NORDVIK

Gamle Kirkevegen 7E

4 soverom | 155 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Gamle Kirkevegen 7E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
35	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
75	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Ny, lekker familiebolig m/4 soverom fra 2025! Solrik balkong med utsikt & garasjeplass. Kort vei til bybane, skole & bhg

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**250 840,-**
Totalpris	**10 240 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 633,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gamle Kirkevegen 7E. Et moderne og innbydende rekkehus med gjennomgående god og innflytningsklar standard. Her har du muligheten til å bo i et rolig og familievennlig nabolag. Butikker og kjøpesenter i nærområdet og godt kollektiv tilbud med bybanestopp kun få minutters gange unna.

- Solrike uteplasser og balkong på 7 m² med flott utsikt
- Egen garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Nyere bygg: lave bokostnader og energieffektivt bygg
- Familievennlig planløsning med fire soverom, to stuer, to baderom + toalettrom
- Separat vaskerom
- Ekstern bod på 5 m²

Området:

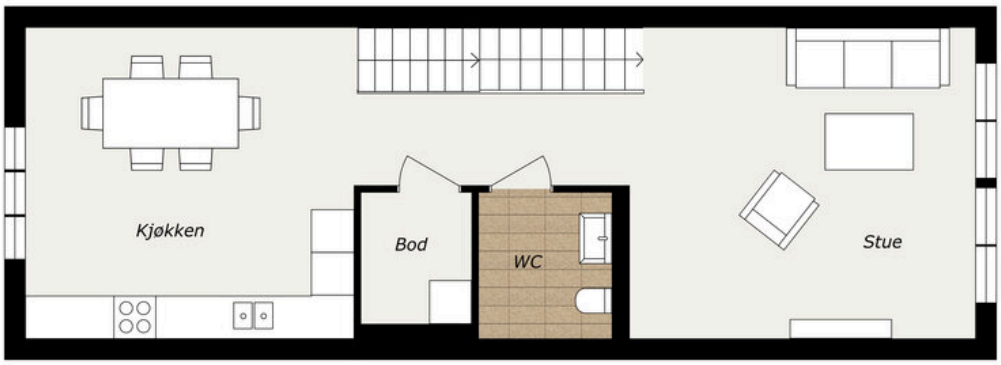
- 2 min gange til buss- og bybanestopp
- Kort vei til flere dagligvarebutikker
- Gangavstand til skoler og barnehager
- 15 min å kjøre til Bergen sentrum
- 15 min å kjøre til Flesland

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

IMOTIV.NO

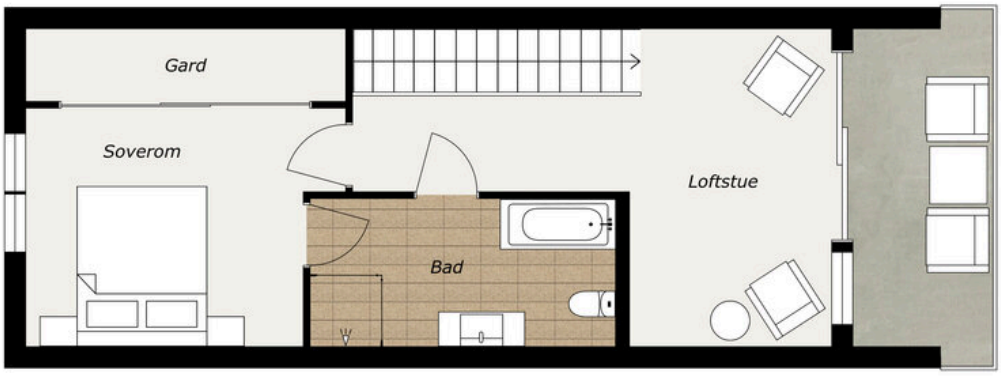
Gamle Kirkevegen 7E
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Gamle Kirkevegen 7E
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

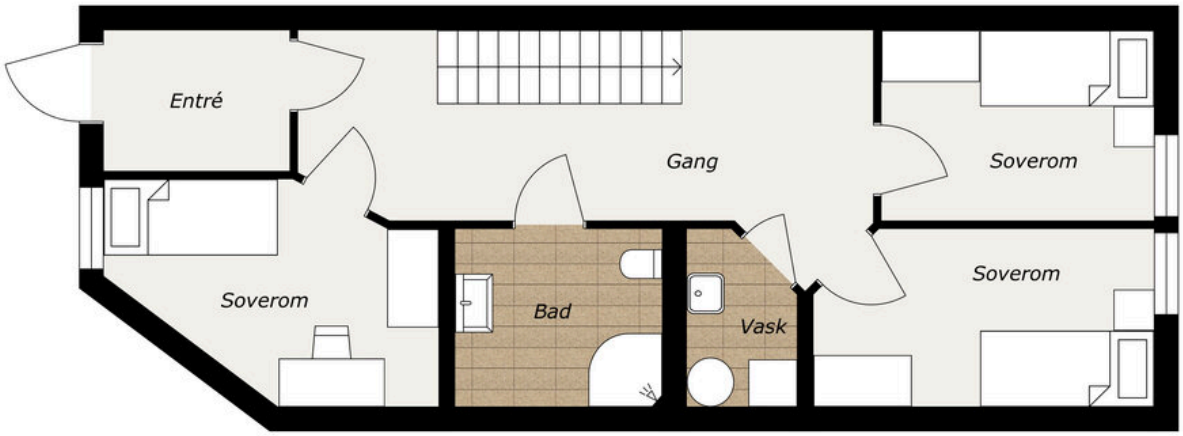
3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

IMOTIV.NO

Gamle Kirkevegen 7E
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


































WILLIAM MORRIS




















FLOWER MARKET





















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
19-0013/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN
Gnr 42, bnr 320, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 42, bnr 320, snr 13 (ideell andel 1/9) i Bergen kommune

Selger
Eirik Vikane

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
265 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 240 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 255 840,- (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
2025

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, gang, tre soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue/kjøkken, toalettrom og bod.
Total BRA: 56 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Loftstue, bad, soverom og garderoberom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i sykkelbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/etter rom betegnelsen er ca. og avvik kan forekomme. Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper,sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder:
- 1. etasje: entré, gang, tre soverom, bad og vaskerom.
- 2. etasje: stue/kjøkken, toalettrom og bod.
- 3. etasje: loftstue, bad, soverom og garderoberom.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod i sykkelbod..

Parkering
Leiligheten eier garasjeplass nr. 5 i sameiets fellesareal. Det er montert elbillader på plassen.

Styreleder opplyser om at det er plass til 7 gjesteparkeringer, 2 inne i garsjeannlegget og 5 ute.

Modernisering og påkostninger
Selger har gjort diverse tilvalg til en totalpris på ca. kr 350 000,-:
Isolasjon:
- 70-100mm isolasjon i innvendige vegger i alle tre etasjer.
- 100mm isolasjon i bjelkelag i 1.-2. etasje, samt under soverom i 3. etasje.

Dører:
- Innvendig dørblad, karmer og foringer i i fargen "bomull". Terskler på innvendige dører i hvitpigmentert eik. Habo dørvridere. Ekstra innvendig dør fra hovedsoverom i 3. etasje til bad.

Listverk:
- Gulvlist i furu i fargen "bomull".

Parkett:
- Tarkett - Oak Cream White plank 155.

Terrassebord:
- Terrassebord 28x120 - Møre Royal Uno 120 grå.

Andre arbeider:
Hjelpearbeider:
- Spikerslag i vegg iht. tegning.
- Nisje i dusj i 3. etasje.

Mur og flis:
- 60x60 beige flis på gulv og vegger på bad i 3. etasje.

Rørlegger:
- Fremlegg for badekar på bad i 3. etasje.
- Endring av varmtvannsbereder fra 200L til 250L.
- Kundetilvalg rørlegger.

Sprinkler:
- Skjulte sprinklerhoder.

Maler:
- Fargeendring i bolig.

Kjøkken:
- Kundetilvalg på kjøkken fra Designa.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Nytt hus ved innflytting.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Nytt hus ved innflytting.
Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Nytt hus ved innflytting.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Bergen og Omegn Rør og Elektro AS, jording i stikkontakt 09-26

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 22/9-26.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Avitron, 21/7-25.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Mangla jording i ein stikkontakt som er utbetra og kontrollert 09-26.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport 24/9-26.

