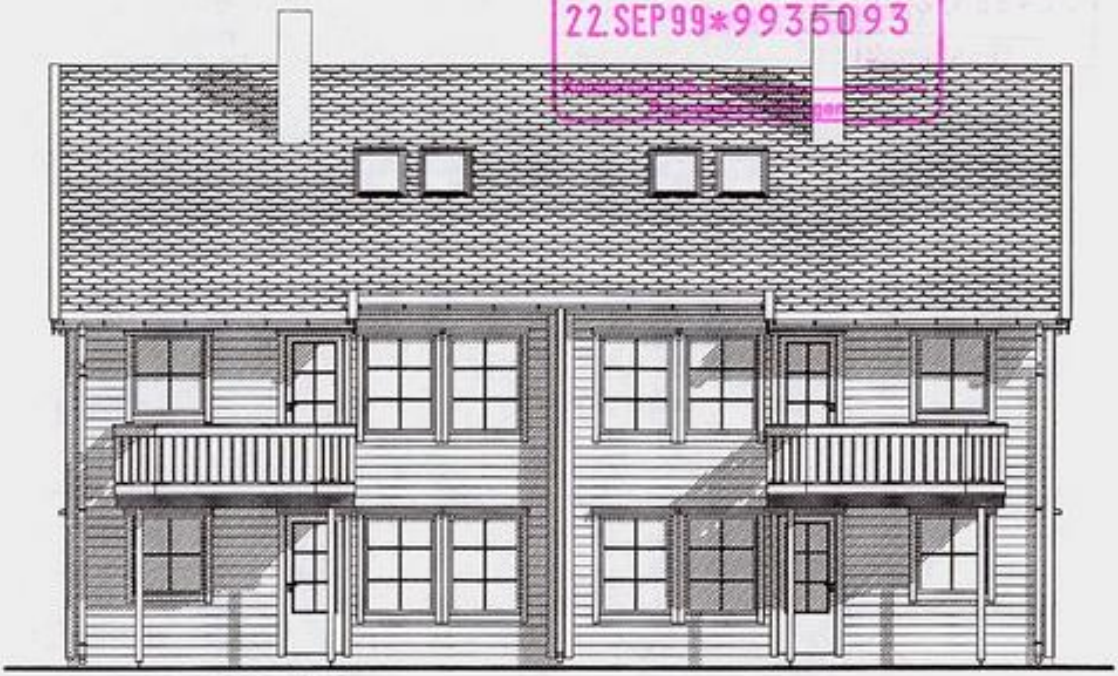
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

SYSTEM BYGG AS Bønesskogen 124 5062 BØNES Tlf: 55 12 23 80 Fax: 55 12 23 81	VisPlan AS POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 ULSNÅGÅSEN 11 MOB: 90 83 57 89 5080 NESTTUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: visplan@visplan.no	BYGGHERRE NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13	SIGN. A.S.	DATO 23.05.99
		INNHOLD FASADE MOT V. & N.	MÅLESTOKK 1:100	
		GJELDER HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 - 28)	REV.	TEGN.NR. 7 -15

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22.SEP99*9935093



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

SYSTEM BYGG AS
Bønesskogen 124
5062 BØNES
Tlf: 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81

VisPlan AS

BYGGHERRE: NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13

SIGN.: A.S.

