NORDVIK

Fossane 48

2 soverom | 89 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Fossane 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig, flott rekkehus med panoramautsikt og garasjeplass m/lader! 47 m² solrike uteplasser. Ettertraktet sameie

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 340,-**
Totalpris	**4 603 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 200,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Rekkehus over to plan i attraktivt og rolig nabolag - perfekt for familier! Her bor du i et område preget av trygghet, med kort vei til servicetilbud, turmuligheter, samt gangavstand til flere skoler og barnehager. En bolig med virkelig alt!

- Store, solrike uteplasser med svært gode sol og utsiktsforhold
- Nytt gulv i 2026
- Separat vaskerom
- Varmekabler på bad, entré og gang
- Sentralstøvsuger + peis
- Garasjeplass med el-billader + gjesteparkeringer
- Lave felleskostnader
- Sportsbod på 5m²
- Gassuttak på den store terrassen og på kjøkken

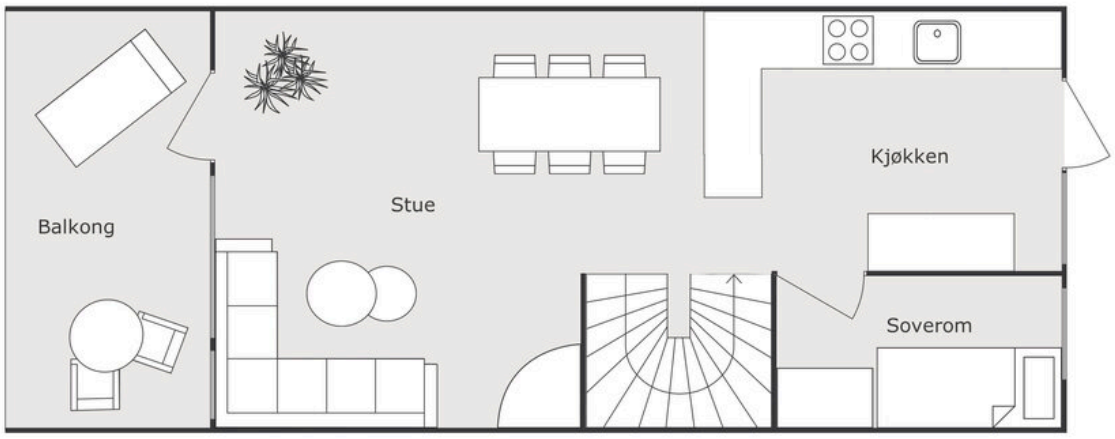
En smakebit av nærområdet:

- 7 min til buss med hyppige avganger
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Vakre turmuligheter
- Kort vei til Åsane Storsenter, Horisont og IKEA
- 15 min kjøring til Bergen sentrum

Planløsning

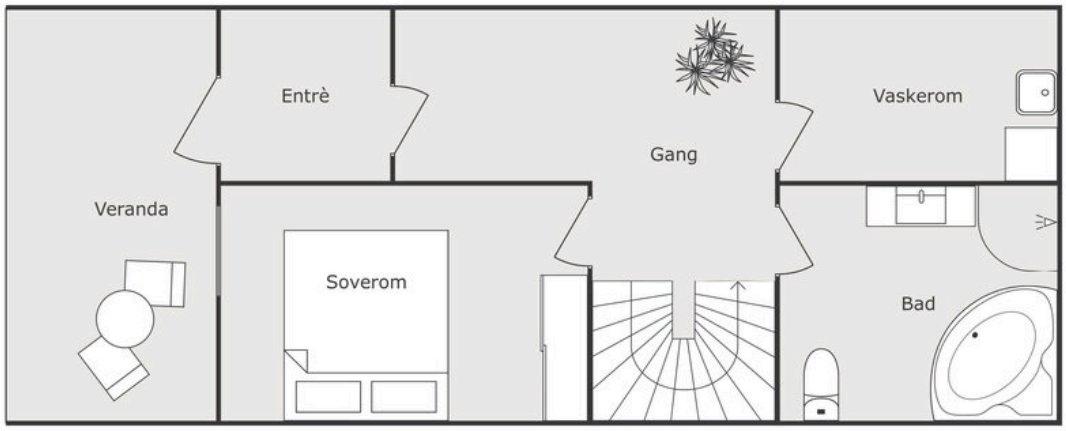
2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

drift studio
www.driftstudio.work



Christiane Dame Huseklepp · Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.

drift studio
www.driftstudio.work



Christiane Dame Huseklepp · Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 49 kvm

























Python for Everyone
Norges kongesagaer 1
Norges kongesagaer 2
Norges kongesagaer 3
Norges kongesagaer 4
MENNESKEKROPPEN
DARKSIDES
fiskekokeboka
WHERE TO GO WHEN
DA VINCI-KODEN
DAN BROWN
Japan
Central America
Peru, Bolivia & Ecuador