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. Tilstandsrapport 24/9-26

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja. 1 års befaring nybygg for rekkehuset og felles eigendom er planlagt oktober 2026. Utbygger ved Byggmester Hitland har lovet å utbetre ventilasjon i garasje og sprekk i mur på fellesareal ved 7G.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Sameiet vert drive på dugnad for å halde faste kostnader nede. Vestbo er sagt opp som forretningsfører fra 01.01.27, dette blir overtatt av medlemmer i sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar Salte

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Boligen er fundamentert på betongkonstruksjoner.
- Bærende konstruksjoner er oppført i tre- og betongkonstruksjoner.
- Utvendige fasader er kledd med trekledning og øvrige fasadematerialer i henhold til byggets arkitektoniske utforming.
- Etasjeskillere er utført som bærende konstruksjoner av

tre/betong.
- Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har 3-lags isolerglass.
- Takkonstruksjonen er oppført som isolert trekonstruksjon med utvendig tekking og sedumtak.
- Boligen har balkong med adkomst fra oppholdsrom.

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Skorstein over tak.
- Taktekking.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på bad i 1. etasje.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på vaskerom.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på bad i 3. etasje.

Lovlighet/HMS:
- Takflaten var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle snøfangere og deres utførelse/omfang kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.
- Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

Elektrisk anlegg:
- Elektrisk anlegg er fra byggeåret. Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.
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. Utleie av parkeringsplass krever samtykke av styret.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på våtrom.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 633,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, strøm i fellesarealer, brann- og vannalarm, avgift til Vestbo, vedlikehold av fellesarealer og felles byggforsikring.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Sameieavgift kr. 2 133,-
- Felles tv-anlegg kr. 500,-

Styreleder opplyser at det månedlige beløpet for felleskostnader skal kuttes med kr 3 125,- totalt for sameiet.

Kommunale avgifter
Kr 15 424,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 15 424,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og restavfall.

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

Eiendomsskatt
Kr 9 350,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 9 350,- for

inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 896 676,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 586 705,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gamle Kirkeveg, orgnr. 935947723

Om sameiet
Sameiet består av 12 boligseksjoner. Sameiet har et innredet felleshus til disposisjon vederlagsfritt for beboerne, hvor det arrangeres sosiale treff.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men styret skal underrettes om ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke lån.

Styreleder opplyser om at det ikke er planer om å øke fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 65 156,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Beboerne deltar på felles dugnad 1-2 ganger i året. Alle bidrar med snømåking på vinteren.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0006851887

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 323 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet. 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
Leiligheten har en flott beliggenhet i barnevennlige omgivelser i et veletablert område. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som det er kort vei til alt man skulle trenge i hverdagen. Bybanen finner man bare 2 minutters gange fra boligen som tar deg raskt til sentrum eller Flesland. Busstoppet like bortenfor boligen tar deg enkelt til Nesttun terminal hvor ytterlige busser går i de fleste retninger. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Skjoldskiftet, Rema 1000 Skjold og Extra Apeltun. Eventus Eventyrdalen barnehage ligger rett ved boligen, Midtun skole og Slåtthaug skole ligger bare 650 meter unna.

Fra boligen er det kort vei til Nesttun sentrum, her finner man et stort utvalg butikker, restauranter og servicetilbud. I tillegg har man Lagunen Storsenter som kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen og er

bare en kjapp kjøretur fra boligen. Lagunen har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finner man også buss- og bybanestopp.

For den friluftsinteresserte er det verdt å merke seg at Smøråsfjellet og Stendafjellet ligger i nærområdet og byr på flotte turmuligheter. I nærheten finner man fotballbane, i tillegg kan det nevnes at Peppes Pizza, Pizzabakeren, iSushi, Sats Nesttun og EVO Nesttun er i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.07.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Forstøtningsmur: Eksisterende mur ved adkomst til fortauet skal utvides for å oppnå en bedre og tryggere løsning for gangadkomst.
- Adkomst: Adkomsten skal tilpasses slik at stigningen reduseres, og det etableres et flatt parti før tilkobling til fortauet. Endringen anses som søknadspliktig og må omsøkes før ferdigattest.
- Trær: Det skal plantes trær i henhold til utomhusplanen.
- Pilehytte: Pilehytte skal etableres som vist i godkjent utomhusplan, med tilpasset plassering etter stedlig forhold.
- Sandlek: Sandlekekasse skal etableres som vist i utomhusplanen.
- Tråkkheller: Tråkkheller skal etableres som vist i utomhusplanen.
- Sykkelstativ: Sykkelstativ skal leveres og monteres i samsvar med utomhusplanen.
- Sittekanter: Det skal etableres sittekanter med en samlet lengde på minimum 5 meter utover det som allerede er etablert, innenfor prosjektområdet.
- Vegetasjonssoner: Det skal etableres vegetasjonssoner mellom private og felles arealer.

Det ble gitt en frist på å ferdigstille tiltakene innen 30.08.2025 for at ferdigattesten skal kunne gis. Selger opplyser at overnevnte tiltak er ferdigstilt. Byggmester Hitland opplyser at de er i prosessen om å søke om ferdigattest, og at de ser for seg at ferdigattesten ikke er langt unna. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet/HMS:
- Takflaten var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle snøfangere og deres utførelse/omfang kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.
- Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Fana. Gnr. 42 Bnr. 321 mfl., Gamle kirkeveien ikrafttrådt 23.11.2022 regulert til bolig.

Hensynssoner i reguleringsplanen:
- 570 - Bevaring kulturmiljø - berøringsgrad 9,7%
- 140 - Frisiktsone - berøringsgrad 0,9%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske veifar - berøringsgrad 9,7%
- Veistøy, gul støy - berøringsgrad 40,8%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2017. Saksnr.: 202417461.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 44/860 - Slåtthaugvegen 2 - Oppføring av garasje. Saksnr.: 202511363. Dette kan medføre noe økt støy og trafikk.
- 42/194 - Gamle Kirkevegen 13 - Tilbygg bolig. Saksnr.: 202010411. Dette kan medføre noe økt støy og trafikk.
- 42/187 - Gamle Kirkevegen 10 - Riving/nybygg garasje. Saksnr.: 201211020. Dette kan medføre noe økt støy og trafikk.
- 42/269 - Gamle Kirkevegen 3B - Nybygg garasje. Saksnr.: 201310926. Dette kan medføre noe økt støy og trafikk.

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:

4601/42/320/5:
Tinglyst: 11.12.1945 - Dokumentnr: 303564 -
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst: 11.12.1945 - Dokumentnr: 303565 -
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst: 11.11.1946 - Dokumentnr: 305266 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst: 11.06.1957 - Dokumentnr: 303106 -
Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst: 09.09.2021 - Dokumentnr: 1113329 -
Erklæring/avtale
Renovasjonsanlegg
Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne eiendommen har rett til å bruke renovasjonsanlegget på gnr. 42, bnr. 968. Brukerne av renovasjonsanlegget er solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og ev. øvrige kostnader for renovasjonsanlegget. Eier av gnr. 42 bnr. 321 blir ansvarlig for kostnader fra det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligene på gnr. 42 bnr. 321.

Tinglyst: 02.06.2025 - Dokumentnr: 614160 -
Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:319
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiere av gnr. 42, bnr. 320 har gitt eier av gnr. 42, bnr. 319 lov til å ha liggende privat vann- og avløpsledning over eiendommen, samt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner.

Tinglyst: 20.06.2025 - Dokumentnr: 702403 -
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiere av gnr. 42, bnr. 320 Gamle Kirvegen 7A-7M har gitt Bergen kommune tillatelse til å ha liggende vannledninger med tilhørende installasjoner. Av hensyn til framtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanlegget og det som står i forbindelse med dette med de kjøretøy som kommunen finner hensiktsmessig. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningsanlegget. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn. Det må ikke uten tillatelse fra Bergen Kommune, Byutvikling v/ Vann- og avløpsetaten bygges eller fundamenteres nærmere ledningsanlegget enn 4 meter, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningsanlegget blir gravet opp. Det må heller ikke uten samtykke fra Bergen Kommune, Byutvikling v/ Bergen Vann, gjøres forandringer i terrengets nivå, eller plantes trær av stor type over ledningsanlegget.

Tinglyst: 05.05.2025 - Dokumentnr: 490956 -
Seksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 155/1955

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at det er noen pågående reklamasjonssaker i sameiet. Dette gjelder fellesområde til alle seksjoner, utbedre ventilasjon i garasje og sprekk i mur ved hus 7G. Byggmester Hitland har på vegne av utbygger tatt på seg å utbedre manglene.

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: 0,88% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 044,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 684,-

Samlet skal selger betale kr. 167 230,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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).