DATO: 23.05.99

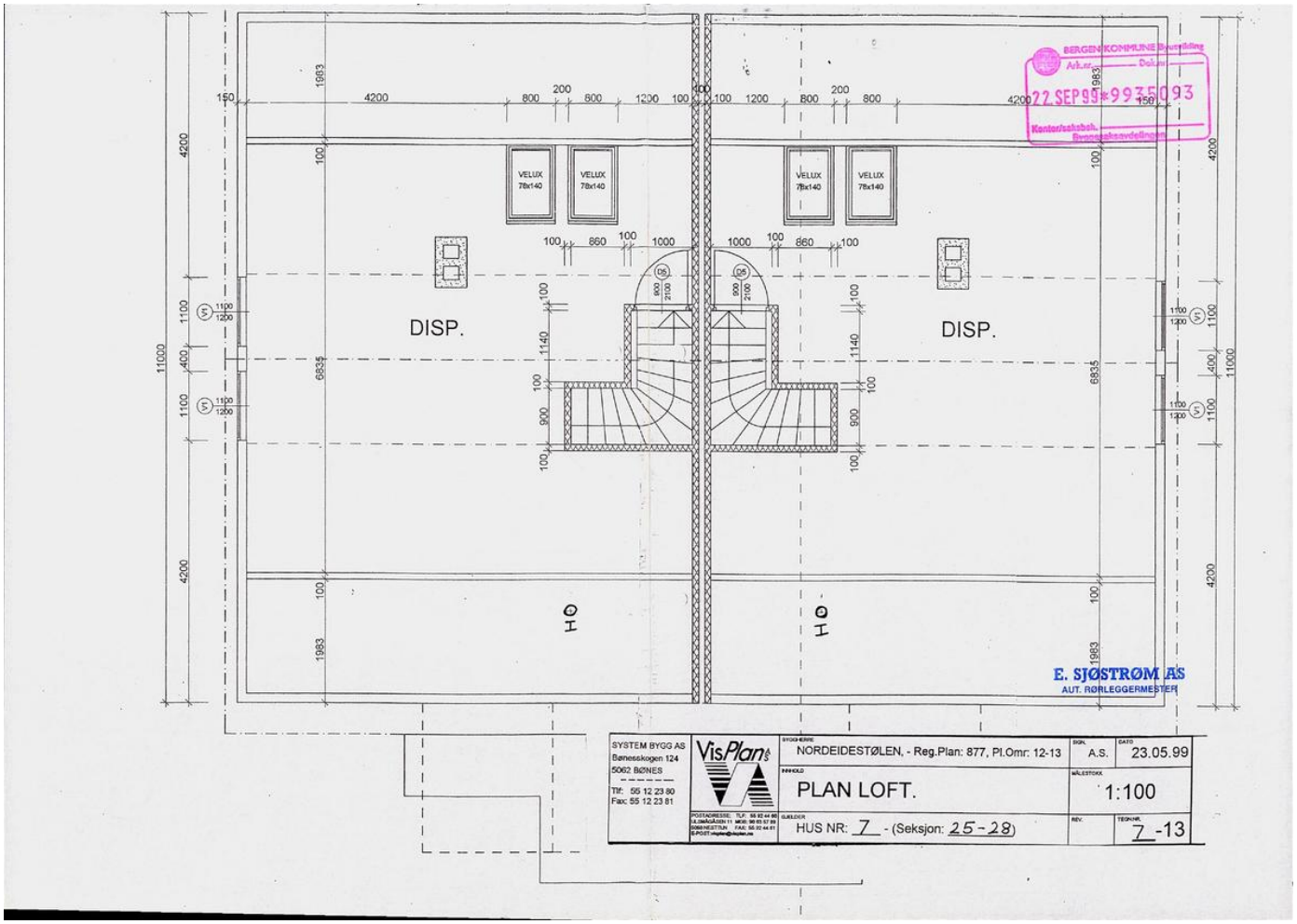
INNHOLD: FASADE MOT Ø. & S.