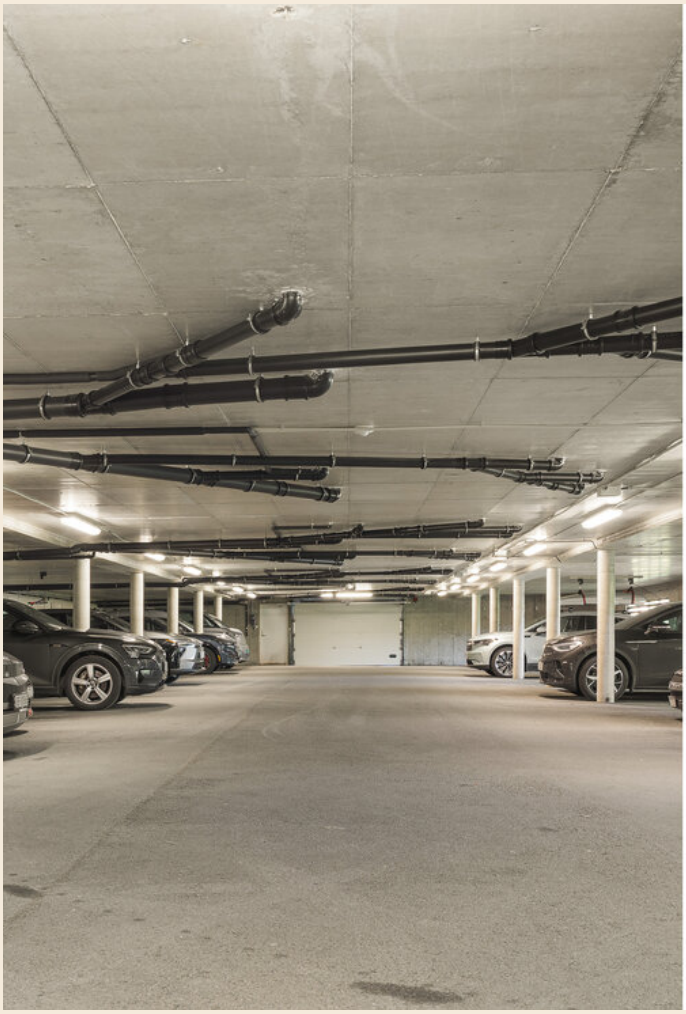

48

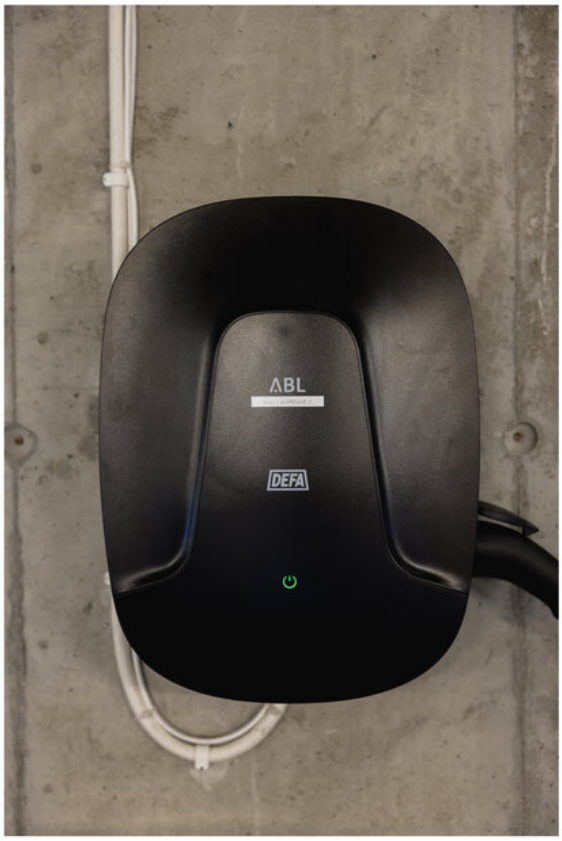











ABL
DEFA










LI SKOLE


KIWI mini pris
7–23
Sunnhet til folket!
Alltid
15%
TRUMF-BONUS


EXTRA
EXTRA
APOTEK
P


HORISONT
HORISONT
VELKOMMEN
P VELKOMMEN P
XXL 8bs




BYGGMAX
PRO PADEL
Lagersjefen
SKYFITNESS



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0069/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fossane 48, 5132 NYBORG
Gnr 207, bnr 310, snr 31 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Lorentz Syslak
Ingrid Askvik Syslak

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 618 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré 3 m², gang m/trapp 14 m², vaskerom 7 m², bad 8 m², soverom 10 m²
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod 5 m²
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue/kjøkken m/trapp 39 m², soverom 6 m²
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse 35 m² og balkong 12 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det har ikke vært mulig å foreta en helt presis oppmåling av boligens areal grunnet flere forhold. Boligen er møblert og bebodd, noe som medfører at flere arealer, hjørner og flater er vanskelig tilgjengelige for nøyaktig måling. I tillegg gjør romløsningene, med blant annet skråtak, innbyggede løsninger og/eller uvanlige vinkler og utforminger, det utfordrende å fastslå eksakte mål uten omfattende tømming eller målsatte plantegninger. Oppgitte arealer kan avvike noe fra faktisk areal.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1.etasje: entré 3 m², gang m/trapp 14 m², vaskerom 7 m², bad 8 m² og soverom 10 m². I tillegg en ekstern bod på 5 m².