Gamle Kirkevegen 7 E
5222 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2025
BRA:	160 m^2
BRA-i:	155 m^2
Rapportdato:	24.9.2026 (Gyldig til 24.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	31	0	0	5

Benjamin Holmar Salte
Takstmann
Holmar Takst & Eiendom AS

post@holmartakst.no
40241908

Gamle Kirkevegen 7 E
5222 Nesttun

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- TGIU settes på grunn av skorstein over tak var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Taktekking	- TGIU settes på grunn av taktekkingen ikke var tilgjengelig for nærmere visuell kontroll ved befaringen.
Våtrom: Bad plan 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- TG-IU settes fordi hulltaking og fuktmåling i lukket konstruksjon ikke er utført.
Våtrom: Vaskerom plan 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- TG-IU settes fordi hulltaking og fuktmåling i lukket konstruksjon ikke er utført.
Våtrom: Bad plan 3 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- TG-IU settes fordi hulltaking og fuktmåling i lukket konstruksjon ikke er utført.

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Takflaten var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle snøfangere og deres utførelse/omfang kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2026	**24.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Eirik Vikane**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Benjamin Holmar Salte**	Telefon:	**40241908**
Firma:	**Holmar Takst & Eiendom AS**	Epost:	**post@holmartakst.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Nedre Bjørkåsen 5, 5228 Nesttun**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrersvenn, fagskoleingeniør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gamle Kirkevegen 7 E, 5222 Nesttun**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**42**	Bruksnr:	**320**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2025** - Kilde: Propcloud.no						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne bolig beliggende i et nyere boligområde i Gamle Kirkevegen. Boligen er oppført i 2025 og inngår som Hus 11 i Blokk C. Boligen fremstår med gjennomgående moderne standard og materialvalg, og bygningsdeler og tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeåret.

BYGGEMÅTE:
Boligen er fundamentert på betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner er oppført i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med trekledning og øvrige fasadematerialer i henhold til byggets arkitektoniske utforming. Etasjeskillere er utført som bærende konstruksjoner av tre/betong.
Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har 3-lags isolerglass.
Takkonstruksjonen er oppført som isolert trekonstruksjon med utvendig tekking og sedumtak.
Boligen har balkong med adkomst fra oppholdsrom.

OVERFLATER:
Gulv: Våtrom og entré har flis, resterende rom har parkett.

Vegger: Bad har flis, resterende rom har malte slette overflater.
Tak: Malte slette overflater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil kunne forekomme mindre hull og merker i overflater etter bilder, hyller og annen innredning, samt mindre bruksslitasje og misfarging der møbler og inventar har vært plassert. Dette anses som normalt for en bolig som har vært i bruk.

OPPVARMING:
Boligen har elektriske varmekabler på våtrom. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VENTILASJON:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget er fra byggeåret og er ikke nærmere teknisk kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

EL. ANLEGG:
Elektrisk anlegg er fra byggeåret. Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt)

VVS:
Boligen har sluk av plast og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

OPPSUMMERING:
Boligen er oppført i 2025 og fremstår generelt med moderne standard og materialvalg. Bygningsdeler og tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Normal bruksslitasje må påregnes. Det bemerkes at rapporten bygger på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og enkle undersøkelser. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er ikke kontrollert.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom. Eventuelle avvik som er registrert under befaringen er nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**5**	**0**	**5** Ekstern bod i parkeringskjeller.	**0**	**0**
1. etasje	**51**	**51** Entré: 3,5m². Gang: 15,1m². Soverom 1: 7,9m². Bad: 4,8m². Vaskerom: 2,3m². Soverom 2: 7,8m². Soverom 3: 6,5m².	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**56**	**56** Stue/kjøkken: 48,3m². Toalettrom: 3,6m². Bod: 3m².	**0** 0	**0**	**0**
3. etasje	**48**	**48** Loftstue: 20,4m². Bad: 7,9m². Soverom: 12,9m². Garderoberom: 4,5m².	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**160**	**155**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme. Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Felles parkeringskjeller og tilhørende bodarealer er delvis beliggende under terreng. Fuktsikring og drenering er fra byggets oppføringsår 2025.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Det ble ikke registrert synlige symptomer på svikt eller fuktinntrengning ved befaringen. Bygningsdelen vurderes å ha normal funksjon sett i forhold til alder.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Balkong med utgang fra loftstue i 3. etasje, på ca. 7,3 m². Balkongen er overbygget og har terrassebord av tre. Vegger og himling er kledd med trekledning. Rekkverk er utført med glassfelt og malt trekonstruksjon/metallprofiler. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,23 m.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Balkongen er helt/delvis etablert over innvendige rom og fungerer dermed også som tak over underliggende konstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Det ble ikke registrert synlige skader, unormale skjevheter eller tegn til konstruksjonssvikt på tilgjengelige deler av balkongen.	
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Banemembran
Tekking er opplyst utført med Sarnafil banemembran. Membranen ligger i hovedsak skjult under terrassebordene.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert
På grunn av konstruksjonens oppbygging og terrassebord over tekkingen lot fall- og avrenningsforhold seg ikke kontrollere ved befaringen.	
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Tekkesjiktet ligger i hovedsak skjult under terrassebordene og var derfor ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Synlige/tilgjengelige deler fremsto uten observerte skader.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert
Oppkanter og tilslutninger for tekkesjikt mot vegger, dørterskel og rekkverks-/kantkonstruksjoner er i hovedsak skjult bak terrassebord, beslag og kledning og lot seg derfor ikke kontrollere fullt ut ved befaringen.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	**TG-1**
Balkongen er fra byggeåret og fremstår uten vesentlige synlige avvik. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,23 m. Tekking og underliggende fall-/avrenningsforhold ligger i hovedsak skjult under terrassebordene og kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut. Det ble ikke registrert synlige symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.	

6.5 Vinduer og dører TG-1







Beskrivelse

Vinduer:
Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer med utvendig aluminiumsbekledning. Vinduer er i hovedsak fra 2024/2025.

Dører:
Skyvedør til balkong i 3. etasje med 3-lags isolerglass, malt trekarm og utvendig aluminiumsbekledning.
Ytterdør i malt treverk med felt av isolerglass. Elektronisk dørlås.

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt. Det ble foretatt enkel funksjonstest av dører og et utvalg tilgjengelige vinduer. Det ble ikke registrert punkterte glass, funksjonsavvik eller andre vesentlige skader ved befaringen. Punkterte glass kan i enkelte tilfeller være vanskelige å avdekke ved visuell kontroll.

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

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og dører er nyere og fremstår uten registrerte avvik ved befaringen. Det ble ikke observert punkterte isolerglass, skader på karmer eller avvik ved synlige utvendige tilslutninger. Enkel funksjonstest av dører og et utvalg vinduer viste normal funksjon.



6.6 Yttervegg og fasade TG-1





Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Yttervegger er oppført som isolerte bindingsverkskonstruksjoner av tre. Konstruksjonens oppbygging er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert utover synlige og tilgjengelige deler.

Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Fasadeplater**

Fasader er i hovedsak kledd med stående, dobbelfalset og behandlet trekledning. Enkelte fasadepartier mot fellesarealer har fasadeplater. Kledning og fasader er fra byggeåret 2025. Lokalt er det begrenset avstand mellom trekledningens nedkant og tilstøtende belegningsstein. Området er delvis skjermet for direkte nedbør. Forholdet vurderes ikke å ha medført synlige skader på befaringstidspunktet, men nedkant av kledningen bør holdes under normalt tilsyn med tanke på fuktbelastning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Det ble observert musesikring i nedkant av luftet kledning på tilgjengelige steder.

Oppsummering **TG-1**

Fasader og kledning fremstår uten vesentlige synlige avvik. Lokalt er det begrenset avstand mellom kledning og belegningsstein, uten registrerte følgeskader ved befaringen.

6.7 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.8 Skorstein over tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Boligen er tilrettelagt for senere montering av ildsted, med stålpipe ført over tak. Skorstein over tak lot seg ikke inspisere på befaringsdagen da det ikke var sikker tilkomst til taket, og skorsteinen var ikke synlig fra tilgjengelige områder. Bygningsdelen er derfor ikke tilstandsvurdert.	