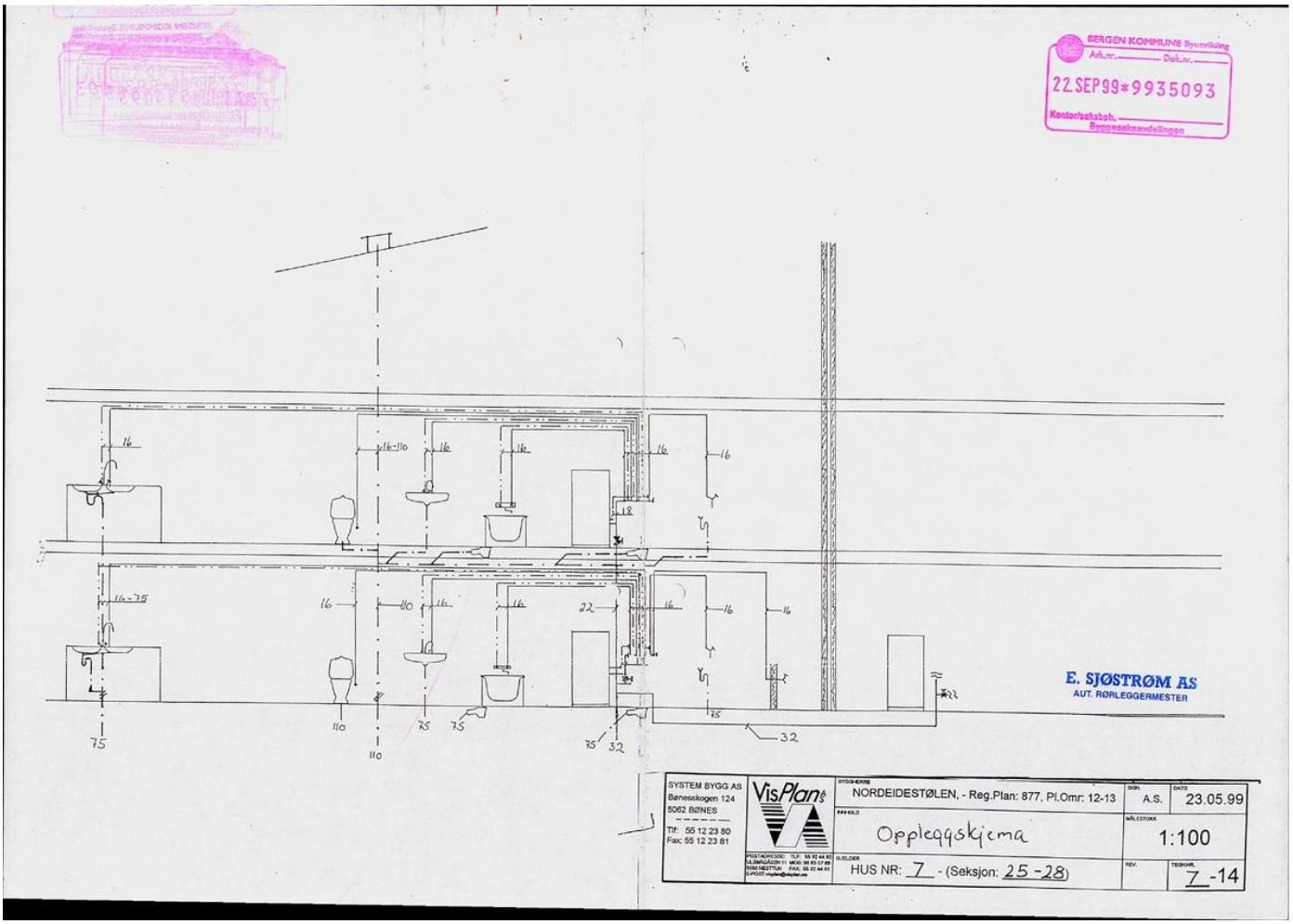
MÅLESTOKK: 1:100

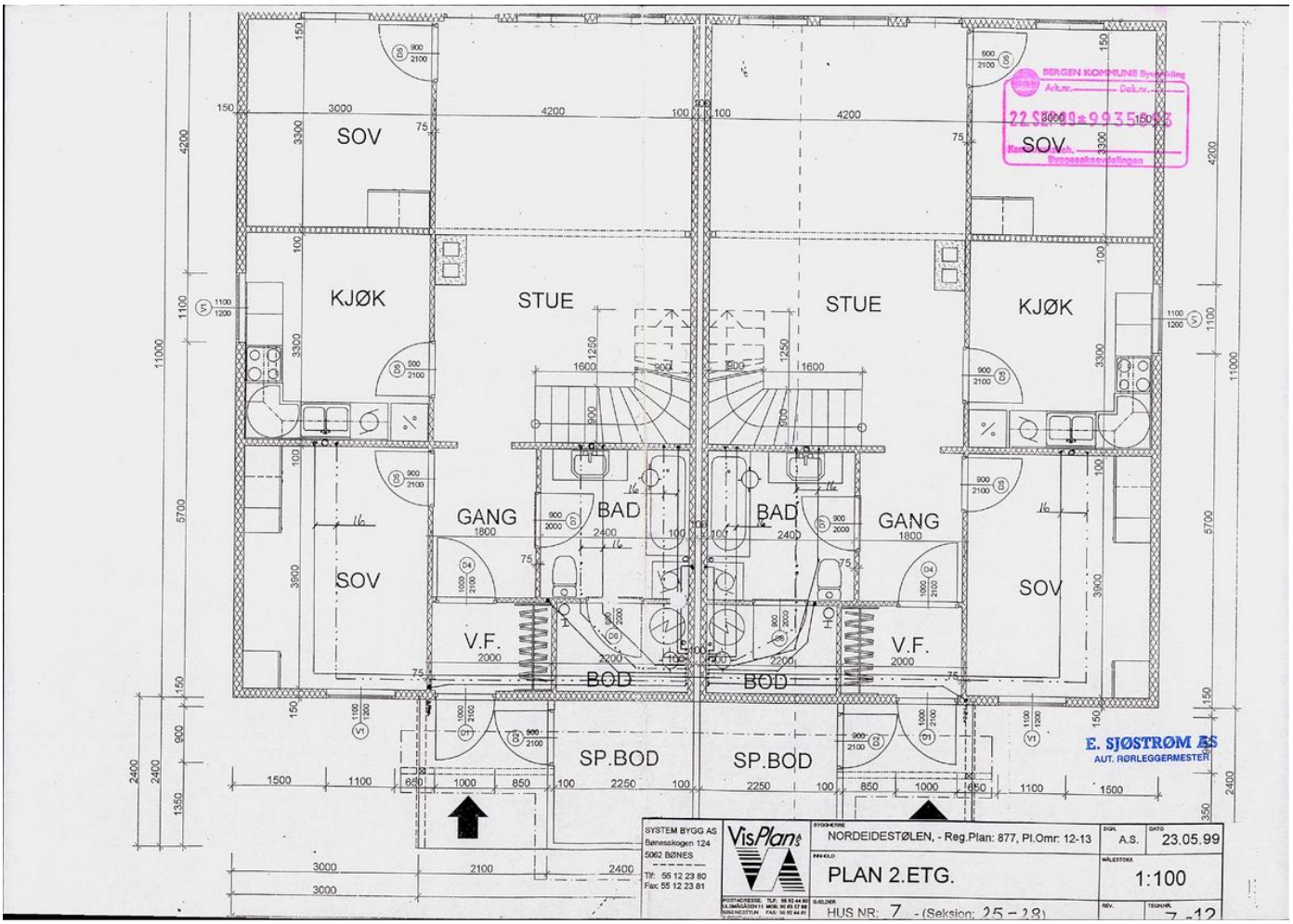
GJELDER: HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 - 28)