2.etasje: stue/kjøkken m/trapp 39 m² og soverom 6 m². I tillegg balkong/terrasse på 47 m².

Parkering
Leiligheten har fast parkeringsplass med el-billading i fellesgarasje.
Parkeringsplassen er vedtektsfestet.

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

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer/påkostninger:
2023:
- Malt vegger i vindfang og gang.
- Byttet stuevindu og fjernet råte i vinduskarmen.
- Lagt italienske fliser i vindfang.

2024:
- Montert ny oppvaskmaskin.

2025:
- Nytt garderobeskap, malt vegger og byttet gulv på soverom 1. etasje.

2026:
- Nytt gulv i stuen.
- Byttet gulv i gang 1.etasje.
- Montert nytt kjøleskap/frys.
- Malt trappen.
- Utbedret råteskade på terrassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det har blitt utført en omfattende takrenovering av Bergen Tak og Vedlikehold AS for sameie i 2024. Det ble installert ruter for Wi-Fi av Bergen Fiber AS i garasjen i 2026, da vi også fikk fiber. Ladelisensprisen ble også redusert ved å koble laderne til LAN-nettverk i 2026.

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.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Tidligere eier har utvidet terasse/balkong

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Det har blitt gjort årlig service på gassanlegget i sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gjort selv: Utskiftning av gulv på soverom (2025) og yttergang (2023), samt utskiftning av stort vindu i stuen (2023). Utbedring av råteskade på terrassen (2026). Gjort profesjonelt (Morvik Montasje AS): Gulvlegging i gang og stue/kjøkken (2026).

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)
- Ja
Beskriv:
- Betongvegg i bod trekker til seg fukt, som bidrar til høy fuktighet i boden når det regner mye. Styret har opprettet en sak og ser på løsninger for å utbedre.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Har observert sjeggkre 2 ganger i løpet av 3 år, og tidvis sukkermaur i løpet av sommerne. Har ikke utført videre tiltak, da det er minimalt med insekt som har vært observert.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Det er kommet en mørk flekk på kjøkkenbenken etter jeg vasket terrassen og hadde en kartong med kraftvask stående på kjøkkenbenken. Har prøvd å utbedre ved å pusse litt og bruke flekknøytraliserer, men man må nok pusse mer for å få den vekk.

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?
- I tidligere salgsoppgave. Primærrom: 89 kvm, Bruksareal: 89 kvm.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester

ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vi har fått ordnet ferdigattest under vårt eie, da det tidligere kunn var midliertidig brukstillatelse, grunnet forglemmelse av utbygger på å søke endelig ferdigattest.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Bygningssakkyndig
Gisle Knoph Dyngeland

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taktekking av papp/folie
- Nedløp og beslag av typen plast
- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Liggende samt stående trekkledning
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, samt et fra 2023
- Sperrekonstruksjon fra byggeår.
- Etasjeskille av trebjelkelag fra byggeår
- Rom under terreng har vinylbelegg på støpt betong

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Vinduer
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Sluk membran og tettesjikt på vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Sanitærutstyr og innredning på bad

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt (TG IU):
- Takkonstruksjon/loft

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap med frys i 2.etasje.
- Oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gitaroppheng.
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.
- Frys i 1. etasje.
- Alarmsystem.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gassinstallasjon/peis.
- Varmekabler i entré, gang og bad.
- Panelovn på soverom.

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. 8 865 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 2 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Sameieavgift: kr. 2 100,-
- Dugnad: kr. 100,-

Sameieavgiften inkluderer felles byggforsikring, strøm i fellesareal, fiber, brøyting og salting, godtgjørelse til styret og sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene øker med kr. 300,- fra kr. 1 900,- til oppgitt sum på kr. 2 200,- fra 01.07.2026.

Kommunale avgifter
Kr 12 904,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 12 904,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.
Hovedforfall for kommunale gebyr er 20.02, 20.05, 20.08 og 20.11.

Eiendomsskatt
Kr 5 725,- pr. 01.01.2026
Prognosen for eiendomsskatt er kr. 5725,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 054 270,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 217 080,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Altibox inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Åmundslia 3, orgnr. 988421316

Om sameiet
Eierseksjonsameiet Åmundslia 3 består av 36 rekkehus.
Et veldrevet sameie, sentralt i Åsane.
Besøk sameiet sin hjemmeside: www.amundslia3.no

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 326 788,-

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

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har et byggelån fra Heder Bank på kr. 700 000,- med løpetid til 30.09.2029.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styreleder opplyser at det arrangeres felles dugnad, for å kunne ha lave vedlikeholdskostnader i sameiet. Avsatte dugnadspenger i felleskostnadene, tilbakebetales til seksjonene ved dugnadsoppmøte.

Dyrehold
Husdyr er tillatt i sameiet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616039

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 834 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Fossane 48! Et veletablert nabolag på populære og sentrale Flaktveit. Her kan man i et rolig og trygt nabolag bestående av folk i alle aldre og livsfaser. Her bor man meget sentralt i Åsane, Bergens nordlige bydel. Med sin harmoniske blanding av naturprakt og urbant liv, har Åsane etablert seg som et populært og mangfoldig sted å bo. Åsane er omgitt av frodige skoger, majestetiske fjell og naturskjønne innsjøer. Beliggenheten til Fossane 48 gir beboerne muligheten til å utforske den vakre naturen, enten det er gjennom turer i skogen, fjellvandring eller en rolig dag ved vannkanten. Området er også kjent for sine panoramautsikter, som gir spektakulært utsikter over både byen og naturen.