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

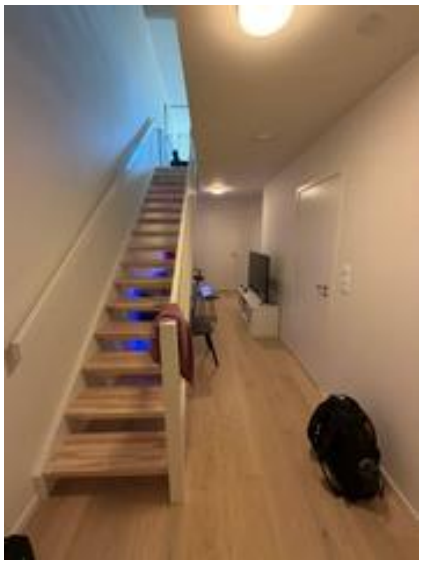
Oppsummering	TG-1

6.10 Taktekking — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Taktekkingen var ikke tilgjengelig for nærmere visuell kontroll ved befaringen. Det er derfor ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av taktekkingen.	

6.11 Innvendig trapp — TG-1



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Kjøkken TG-1



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask og frittstående kombinert kjøle- og fryseskap med integrert vanndispenser og isbitmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Induksjonsplatetopp
- Oppvaskmaskin
- Ventilator
- Kaffemaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet fremstår generelt i god stand på befaringsdagen. Det er montert automatisk lekkasjestopper ved kjøkkenets vanninstallasjoner og komfyrvakt i kokesonen.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, område rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkellist.



Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**
Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**





6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**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**

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ikke kontrollerbart**

Takflaten var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle snøfangere og deres utførelse/omfang kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

6.14 Toalettrom: WC plan 2 — TG-1



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Ved befaring manglet synlig drenering fra innebygd sisternekasse. Det er i ettertid fremlagt bildedokumentasjon som viser at dreneringsåpning er etablert under sisternekassen av murerfirma. Forholdet vurderes dermed som utbedret.

Oppsummering	**TG-1**





6.15 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert. Ved enkel funksjonstest med nedspyling i klosett ble det ikke registrert endring i vannstand i sluk eller andre tydelige symptomer på mangelfull lufting.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Innvendige avløpsrør er av plast. Det ble ikke registrert tegn til redusert avrenning eller andre funksjonsavvik ved befaringen. Lufting av avløpsanlegget over tak lot seg ikke verifisere. Utvendige og skjulte avløpsledninger er ikke kontrollert.

6.16 Vannledninger

TG-1







Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system av plast med fordelerskap. Anlegget er fra byggeår 2025.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap for rør-i-rør-system er tilgjengelig for inspeksjon. Det er plassert et skap på vaskerom i 1. etasje og et skap på bad i 3. etasje. Vannkursene er merket og det foreligger egen kursfortegnelse. Det er montert FlowStop/lekkasjesikringssystem i skap på vaskerom. Dreneringsslange er ført ned mot gulv med sluk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved fordelerskapet ved befaringen.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Rør-i-rør-system av plast med tilgjengelig og merket fordelerskap. Det er montert lekkasjesikringssystem, og det ble ikke registrert lekkasjer, redusert vanntrykk eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.



6.17 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er utført en el-kontroll datert 07.08.2026.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det ble registrert noen avvik ved kontrollen:
1. Stue: Stikkontakt manglet jordforbindelse
2. Sikringsskap: Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking
3. Tilknytningsskap: Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking
4. Baderom: Observert bruk av skjøteledning på bad

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Det foreligger dokumentasjon fra Det lokale elektrisitetstilsyn i BKK på utført elkontroll. Registrerte avvik er meldt utbedret av registrert elektrovirksomhet, og saken er avsluttet av DLE 14.09.2026.

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



6.18 Varmtvannsbereder TG-1



Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2026**
Størrelse	**227 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.19 Ventilasjon TG-1





Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, type Flexit Nordic S3R. Aggregatet er plassert i bod i 2. etasje.	
Når var anlegget nytt?	**Byggeår, 2025.**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ikke oppgitt.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.20 Våtrom: Bad plan 1 — TG-1



Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, slett malt himling og er utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett. Det er benyttet plastsluk. Det er innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv. Rommet har balansert ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**







Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Gulvet på badet har flislagt overflate og fremstår i god stand i henhold til byggeåret. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader.

Det er registrert et mindre lokalt hull i flisefuge på gulv. Forholdet vurderes som et begrenset overflateavvik. Det er ikke registrert øvrige synlige skader eller indikasjoner på fuktproblematikk. Lokal utbedring av fuge anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dørterskel.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Annet**
Oppbevaringsskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**



Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Ved befaring manglet synlig drenering fra innebygd sisternekasse. Det er i ettertid fremlagt bildedokumentasjon som viser at dreneringsåpning er etablert under sisternekassen av murerfirma. Forholdet vurderes dermed som utbedret.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av at boligen er nylig oppført, og at det ikke er registrert symptomer som tyder på utettheter eller fuktproblemer i våtrommet, er hulltaking vurdert som unødvendig. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det ble foretatt fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskade.

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

Hulltaking er ikke utført, og tilstanden inne i lukkede konstruksjoner er derfor ikke kjent. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater uten registrerte indikasjoner på unormale fuktforhold. Skjulte fuktforhold i konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder sjekkliste og bildedokumentasjon av relevante skjulte detaljer. Dokumentasjonen vurderes som tilstrekkelig.

6.21 Våtrom: Vaskerom plan 1 — TG-1



Generell beskrivelse
Vaskerommet har flislagte overflater på gulv og sokkelflis, slette malte overflater på vegger og himling. Det er benyttet plastsluk. Det er innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv. Rommet har balansert ventilasjon.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Ved befaring ble det målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er i ettertid fremlagt bildedokumentasjon fra utførelsen av våtrommet, før flislegging, som viser høydeforskjell på ca. 30 mm mellom nivå ved sluk og membran ved dørterskel. Kravet til minimum 25 mm høydeforskjell på vanntett sjikt vurderes dermed som ivaretatt.

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Vaskerommet har smøremembran under flis og plastsluk. Kravet til høydeforskjell på vanntett sjikt vurderes som ivaretatt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon. Det er ikke registrert øvrige avvik ved membran, tettesjikt og sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Vaskerommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

På grunn av at boligen er nylig oppført, og at det ikke er registrert symptomer som tyder på utettheter eller fuktproblemer i våtrommet, er hulltaking vurdert som unødvendig. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det ble foretatt fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskade.

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

Hulltaking er ikke utført, og tilstanden inne i lukkede konstruksjoner er derfor ikke kjent. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater uten registrerte indikasjoner på unormale fuktforhold. Skjulte fuktforhold i konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder sjekkliste og bildedokumentasjon av relevante skjulte detaljer. Dokumentasjonen vurderes som tilstrekkelig.

6.22 Våtrom: Bad plan 3 — TG-1







Generell beskrivelse
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, slett malt himling og er utstyrt med dusj, badekar, servant og vegghengt toalett. Det er benyttet plastsluk. Det er innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv. Rommet har balansert ventilasjon.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Det er registrert enkelte mindre åpninger/slitasje i elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fliser eller øvrige fuger. Elastiske fuger med åpninger/slitasje bør vedlikeholdes og fornyes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 32mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dørterskel.





Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

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

Ved befaring manglet synlig drenering fra innebygd sisternekasse. Det er i ettertid fremlagt bildedokumentasjon som viser at dreneringsåpning er etablert under sisternekassen av murerfirma. Forholdet vurderes dermed som utbedret.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av at boligen er nylig oppført, og at det ikke er registrert symptomer som tyder på utettheter eller fuktproblemer i våtrommet, er hulltaking vurdert som unødvendig. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator på tilliggende konstruksjoner, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det ble foretatt fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskade.

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

Hulltaking er ikke utført, og tilstanden inne i lukkede konstruksjoner er derfor ikke kjent. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater uten registrerte indikasjoner på unormale fuktforhold. Skjulte fuktforhold i konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder sjekkliste og bildedokumentasjon av relevante skjulte detaljer. Dokumentasjonen vurderes som tilstrekkelig.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eirik Vikane	9578-5999-4-1440307	2026-10-06 21:27:03

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
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
19-0013/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Eirik Vikane

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved innflytting

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved innflytting

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus ved innflytting

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen og Omegn Rør og Elektro AS, jording i stikkontakt 09-26

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 22/9-26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avitron, 21/7-25

---

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?

Ja

Beskriv: Mangla jording i ein stikkontakt som er utbetra og kontrollert 09-26

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 24/9-26

---

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? Tilstandsrapport 24/9-26

---

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?

Ja

Beskriv: 1 års befaring nybygg for rekkehuset og felles eigendom er planlagt oktober 2026. Utbygger ved Byggmester Hitland har lovet å utbetre ventilasjon i garasje og sprekk i mur på fellesareal ved 7G.