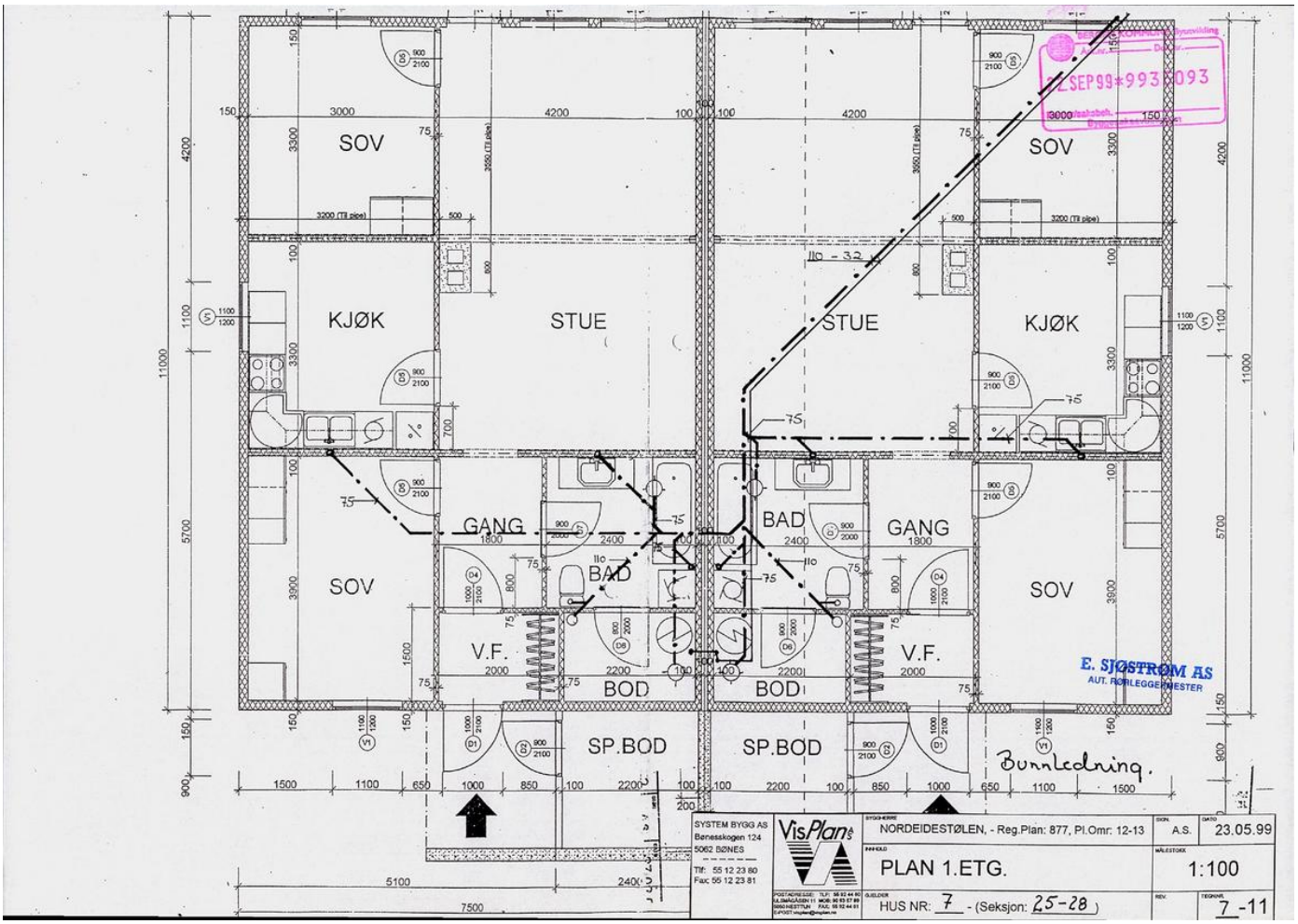
REV.:

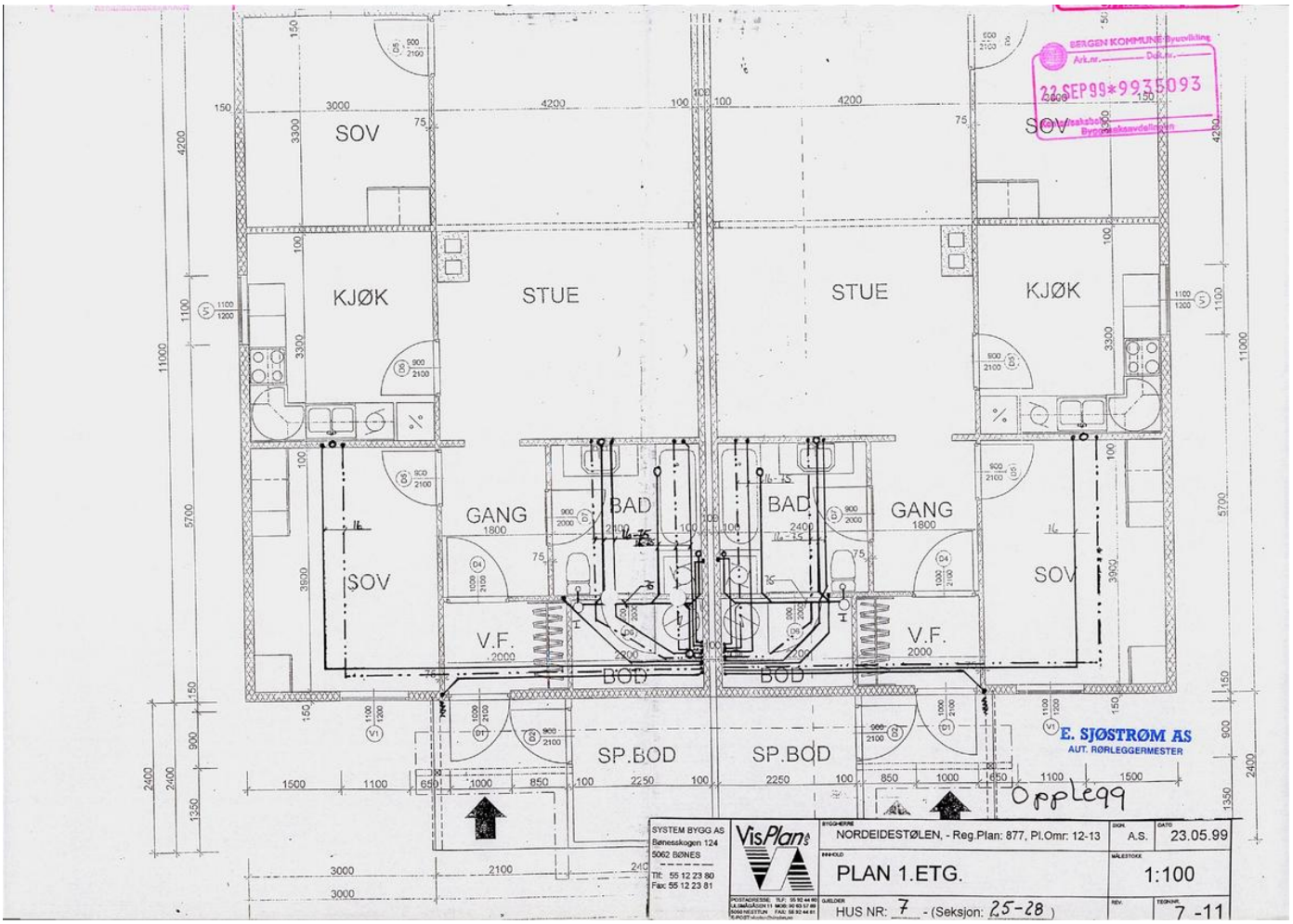
TEGNNR.: 7 -16

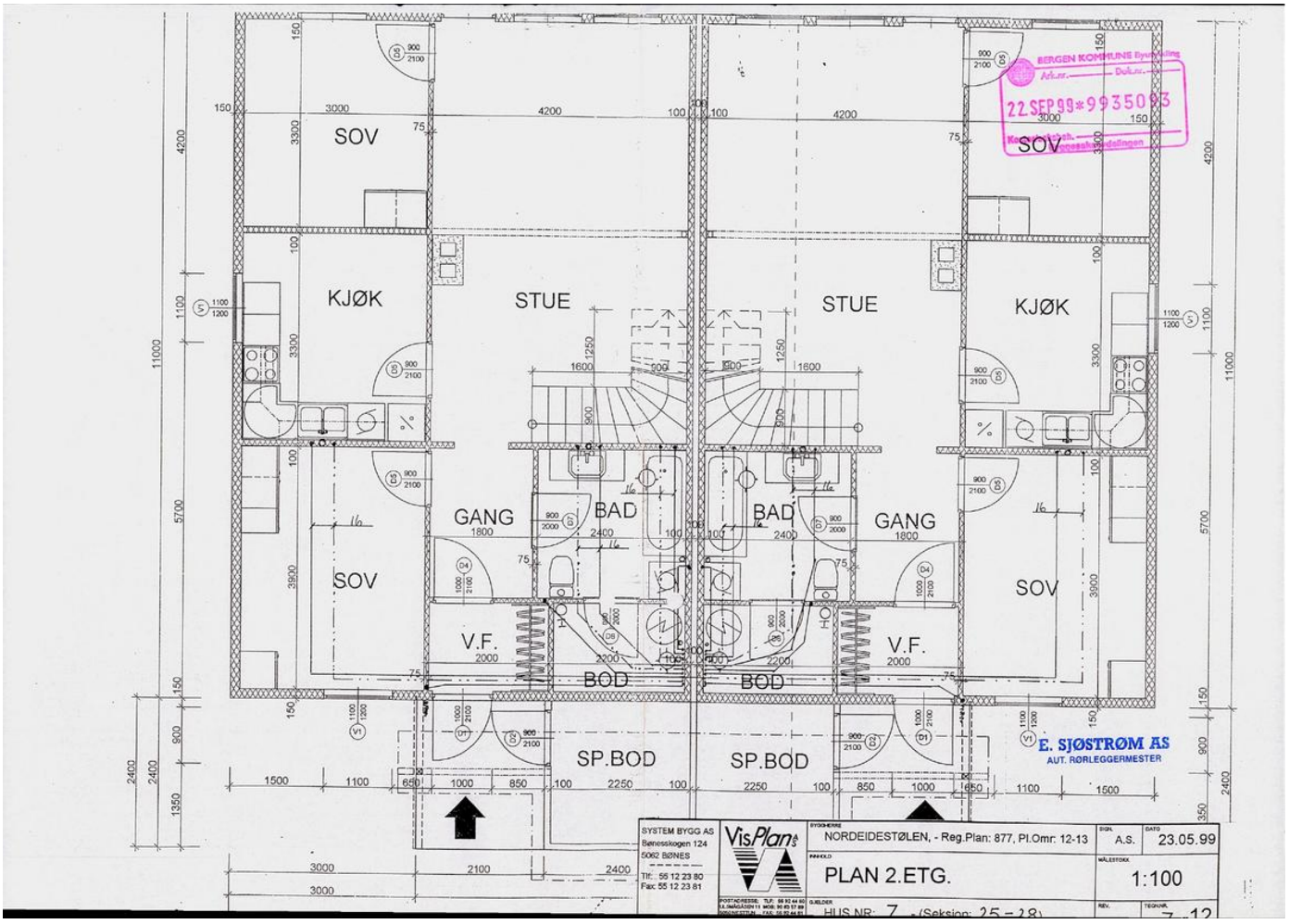

BERGEN KOMMUNE
22 SEP 99 *9935093
VELUX 78x140
VELUX 78x140
VELUX 78x140
VELUX 78x140
DISP.
DISP.
E. SJØSTRØM AS
AUT. RØRLEGGERMESTER
SYSTEM BYGG AS
Bønesskogen 124
5062 BØNES
Tlf: 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81
VisPlan
NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13
A.S.
23.05.99
PLAN LOFT.
1:100
HUS NR: 7 - (Seksjon: 25-28)
7 -13


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22 SEP 99*9935093
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen
E. SJØSTRØM AS
AUT. RØRLEGGERMESTER
SYSTEM BYGG AS
Bønesskogen 124
5062 BØNES
Tlf: 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81
VisPlan
NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13
A.S.
23.05.99
Oppleggskjema
1:100
HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 -28)
7 -14