I tillegg til sin naturskjønne skjønnhet, har Åsane et blomstrende byliv. Med et utvalg av moderne kjøpesentre, restauranter, kaféer og kulturelle arrangementer, kan beboerne nyte en urban livsstil uten å måtte reise langt. De gode kollektivtransportforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til Bergen sentrum og andre deler av byen. Horisont, som ligger en kort kjøretur unna, tilbyr et mangfold av fasiliteter inkludert butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter og andre servicetilbud. Med navn som Coop Obs, Egon, Vinmonopolet, SATS og Apotek 1, tilbyr dette handelsområdet alt man trenger. Og for de som søker etter noe spesielt, er det kort vei til bussholdeplassen Li, som tilbyr meget hyppige avganger. Her kjører både linje 4, 4E og 27.
Bergen sentrum er også lett tilgjengelig med en kjøretur på ca. 15 minutter, og det er ellers planlagt Bybane til Åsane på sikt.

Åsane er også kjent for sitt nærvær av skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør bydelen til et familievennlig sted å bo. Den sterke følelsen av samfunn gjør det enkelt å bli en del av fellesskapet og engasjere seg i lokale aktiviteter. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av barnehager og skoler i området. Barnehager som Langerunden barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane gårds og friluftsbarnehage ligger alle en kort gange fra leiligheten. For barneskoleelever er både Flaktveit skole og Li skole innenfor en 1,1 km rekkevidde, mens det også er gode alternativer som Kyrkjekrinsen skole for 1.-10. trinn og Breimyra Skole. Videregående skoler som Åsane VGS og Tertnes VGS er lett tilgjengelig med buss eller bil.

Området er ideelt for de som er aktive, med et bredt spekter av fritidsaktiviteter tilgjengelig i nærområdet. Flaktveit Idrettspark med fotball, håndball, frisbeegolf m.m. er like i nærheten. Vestlandshallen, Åsanehallen, Åsane Idrettspark og Vestveggen klatrehall tilbyr alle varierte aktiviteter for både barn og voksne, og de ligger bare noen få minutter med bil unna leiligheten. I tillegg finner man Flaktveit Juniorklubb på Flaktveit skole, som et fritidstilbud til 5.-7. klassinger. Klubben er en kommunal fritidsklubb, en del av Arna og Åsane kulturkontor sin satsing på unge. Her får barna gratis mat, samt en rekke aktivitetstilbud som biljard, air-hockey, fotballspill, dataspill, brettspill, samt kunst og håndverk. For de som foretrekker friluftsliv, er Storsåta, Vikinghytten, Nonhøyen (kan gå til byen over fjellet, Veten og Telleviksfjellet) populære turmål i nærheten.

Enten du søker den avslappende tilstedeværelsen av naturen eller det travle bylivet, tilbyr Åsane det beste fra begge verdener. Beliggenheten gir deg friheten til å velge mellom utendørs eventyr og byopplevelser, alt innenfor en kort reiseavstand. Åsane er en beliggenhet som inviterer til et balansert og berikende liv.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Definitivt utsikten fra boligen, de vakre solnedgangene fra altanen, bussforbindelser, turmulighetene og så og si tilgang til "alt" i gangavstand. Vi kommer også til å savne søndagsturene til Sætregården og kveldsturene rundt Liavannet.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Sameiet har et godt naboskap, og nabolaget oppleves som rolig og trygt. Her bor det folk i forskjellige livsfaser. Både småbarnsfamilier og pensjonister. Det arrangeres dugnader innad i sameiet et par ganger i året hvor man samles og gjør det fint til blant annet 17. mai.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Som nevnt over har vi gangavstand til så og si «alt». Bussene går hvert 10. minutt i hverdagene. Det er flere skoler og barnehager i nærheten. Bare 10 minutter fra boligen har vi Sky Fitness som er åpen 24/7 og padel fasiliteter hvis man liker det. Det er også gode og varierte turmuligheter i området som passer de fleste.
Området har også masse fine spisesteder som Red Sun, Bakst og Brygghuset og Marthas Fancy Kaker. Den nærmeste dagligvarebutikken er Kiwi Liakroken som ligger like bortenfor Sky Fitness.
Selv om det er mye industri i området, er det ikke særlig med støy.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- På sommerhalvåret har Sætregården åpen gård hvor man kan hilse på dyr som hester, kaniner, geiter og påfugler og kjøpe noe godt i kiosken. Turen passer for alle, og spesielt for dem med barn.
Det er veldig fint å gå innover Hjortland. Det går grusvei helt til et hestesenter, og man kan fortsette turen langs veien. Helt på toppen fortsetter stiene innover dalen, og man kan blant annet gå vidden fra Hjortland til Fløyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.09.2025 for felt B5.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Gnr 207 Bnr 2, Lid, Delfelt III ikrafttrådt 21.05.2004.