---

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

Eventuell kommentar: Sameiet vert drive på dugnad for å halde faste kostnader nede. Vestbo er sagt opp som forretningsfører fra 01.01.27, dette blir overtatt av medlemmer i sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0013/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eirik Vikane	**2026-10-06**

Identifikasjon

Eirik Vikane

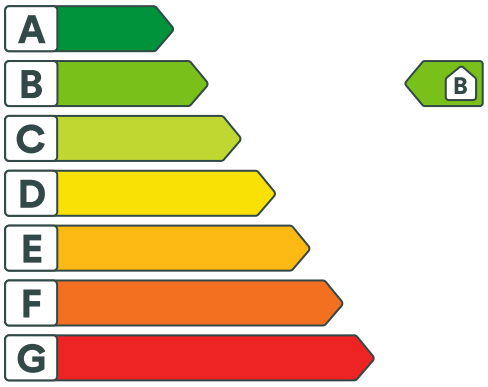
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339057**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301232777**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **320**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
83,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
82,42 kWh/m²	**13 516 kWh**



Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN

Detaljering

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



Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN

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: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamle Kirkevegen 7E

Nabolaget Slåtthaug/Tranevatnet - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Smøråsskole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 0.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 5.8 km

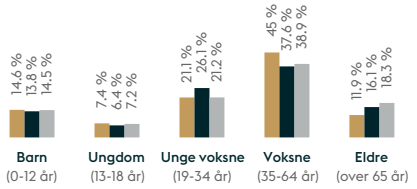
Offentlig transport

Nesttunhallen Linje 76	2 min 0.2 km
Skjoldskiftet Linje 1	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 10.2 km
Bergen Flesland	15 min

Barnehager

Eventus Eventyrdalen barnehage... 28 barn	4 min 0.3 km
Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.6 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slåtthaug/Tranevatnet	1 560	672
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

Sport

Fana arena, Slåtthaug idrettsp...	7 min
Slåtthaughallen, flerbrukshall	8 min
SATS Nesttun	3 min
EVO Nesttun	14 min

«Ligger rolig til. Kort avstand til skole, fotballbane, kollektivtransport og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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 2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Gamle Kirkeveg

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 19.06.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Gamle Kirkeveg. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.05.25.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 42, bnr. 321 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Hver seksjonseier gis eksklusiv bruksrett til privat uteareal, som angitt i vedlagte kartskisse. (Skissen kun er ment som en areal-oversikt. Utforming av fellesområder er illustrativ, avvik fra plan kan forekomme). Bruksretten gis en varighet på 30 år. Hver seksjonseier gis rett til å foreta reseksjonering for å få arealet tillagt sin seksjon som tilleggsareal. Øvrige seksjonseiere plikter å medvirke til slik reseksjonering i den grad det er påkrevet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(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.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene vil bli fordelt før overtakelse av enhetene. Fordeling av plassene kan endres dersom rettighetshaver samtykker.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen, eller internt i sameiet.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsområder, herunder rengjøring og vedlikehold av utvendige overflater.

4-3 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsområder fordeles likt mellom seksjonseierne.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, 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) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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 eller etter forbruk.

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

5-2 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 av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 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

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 2-4 øvrige medlemmer, det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Ved registrering av sameiet kan dog styret bestå av styreleder og ett styremedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 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. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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 sameiere 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 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.

8-11 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. 5.

8-12 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.

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

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Gamle Kirkeveg



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Gamle Kirkeveg

Sameierne i Sameiet Gamle Kirkeveg innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 08.06.2026 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Felleshus Gamle Kirkevegen 7.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

- 6.1 Reklamasjon
- 6.2 Andre mangler
- 6.3 Betaling av strøm til lading
- 6.4 Oppheng av nøkkelboks
- 6.5 Kjøp av hageutstyr
- 6.6 Innredning og utstyr felles område
- 6.7 Bordtennisbord
- 6.8 Trampoline

6.9 Budsjett

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.

29.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025

Årsregnskap for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

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

6.1 Reklamasjon

Det er melt inn reklamasjon på fukt i boder, manglende oppvarming, sprekk i mur, døde grener på frukt trær, feil i kursfortegnelse, mangler sykkelstativ

Forslag til vedtak: Åesmøtet oppretter en arbeidsgruppe som arbeider videre med rekalamsjonene.

Styrets innstilling: Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som arbeider videre med reklamasjonene i samarbeide med styret.

6.2 Andre mangler

Har årsmøtet oversikt over andre mangler?

Forslag til vedtak: Årsmøtet kartlegger mangler og rapporterer til arbeidsgruppen.

Styrets innstilling: Mangler må meldes inn til styret som rapporterer til arbeidsgruppen for reklamasjoner

6.3 Betaling av strøm til lading

Det er 9 plasser i garasje med ladepunkter, rekning for straum vert sendt ut 2 ganger i året.

Forslag til vedtak: Det er 9 plasser i garasje med ladepunkter, rekning for straum vert sendt ut 2 ganger i året til brukarane.

Styrets innstilling: Økonomiansvarlig i styret sender ut regning for de som har ladepunkter i felles garasje 2 ganger i året.

6.4 Oppheng av nøkkelboks

Er det aktuelt å henge opp nøkkelboks ved bod i underetasje?

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret rett til å vurdere hensiktsmessig plassering av nøkkelboks ved sykkelbod i underetasjen.

Styrets innstilling: Årsmøtet gir styret rett til å vurdere hensiktsmessig plassering av nøkkelboks ved sykkelbod i underetasjen.

6.5 Kjøp av hageutstyr

Det er behov for kantklipper, eventuelt plenklipper

Forslag til vedtak: Styret gies fullmakt til å kjøpe inn nødvendig hageutstyr.

Styrets innstilling: Styret gies fullmakt til å kjøpe inn nødvendig hageutstyr.

6.6 Innredning og utstyr felles område

Årsmøte kjem med forslag med behov for utstyr og møbler i fellesareal.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innrede felles areal etter behov.

Styrets innstilling: Styret gies fullmakt til å innrede felles areal etter behov.

6.7 Bordtennisbord

Det er fremmet ønske om å selge bordtennis bord som står på tak av felles hus.

Dette kan erstattes med bordtennis bord til bruk inne som kan plasseres i sykkelbod.

Forslag til vedtak: Styret gies fullmakt av årsmøtet til å vurdere salg og kjøp av bordtennisbord som kan plasseres i sykkelbod.

Styrets innstilling: Styret gies fullmakt av årsmøtet til å vurdere salg av bordtennisbord ute og kjøp av nytt brukt som kan plasseres inne i sykkelbod.

6.8 Trampoline

Kan sameiet kjøpe inn

Trampoline, kan den i så fall plasseres på tak over felles hus som er avsett til lekeområde?

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å kjøpe inn trampoline og plassere den på planlagt lekeområde.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å kjøpe inn trampoline og plassere den på planlagt lekeområde

6.9 Budsjett

Budsjett for 2027 vedtas av årsmøtet

Forslag til vedtak: Budsjett for 2027 vedtas av årsmøtet.

Styrets innstilling: Styret utarbeider budsjett på grunnlag av vedtak som er gjort av årsmøtet

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Gamle Kirkeveg mandag 08.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2025 for Sameiet Gamle Kirkeveg

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 12 seksjoner, hvorav 12 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 42 og Bnr. 320. Gamle Kirkevgen 7, 5222 Nesttun 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 vart etablert i 2025, men fikk først tilgang til styreportalen levert av Vestbo i februar 2026. Det er avholdt et styremøte 15.03.26 og har løst saker fortløpende ved digital kommunikasjon og uformelle møter.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Dugnad, ytre vedlikehold og oppfølging av reklamasjoner til Webu/Byggmester Hitland.