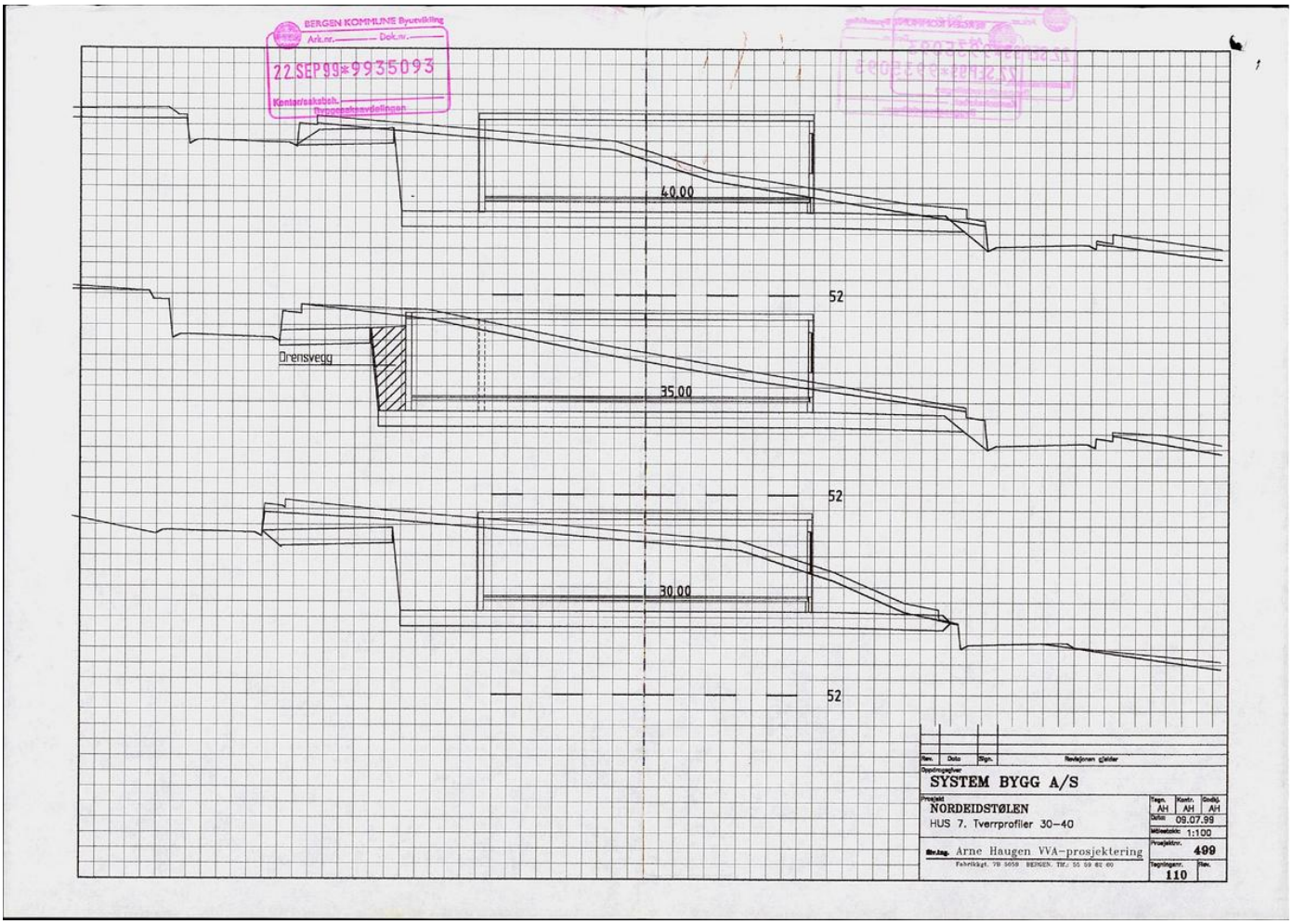

SOV
KJØK
STUE
STUE
KJØK
SOV
GANG
BAD
BAD
GANG
SOV
SOV
V.F.
V.F.
BOD
BOD
SP.BOD
SP.BOD
BERGEN KOMMUNE
E. SJØSTRØM AS
AUT. RØRLEGGERMESTER
SYSTEM BYGG AS
Bønesskogen 124
5062 BØNES
Tlf: 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81
VisPlan
NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13
A.S.
23.05.99
PLAN 2.ETG.
1:100
HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 - 28)