Reguleringsplan på grunnen:
- PlanID 15940003 - Åsane. Gnr 207 Bnr 2, Lid, Delfelt III - dekningsgrad 100%
Mindre reguleringsendring som omhandler å flytte fortau til motsatt side av veien, og å fastlegge adkomstforholdene til boligene på nord og vestsiden av veien.

Kommuneplan:
- PlanID: 65270000- Kommuneplanens arealdel 2018 - ikrafttrådt 19.06.2019
Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Byfjellsgrense, sentrale byfjell - dekningsgrad 0,9%
- Sentral-/regionalnett elforsyning - dekningsgrad 19,4%
- Vei støy, gul sone - dekningsgrad 24,1%

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:

4601/207/310/31:
Tinglyst 06.11.2003 - Dokumentnr: 36639 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:207 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler at beboerne i de respektive eiendommene er pliktig å ha medlemskap i velforening samt bestemmelser om fellesanlegg, fellesareal og vei, vann og kloakk.

Tinglyst 16.12.2005 - Dokumentnr: 43375 - Erklæring/avtale
Rett for Block Watne AS til å legge vann, kloakk,overvannsledninger, el.kabler,m.v. inn på eiendommen vederlagsfritt.
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler at Block Watne AS har rett til å legge vann, kloakk, overvannsledninger, veigrøfter, sluk, veiskråninger, kabelskap, gatelysmaster og annet inn på tomten vederlagsfritt i den utstrekning det finnes nødvendig.

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

Tinglyst 17.06.2005 - Dokumentnr: 19748 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/3159
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 36
Omhandler oppdeling i eierseksjoner.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 390,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Forhåndsmarkedsføring kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Salgsgaranti (ikke takst og foto) kr. 0,-
Samstyling, klargjøringsliste og handleliste kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningspakke - ubegrenset kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - vestbo kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 684,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - faktureres kunden direkte ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport faktureres kunden direkte ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 999,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler 2
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

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

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

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

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

Fossane 48

Nabolaget Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	**13 min** 1 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	**14 min** 1.1 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	**15 min** 1.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	**21 min**
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	**23 min** 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	**7 min** 3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	**8 min** 4.3 km

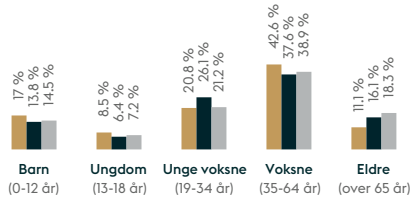
Offentlig transport

Li Linje 4, 4E, 27	**7 min** 0.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	**16 min** 13 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**18 min** 15.6 km
Bergen Flesland	**33 min**

Barnehager

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1... 64 barn	**13 min** 1 km
Liakroken barnehage (1-6 år) 93 barn	**13 min** 1.1 km
Åsane Gårds- og friluftsbarneh... 89 barn	**13 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaktveitleitet/Breimyra/...	2 225	929
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åmundsdalen	10 min
Rolland idrettsplass	11 min
SKY Fitness Åsane	11 min
Pro Padel Åsane	11 min

«Barnevennlig og hyggelige naboer, samt gangvei uten krysning av bilvei helt til skole, idrettsanlegg m.m»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Fossane 48

Fossane 48, 5132 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 207, bnr. 310, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1309 **Eiendomsverdi ref nr:** MS9408

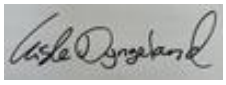
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Fossane 48 - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av papp/folie

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen plast.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende samt stående trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Sperrekonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget. Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
1 stk malt trevindu med 2-lags isolerglass i stue fra 2023

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass mot nord og sør.

Altan og terrasse:
Nordvendt altan med utgang fra stue/kjøkken.
Ukjent underdekke. Toppdekke og rekkverk av tre.

Sørvendt terrasse på mark/grunn med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, terrassedekke og skillevegger av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Etasje 1:
Entre/Gang:
-Gulv av keramisk flis
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Gang m/Trapp:
-Gulv av klikkvinyl fra 2026.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Soverom:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Etasje 2:
Soverom:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Stue/Kjøkken:
-Gulv av klikkvinyl fra 2026
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Gulv mot grunn:
Støpt betong fra byggeår.

Rom under terreng
Gulv:
Vinylbelegg på støpt betong

Vegger:
Malte plater av type gipsplater utfort fra betongvegg

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom over oppbrett av vinylbelegg

Beskrivelse av eiendommen

Måleresultat:
8 vektprosent.

Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører
Dør type:
Malte fyllingsdører, samt fyllingsdør med sprosser og glass.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med oppbrett av vinylbelegg.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Vinylbelegg

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 40mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Synlig vinyl belegg.
Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin
-Veggmontert brannslange
Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk via skapvifte på kjøkken.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom over oppbrett av vinylbelegg, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
9,2 vektprosent.

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk ved dusj og under badekar

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett fra 2016
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Badekar fra 2015
Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk via skapvifte på kjøkken.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom over oppbrett av vinylbelegg, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
9,2 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Frittstående kjøkkenmodul fra 2022

Benkeplate: Heltre benkeplate fra 2022

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap fra 2026
- Oppvaskmaskin fra 2023
- Induksjonstopp fra 2022

Beskrivelse av eiendommen

- Micro
- Stekeovn

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk:
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Gassinstallasjon/ Peis.