Følgende saker er meldt inn som reklamasjon eller mangel:

1. Varmekjelder i alle einingar
    1. Vi ber vidare om svar på følgjande spørsmål:
        - Kva føresetnader ligg til grunn for energiberekningane?
        - Kva dimensjonerande ute- og innetemperaturar er nytta i berekningane?
        - Korleis er varmebehovet i stove-/kjøkkenområde og loftstove vurdert?
        - Korleis er det dokumentert at den leverte løysinga tilfredsstiller krav til oppvarming
        og inneklima gjennom året?
        Sameiet ønskjer med dette å fremje eit formelt krav om at forholdet vert vurdert
        nærare opp mot gjeldande krav og dei faktiske forholda i bustadene.
2. Sprekk i mur ved trapp utanfor 7G må utbetrast, dette har Byggmester Hitland (Hitland) lova å følgje opp, ikkje utbetra.
3. Tretrapp mellom 7J og 7K
    1. Stor avstand mellom trinn og lite brukarvenleg utforming.
    2. Vi ber om vurdering opp mot TEK17 om sikkerheit i bruk.
    3. Ettermontering av beslag/antiskli og rekkverk bør vurderast.
    4. Dette er avvist av Hitland.
4. Felleshus
    1. Er det installert varmekjelde?
    2. Kan vatnet stengast av for å unngå frostskade, finner ikkje vasslås.
    3. Stoppekran har Hitland lova skal monterast, ikkje montert. Avvist varmekjelder i felles hus.
5. Lås ytterdør manglar og må monterast.
    1. Dette er utbetra av Hitland /låssmed, men dørklinke er skeiv.
6. Glatt underlag på betongheller
    1. Overflatevatn frå nedløp gjer hellene glatte. Det samlar seg vatn midt på plassen.
    2. Vi ber om vurdering og evt. utbetring av overflate på betongheller, fall (helning) og drenering.
    3. Dette er avvist av Hitland.
7. Helning på trappetrinn ved postkassane.
    1. Det samlar seg vatn på trinna; helninga kan vere mangelfull under 2-3°
    2. Dette er avvist av Hitland.
8. Manglar mutter til rekkverk trapp ved leikeplassen.
    1. Det er reparert av oss.
9. Dam framfor trapp ved postkassane
    1. Fall ut frå bygget må kontrollerast, dette er utbetra av

Hitland /underleverandør.

10. Helning på gangveg og tilførselsveg
    1. Tilførselsvegen er over 10 meter lang. Vi ber om dokumentasjon på om helninga er i tråd med TEK17.
    2. Universell utforming krev maks 1:20 (5 %) stigning
    3. Korte parti kan vere inntil 1:12 (8,3 %)
    4. Dette er avvist av Hitland.
11. Rassikring tilførselsveg, det har rast ned steinar haust 2025, er vegen sikra i henhold til krav?
    1. Dette er delvis utbetra
12. Tretrapp mot bordtennisområdet
    1. Trappa er glatt og potensielt utrygg.
    2. Vi ber om vurdering opp mot TEK17 om sikkerheit i bruk.
    3. Ettermontering av beslag/antiskli bør vurderast.
    4. Avvist av Hitland
13. Spileveggar i fremre rekke
    1. Prospektet har omtalt spileveggar mellom rekkehus.
    2. Dette er erstatta med blomsterkassar som reduserer uteareal.
    3. Sameiget ber om at spilevegg vert levert i tråd med prospekt.
    4. Dette er avvist av Hitland.
14. Feil i kursfortegnelse for fellesområda som må rettast.
    1. Skal rettast opp
15. Fuktproblematikk i boder i garasje
    1. Registrert fukt på grunn av manglande ventilasjon.
    2. Er ettermontert vifte dimensjonert korrekt?
    3. Vi krever at ventilasjonsanlegget i garasjen og sportsbodene utbedres på en måte som varig
       bringer luftfuktigheten ned på et akseptabelt nivå.
       Vi ber om skriftlig tilbakemelding innen 10.06.26 om:
       • hvem sameiet skal forholde seg til i det videre,
       • hvem som er ansvarlig for å håndtere saken, og
       • når utbedring kan forventes gjennomført.
16. Skeivt gulv i garasje
    1. Garasjemontør peikar på skjevheit.
    2. Kan dette få konsekvensar for parkeringsanlegget og bilane?
    3. Dette er avvist av Hitland.
17. Frukttre i fellesareal
    1. Døde greiner som er innpoda – trea må skiftast.
    2. Dette skal synfarast av underleverandør 1 år etter overlevering.
18. Sykkelbod
    1. Det manglar sykkelstativ? Prospektet omtalar 43.
    2. Kva vert definert som sykkelverkstad?
    3. Har fått enkelt stativ, manglar framleis stativ, har purra.
19. Meldt inn langsgåande sprekk i overaknt fliser pålimt mur mot nord.
    1. Hitland har videre sendt til betong entreprenør som utførte arbeidene.
20. Utbetaling honorar
    1. Det vart avholdt ekstraoridnært årsmøte i Sameiet i Gamle Kirkeveg (Skjoldskiftet Panorama)
       25.06.25 der noverande styret vart valgt med Eirik Vikane som styreleder.
       I følgje protokoll for stiftelsesmøte datert 19.06.26 vart Ellinor Therese Birkeland valgt som
       styrets leder.
       For dette har ho fått utbetalt kr 31250,- den 05.12.25 for bistand etablering av sameiet
       Gamle Kirkeveg og kr 4875, den 10.12.25 for tilleggsarbeid.
       Våre spørsmål til Webu er:
       - Kva avtale ligg til grunn for desse utbetalingane?
       - Kva konkret arbeidsoppgåver har ho fått betaling for som ikkje Vestbo har kuna
       utføre?
       - Hadde Ellinor Therese Birkeland fullmakt til å godkjene utbetalingane til seg sjølv
       etter at vårt styre vart valt den 25.06.25?

- Skal ikkje utgifter påløpt vårt sameie før overtaking av bebuarar dekkast av utbygger?
Me ber om å få tilbakebetalt utgifter utbetalt til Ellinor Therese Birkeland etter at noverande
styre for Sameiet Gamle Kirkeveg vart valt den 25.06.25.
Me ber om skriftleg tilbakemelding innan 09.06.26.

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

Etablere rutiner for vedlikehold og drift av sameiet.

Følge opp reklamasjoner overfor Webu som er utbygger.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført 80 (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Vanning, luking, snørydding og felles dugnad i mai med vasking og beplanting.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som ny.

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:

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 (antall) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ekstraordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Eirik Vikane

Styremedlem, Aina Perny Krogh
Styremedlem, Hang Wan Yung
Styremedlem, Maren Ulrike Bracht

Årsmøte skal avholdes 08.06.26

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.05.2026

321 Sameiet Gamle Kirkeveg RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		121 305	0	0	0
Andre inntekter	3	57 371	0	0	0
SUM INNTEKTER		**178 676**	**0**	**0**	**0**
KOSTNADER:					
Forretningsførsel		9 375	0	0	0
Forsikringspremier		39 308	0	0	0
Energikostnader		23 692	0	0	0
Andre driftskostnader	4	41 231	0	0	0
SUM KOSTNADER		**113 606**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**65 070**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		86	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**86**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**65 156**	**0**	**0**	**0**
Overføringer og disponeringer		**65 156**	**0**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		2 083	0
Andre fordringer		24 676	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		81 155	0
Sum omløpsmidler		**107 914**	**0**
SUM EIENDELER		**107 914**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	65 156	0
Sum opptjent egenkapital		**65 156**	**0**
Sum egenkapital	**2**	**65 156**	**0**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 177	0
Leverandørgjeld		40 580	0
Sum kortsiktig gjeld		**42 758**	**0**
Sum gjeld:		**42 758**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 914**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Eirik Vikane
Styreleder

Maren Ulrike Bracht
Styremedlem

Hang Wan Yung
Styremedlem

Aina Perny Krogh
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
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	65 156	0
B. Årets endring i disponible midler	**65 156**	**0**
C. Disponible midler	**65 156**	**0**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	26 759	0
Kontanter og bankinnskudd	81 155	0
Omløpsmidler	**107 914**	**0**
Kortsiktig gjeld	**-42 758**	**0**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**65 156**	**0**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	0	65 156	65 156
Sum egenkapital 31.12.	**0**	**65 156**	**65 156**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	20 500	0
3900 Annen driftsinntekt	36 871	0
Sum	**57 371**	**0**

3900: Oppstartskapital

Note 4 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6390 Andre driftskostnader	38 808	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 423	0
Sum	**41 231**	**0**

Andre opplysninger

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gamle Kirkeveg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gamle Kirkeveg

Styreleder	Eirik Vikane (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Maren Ulrike Bracht (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Aina Perny Krogh (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Hang Wan Yung (sign.)	27.05.2026

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Seksjonseierne Sameiet Gamle Kirkeveg innkalles herved til ekstraordinært årsmøte,
onsdag 25. juni kl. 17.00

Årsmøtet vil bli avholdt i lokalene til Vestbo BBL i Strandgaten 196.

Dagsorden

1. **Konstituering**
    a. Status fremmøte
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av en sameier til å undertegne protokollen
    f. Evt. valg av tellekorps

2. **Valg av styre**
    Det skal velges styreleder, og minst to styremedlemmer

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme. Sameier kan representeres ved fullmakt.

Det oppfordres til å komme med kandidater til de ulike styrevervene. Forslag til kandidater kan sendes til: magnar.kvikshaug.taule@vestbo.no

Styret

Bergen 19.06.25

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gamle Kirkeveg , **onsdag 25. juni kl. 17.00**

Årsmøtet ble avholdt i lokalene til Vestbo BBL i Strandgaten 196.