SOV
KJØK
STUE
GANG
BAD
V.F.
BOD
SP.BOD
Bunnledning.
E. SJØSTRØM AS
AUT. RØRLEGGERMESTER
SYSTEM BYGG AS
Benesskogen 124
5062 BØNES
Tlf: 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81
VisPlan
NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13
A.S.
23.05.99
PLAN 1.ETG.
1:100
HUS NR: 7 - (Seksjon: 25-28)
7 -11


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
22 SEP 99*9935093
Byggesaksavdelingen
SOV
KJØK
STUE
STUE
KJØK
SOV
GANG
BAD
BAD
GANG
SOV
SOV
V.F.
V.F.
BOD
BOD
SP.BOD
SP.BOD
E. SJØSTRØM AS
AUT. RØRLEGGERMESTER
Oppleg99
SYSTEM BYGG AS
Bønesskogen 124
5062 BØNES
Tlf. 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81
VisPlan
NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13
A.S.
23.05.99
PLAN 1.ETG.
1:100
HUS NR: 7 - (Seksjon: 25-28)
7 -11


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
22.SEP.99*9935093
SOV
KJØK
STUE
GANG
BAD
V.F.
BOD
SP.BOD
E. SJØSTRØM AS
AUT. RØRLEGGERMESTER
SYSTEM BYGG AS
Bønesskogen 124
5062 BØNES
Tlf: 55 12 23 80
Fax: 55 12 23 81
VisPlan
NORDEIDESTØLEN, - Reg.Plan: 877, Pl.Omr: 12-13
A.S.
23.05.99
PLAN 2.ETG.
1:100
HUS NR: 7 - (Seksjon: 25 - 28)


Ark.nr.
Dok.nr.
27. SEP 99 9935093
Kontorfellesskapet
Bygningsavdelingen
45,00
Veg
52
Rev.
Dato
Sign.
Revisjonen gjelder
Oppdragsgiver
SYSTEM BYGG A/S
Prosjekt
NORDEIDSTØLEN
HUS 7. Tverrprofiler 45
Tegn. AH
Kontr. AH
Godkj. AH
Dato: 09.07.99
Målestokk: 1:100
Prosjektnr. 499
Tegningsnr. 111
Rev.
Utarb. Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt. 7B 5059 BERGEN. TLF.: 55 59 82 00


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
22 SEP 99 *9935093
Kontor/seksjon
Byggesaksavdelingen
40.00
52
Drensvegg
35.00
52
30.00
52
SYSTEM BYGG A/S
NORDEIDSTØLEN
HUS 7. Tverrprofiler 30-40
Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt. 7B 5059 BERGEN. TLF.: 55 59 82 60
Tegn. AH
Kontr. AH
Godkj. AH
Dato: 09.07.99
Målestokk: 1:100
Prosjektnr. 499
Tegningsnr. 110
Rev.

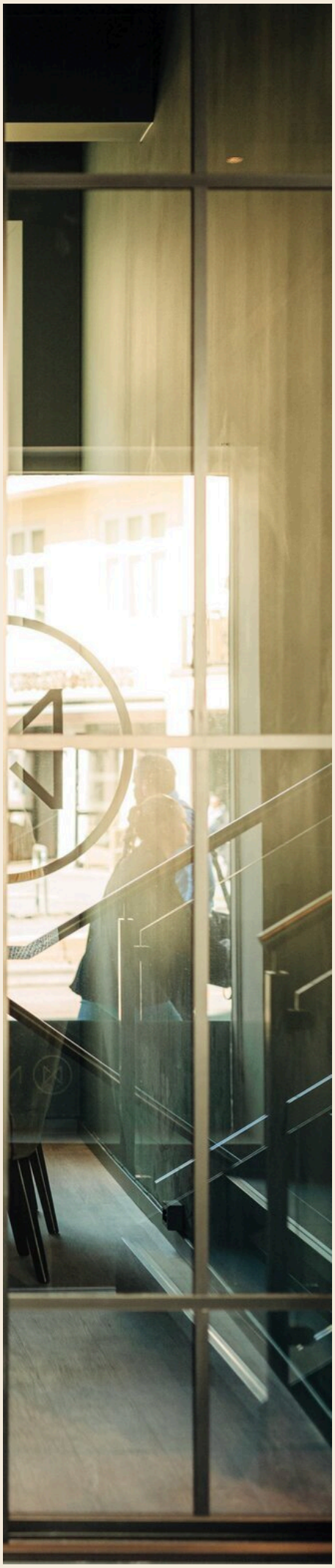
Velkommen til

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/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. Brannslukningsapparat, 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: 48-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordre Vardhaugen 65 5253 SANDSLI
Matrikkel: Gnr 37, bnr 257, snr 25 (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:

Karoline Fredheim Nilssen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Bergen Sør
kn@nordvikbolig.no
995 97 962