Det informeres om gass og service avtale sentralt for hele sameiet. Konferer megler for nærmere informasjon og avtale.

Elektriske varmekabler med termostat i entre, gang og bad fra byggeår.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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.
Sikringsskap henger gang 1 etasje.
-Kurser:
10 amper: 6stk.
16 amper: 3stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 2stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til praksis på bygnings tidspunktet.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

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

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fossane 48

• Det foreligger ikke tegninger

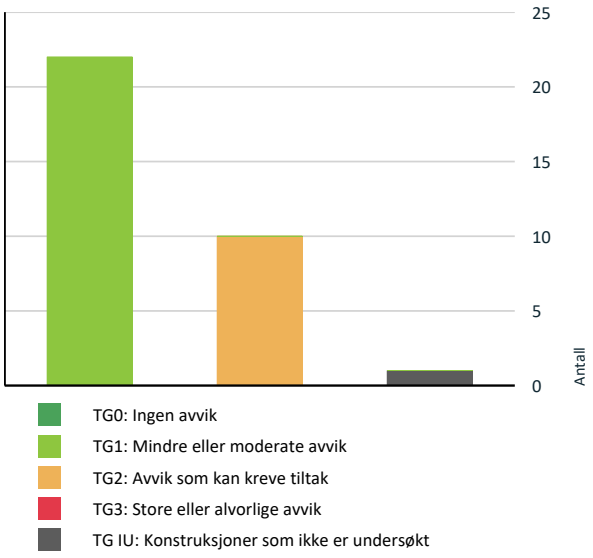
Det er ikke mottatt tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fossane 48

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

FOSSANE 48



Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekking av papp/folie

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende samt stående trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Sperrekonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
1 stk malt trevindu med 2-lags isolerglass i stue fra 2023

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.

Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass mot nord og sør.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert væslitt/skade på balkongdør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkondører

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Forventet levetid for balkongdør i tre med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom balkongdør har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og terrasse:
Nordvendt altan med utgang fra stue/kjøkken.
Ukjent underdekke. Toppdekke og rekkverk av tre.

Sørvendt terrasse på mark/grunn med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, terrassedekke og skillevegger av tre.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er registrert terrassebord på altan mot nord har ingen eller lite spalte mellom bord og det er registrert stående vann på dekke.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Tiltak:

Spalte mellom terrassebord må etableres for å lukke avviket og drenere vann vekk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater:
Etasje 1:
Entre/Gang:
-Gulv av keramisk flis
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Gang m/Trapp:
-Gulv av klikkvinyl fra 2026.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Soverom:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Etasje 2:
Soverom:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Stue/Kjøkken:
-Gulv av klikkvinyl fra 2026
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Gulv mot grunn:
Støpt betong fra byggeår.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv:
Vinylbelegg på støpt betong

Vegger:
Malte plater av type gipsplater utfort fra betongvegg

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom over oppbrett av vinylbelegg

Måleresultat:
8 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte fyllingsdører, samt fyllingsdør med sprosser og glass.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med oppbrett av vinylbelegg.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Vinylbelegg

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 40mm.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Synlig vinyl belegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin
-Veggmontert brannslange

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk via skapvifte på kjøkken.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom over oppbrett av vinylbelegg, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
9,2 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk ved dusj og under badekar

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk under badekar er ikke besiktiget grunnet tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Nærmere undersøkelse av sluk under badekar anbefales.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett fra 2016
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Badekar fra 2015

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk via skapvifte på kjøkken.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom over oppbrett av vinylbelegg, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
9,2 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/ KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Frittstående kjøkkenmodul fra 2022

Benkeplate: Heltre benkeplate fra 2022

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap fra 2026
- Oppvaskmaskin fra 2023
- Induksjonstopp fra 2022
- Micro
- Stekeovn

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

ETASJE 2 > STUE/ KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk:
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral:
Gassinstallasjon/ Peis.

Det informeres om gass og service avtale sentralt for hele sameiet.
Konferer megler for nærmere informasjon og avtale.

Elektriske varmekabler med termostat i entre, gang og bad fra byggeår.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Direkte tilkobling med stikkontakt i elektrisk støpsel var godkjent på byggemeldingstidspunktet for beredere under 2000w.
Slik tilkobling kan være brannfarlig og er derfor ikke lengre godkjent.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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.
Sikringsskap henger gang 1 etasje.
-Kurser:
10 amper: 6stk.
16 amper: 3stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 2stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Ingen opplysninger er gitt foruten byggeår.
   Innhent dokumentasjon om mulig.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Innhent dokumentasjon om mulig

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Generell kommentar

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til
praksis på bygnings tidspunktet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