1. **Konstituering**
    a. Status fremmøte: 12 personer var representert i møtet.
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden: Innkalling og dagsorden ble godkjent.
    c. Valg av møteleder: Magnar Kvikshaug Taule ble valgt til møteleder og referent.
    d. Valg av en sameier til å undertegne protokollen: Hang Wan Yung

2. **Valg av styre**
    Erik Vikane ble valgt til styreleder, mens Maren Ulrike Bracht, Hang Wan Yung og Aina Perny Krogh ble valgt til styremedlemmer.

Bergen 25.06.25

Magnar Kvikshaug Taule

Hang Wan Yung

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/320/0/5
Adresse: Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN

N



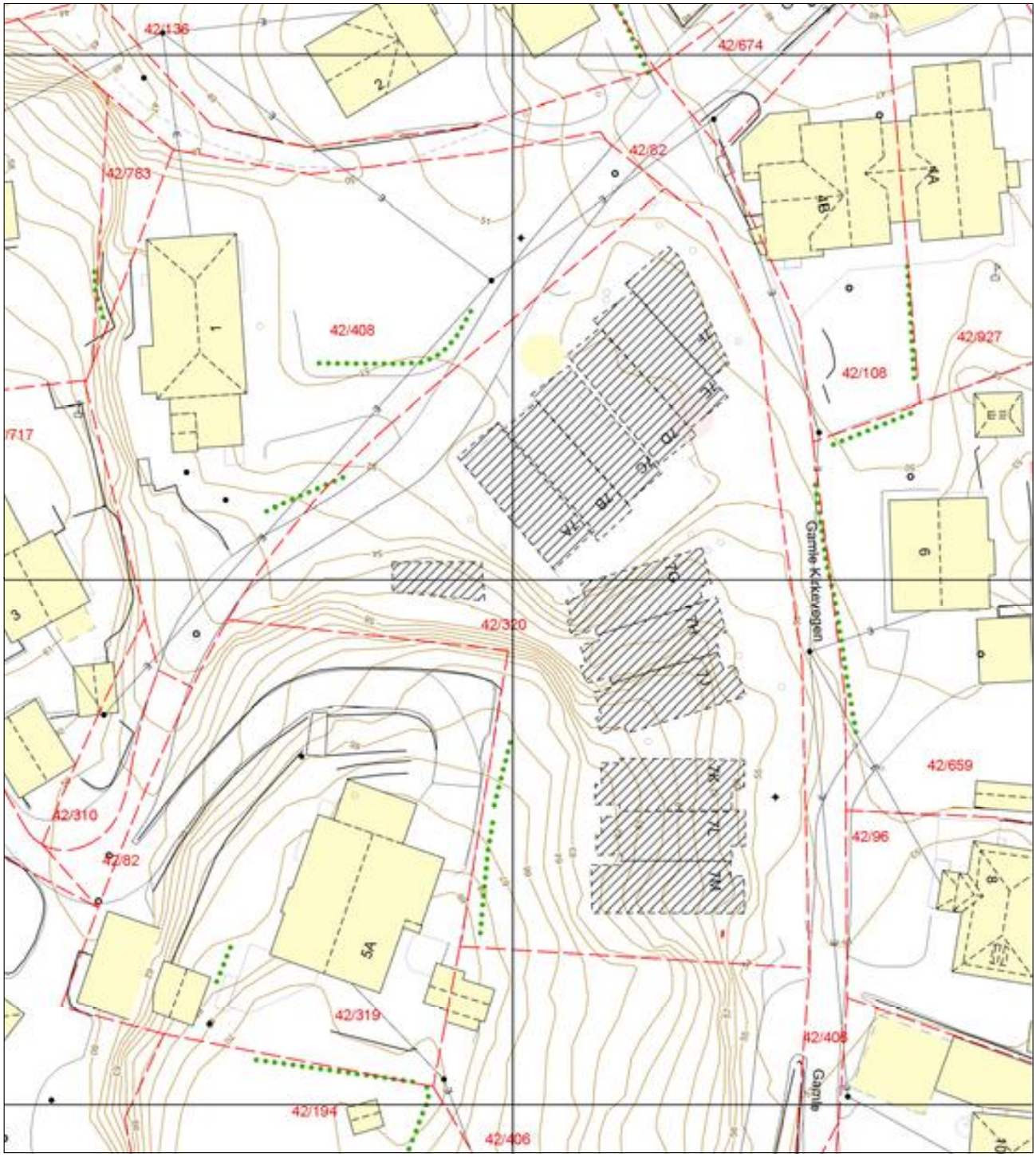
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/320/0/5
Adresse: Gamle Kirkevegen 7E, 5222 NESTTUN



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/320/0/0
Utlistet 02. oktober 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
259410078	Grunneiendom	0	Ja	2 323,5 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
62660000	35	FANA. GNR 42 BNR 321 MFL., GAMLE KIRKEVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.2022	202220485	98,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62660000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	44,8 %
62660000	1600 - Uteoppholdsareal	37,8 %
62660000	1690 - Annet uteoppholdsareal	7,6 %
62660000	2010 - Veg	5,6 %
62660000	1001 - Bebyggelse og anlegg	1,8 %
62660000	2015 - Gang- sykkelveg	0,5 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62660000	570 - Bevaring kulturmiljø	9,7 %
62660000	140 - Frisiktsone	0,9 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62660000	1 - Utforming	18,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	9,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
61870000	35	FANA. GNR 42 BNR 86, 102 OG DEL AV 318, APELTUNVEGEN 1-3	3	201628706
5370000	30	FANA. GNR 44 BNR 10 MFL., ØVSTTUN	3	-
30340000	30	FANA. GNR 40 BNR 43, LILLE SKJOLDAL	3	-
30170000	30	FANA. SLÅTTHAUGEN OG OMKRINGLIGGENDE VEGSYSTEM	3	-
62980000	35	FANA. GNR 44 BNR 81 MFL., EVENTYRDALEN BARNEHAGE	3	201220424
6930000	30	FANA. GNR 40, APELTUNVEGEN ETAPPE I	3	190411522
61190000	35	FANA. GNR 44 BNR 574, 704 MFL., SØRÅS, SLÅTTHAUG IDRETTSPARK	3	201720342
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3	200610701
15700000	21	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3	200002919
63060000	35	FANA. GNR 42 BNR 85, NESTTUNBREKKA BOLIGOMRÅDE	3	201122914
62870000	34	FANA. GNR 40 BNR 1714 MFL., OSBANEN OG FANAVEGEN, SYKKELSTAMVEG BERGEN, DELSTREKNING 2	3	201223120
30200000	30	FANA. GNR 42, NESTTUN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
44/860	20767294-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	15.08.2025	202511363
42/194	139483901-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	20.05.2020	202010411
42/187	139483804	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	05.07.2012	-
42/187	300307899	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	05.07.2012	201211020
42/269	300366710	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	15.01.2014	201310926
42/107	23662469	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.11.2013	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. oktober 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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