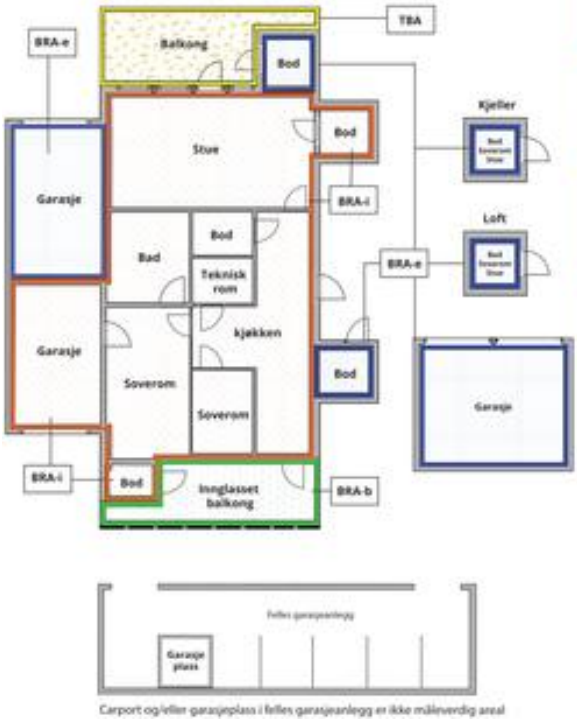
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fossane 48

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	44	5		49	
Etasje 2	45			45	47
SUM	**89**	**5**			**47**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang m/trapp, vaskerom, bad, soverom	Bod utvendig	
Etasje 2	Stue/ kjøkken m/trapp, soverom		

Kommentar

Areal:

Etasje 1:
Entre: 3m²
Gang m/Trapp: 14m²
Bad: 8m²
Vaskerom: 7m²
Soverom: 10m²

Bod utvendig: 5m²

Etasje 2:
Stue/ Kjøkken m/trapp: 39m²
Soverom: 6m²

Altan mot nord: 12m²
Terrasse på grunn/mark mot sør: 35m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det har ikke vært mulig å foreta en helt presis oppmåling av boligens areal grunnet flere forhold. Boligen er møblert og bebodd, noe som medfører at flere arealer, hjørner og flater er vanskelig tilgjengelige for nøyaktig måling. I tillegg gjør romløsningene, med blant annet skråtak, innbyggede løsninger og/eller uvanlige vinkler og utforminger, det utfordrende å fastslå eksakte mål uten omfattende tømming eller målsatte plantegninger. Oppgitte arealer kan avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det er ikke mottatt tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere opplysninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Ingrid Askvik Syslak	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	310		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fossane 48

Hjemmelshaver
Syslak Ingrid Askvik, Syslak Lorentz Askvik Tvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Fossane 48 ligger i et etablert boligområde på Nyborg i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med nærhet til skoler, barnehager, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til Åsane sentrum med et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre og offentlige tjenester.

Det er gang- og sykkelavstand til barnehager og grunnskoler i nærområdet. Videregående skoletilbud finnes i Åsaneområdet med enkel adkomst fra eiendommen.
Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussforbindelser i nærområdet og hyppige avganger mot Bergen sentrum og øvrige deler av Åsane. Området har også god tilknytning til E39 og hovedveinettet.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til turstier, friområder og skogsområder. Området gir gode muligheter for tur, trening og friluftsaktivitet gjennom hele året.
I nærområdet finnes flere idretts- og aktivitetstilbud med idrettshaller, fotballanlegg, treningssentre og organiserte fritidsaktiviteter gjennom lokale idrettslag i Åsaneområdet.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

Regulering

Området er i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende veiareal, grønnstruktur og felles uteoppholdsarealer. Nærliggende arealer omfatter også friområder, offentlig infrastruktur og handels- og næringsvirksomhet knyttet til Åsaneområdet. Endelig reguleringsstatus og gjeldende planbestemmelser må kontrolleres mot kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan hos Bergen kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Opparbeidet med trapper, nivåmurer, asfalterte veier, gruset gangveier og noe tilplanting.
Boligen har egen altan mot nord og terrasse på mark/grunn mot sør.

Fast garasjeplass med lading av el-bil. Felles parkeringsplass for gjester.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Bygningssakkyndige ser kun på utvendige forhold som gjelder hver enkelt boenhet. Det anbefales å sette seg inn i tilstanden på hele bygningskonstruksjonen og undersøke om det er noe felles vedlikehold og forsikringer tilknyttet bygningsmassen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Askvik Ingrid	9578-5998-4-3802431	2026-06-16 19:51:12
Lorentz Askvik Tvedt Syslak	9578-5993-4-4027227	2026-06-16 20:06:05

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
16. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossane 48, 5132 NYBORG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Ingrid Askvik Syslak, Lorentz Syslak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP616039
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utført en omfattende takrenovering av Bergen Tak og Vedlikehold AS for sameie i 2024. Det ble installert ruter for Wi-Fi av Bergen Fiber AS i garasjen i 2026, da vi også fikk fiber. Ladelisensprisen ble også redusert ved å koble laderne til LAN-nettverk i 2026.

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har utvidet terasse/balkong

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt gjort årlig service på gassanlegget i sameiet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort selv: Utskiftning av gulv på soverom (2025) og yttergang (2023), samt utskiftning av stort vindu i stuen (2023). Utbedring av råteskade på terrassen (2026). Gjort profesjonelt (Morvik Montasje AS): Gulvlegging i gang og stue/kjøkken (2026).