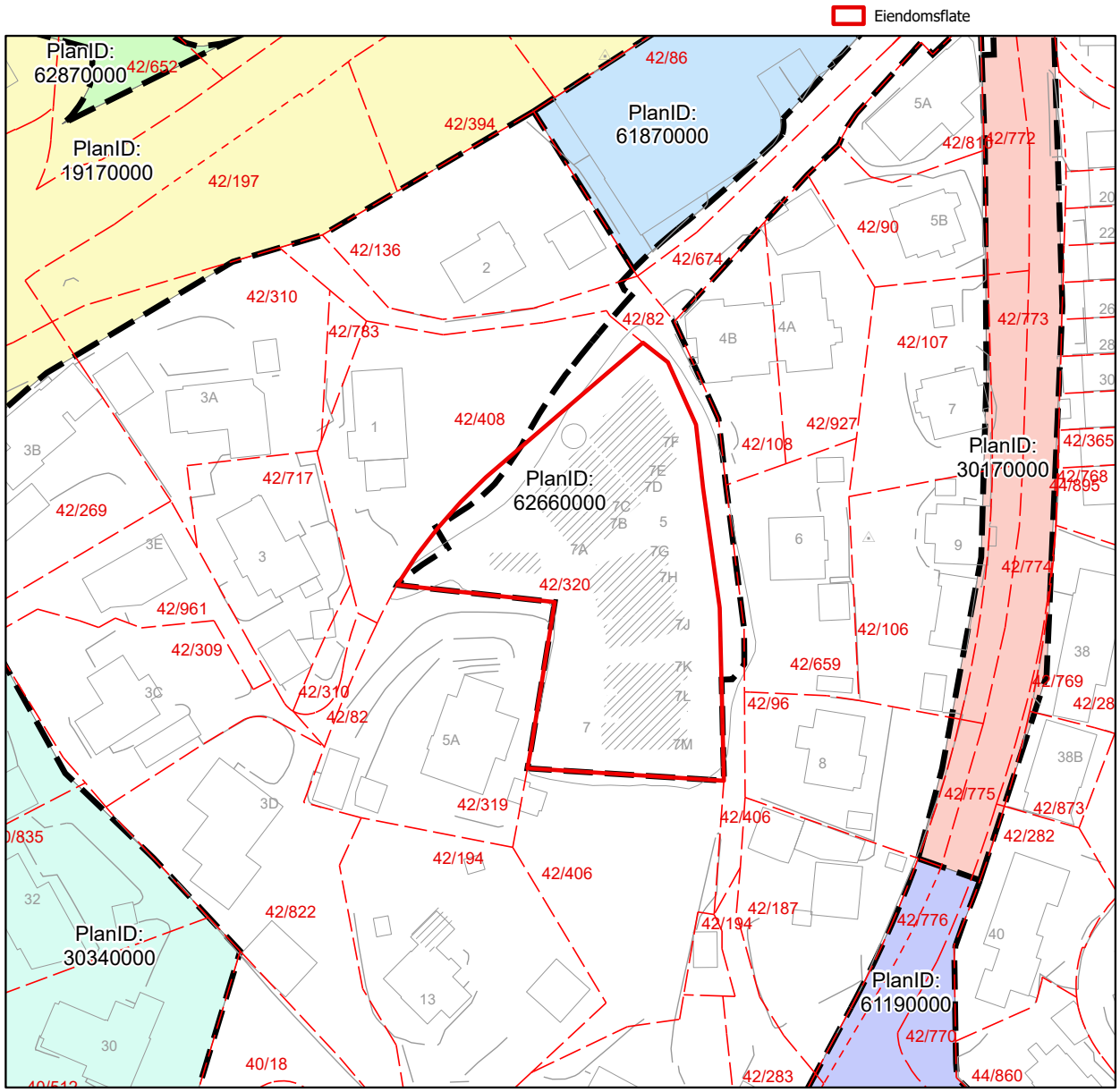
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/320/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Gamle Kirkevegen 7E m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 62660000



Reguleringsplan på grunnen

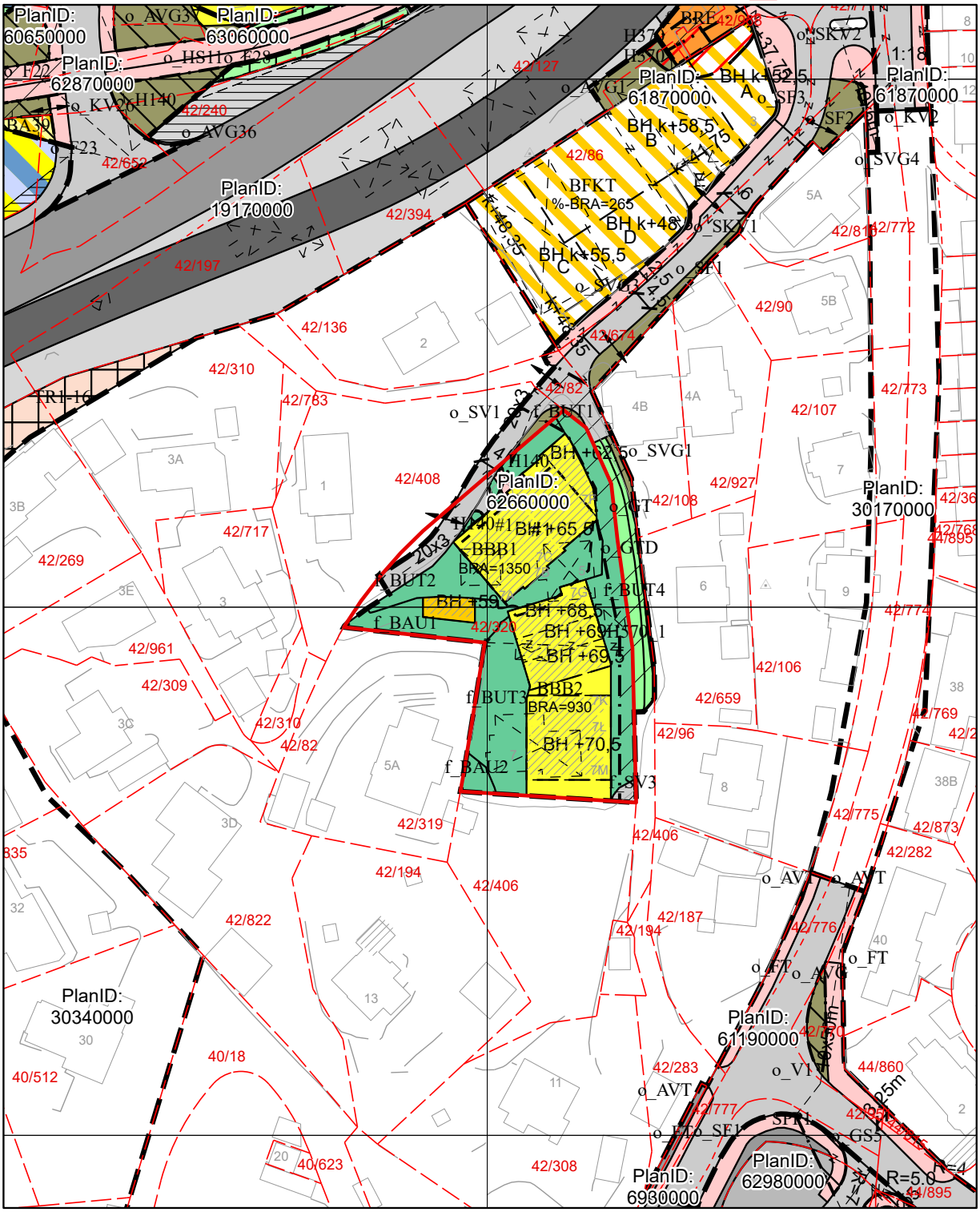
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/320/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Gamle Kirkevegen 7E m.fl.

PlanID(er): 62660000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

662 - Bevaring av anlegg

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Park

Parkbelte i industristrøk

Bolig / Forretning / Kontor

Kontor / Industri

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2050 - Hovednett for sykkel

2082 - Parkeringsplasser

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3030 - Turdrag

3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/320/0/0
Adresse: Gamle Kirkevegen 7E m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

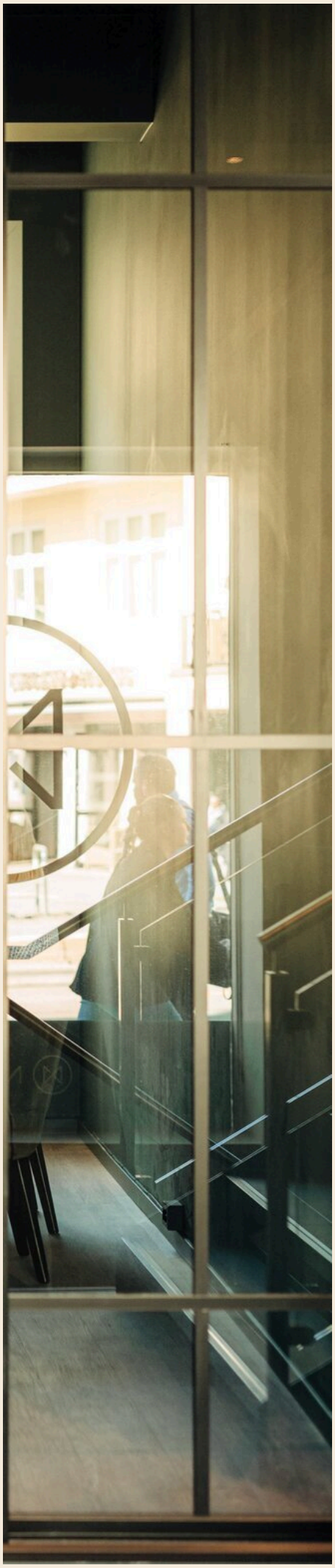
Grønnstruktur

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: 19-0013/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Kirkevegen 7E 5222 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 42, bnr 320, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 42, bnr 320, snr 13 (ideell andel 1/9) 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:

Isak Bruarøy
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016