---

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)

Ja

Beskriv: Betongvegg i bod trekker til seg fukt, som bidrar til høy fuktighet i boden når det regner mye. Styret har opprettet en sak og ser på løsninger for å utbedre.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har observert sjeggkre 2 ganger i løpet av 3 år, og tidvis sukkermaur i løpet av sommerne. Har ikke utført videre tiltak, da det er minimalt med insekt som har vært observert.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er kommet en mørk flekk på kjøkkenbenken etter jeg vasket terrassen og hadde en kartong med kraftvask stående på kjøkkenbenken. Har prøvd å utbedre ved å pusse litt og bruke flekknøytraliserer, men man må nok pusse mer for å få den vekk.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave. Primærrom: 89 kvm, Bruksareal: 89 kvm.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har fått ordnet ferdigattest under vårt eie, da det tidligere kunn var midliertidig brukstillatelse, grunnet forglemmelse av utbygger på å søke endelig ferdigattest.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

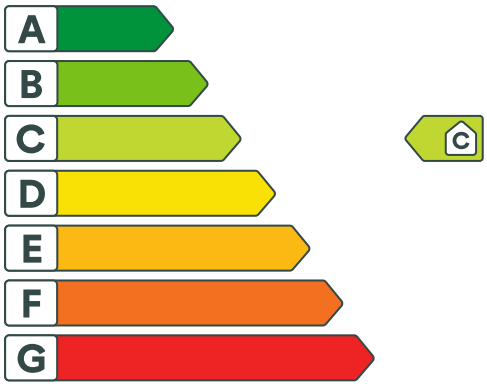
Oppdragsnummer: 48-0069/26

enova

Energiattest



Adresse	
Fossane 48, 5132 NYBORG	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309659**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23599309**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
158,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
152,42 kWh/m²	**13 565 kWh**



Fossane 48, 5132 NYBORG

Detaljering

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

Fossane 48, 5132 NYBORG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER for
Sameiet Åmundslia III
Sist endret 20. april 2016

1. **Eiendommen og eierforholdet**
   Eiendommen del av gnr 207 bnr 2 i Bergen kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

   Sameiets navn er Sameiet Åmundslia III
   Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det er tilknyttet 36 boligseksjoner.

   Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.
   Bruksenheten omfatter også bruksrett til bod og terrasse / uteareal samt oppstillingsplass for personbil i garasjeanlegg i underetasjen i bygg B 1.

   For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. **Formål**
   Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

   Sameiet skal herunder på vegne av Sameierne delta i drift og vedlikehold av privat vei, avløpsanlegg og vannforsyning fra offentlig tilknytningspunkt og frem til Sameiets eiendom.

3. **Bruksrett**
   Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

   Bruksenhetene kan ikke nytts til annet enn boligformål
   Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
   Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

   Den enkelte sameier står ansvarlig for vedlikehold av egen bruksenhet, og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameierne. Eier plikter å følge sameiets retningslinjer på den utvendige delen av bruksenheten i forhold til fargevalg og utforming. Eventuelle endringer må godkjennes av styret/sameiet.
   Løpende vedlikehold av tak står hver enkelt sameier ansvarlig for. Men utskifting av tak utføres etter plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.
   Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet for man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

   Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.
   Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra omrader som tilhører den enkeltes bruksenhet, omrader som er tillagt som tilleggs areal til bruksenheten, eller områder som den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebroken.

Garasjeanlegg.
Garasjeanlegget er plassert i bygg B1 sitt kjellerplan og skal tjene sameiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre sameiernes bruk.

Utvendig parkering
De utvendige parkeringsplasser til skal tjene sameiernes felles bruk.

Renovasjonsareal.
Ved utkjøring fra sameiets eiendom er det renovasjonsområde. Brukerne skal serge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørges av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

Gassanlegg.
Nedgravd(e) gasstank(er) og gassanlegg i forbindelse med denne(disse) disponeres vederlagsfritt alene av gassleverandør eller den gassleverandør måtte utpeke i sitt sted. Gassleverandør skal til enhver tid ha adgang til gasstanken(e). Sameiet må sørge for at gassleverandørs adkomst ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at gassleverandørs rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

Utvendige antenner
Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner.
Utvendige antenner så som parabolantenner kan i andre tilfelle ikke monteres uten sameiermøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

4. **Disposisjon. Rettslig rådighet.**
Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon. Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.
For samtlige boenheter er solgt har utbygger av sameiet ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering, er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier og sameiets styre plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

5. **Fellesutgifter.**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.
Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et akonto beløp fastsatt av sameierne PA sameiermøtet.
Akonto beløp skal også dekke ansetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
For dette skal der opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. **Mislighold.**
Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren a selge seksjonen.
I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt, ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 — seks - måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.
Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. **Styringsorgan.**
I - Sameiermøtet.
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier.
Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.
Ved opptelling av stemmer avises blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.
Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst -20- dagers varsel.
Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst – tre – dagers varsel.

Ordinært sameiermøte - årsmøte — skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:
a) styrets årsberetning
b) godkjennelse av styrets årsregnskap
c) valg av styremedlemmer og styrets leder
d) Plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold.

II-Styret.
Sameiet skal ledes av et styre på 3-6 medlemmer som velges av og blant sameierne med

vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt blant styrets valgte medlemmer.
Styret velges for 2 -to- år av gangen.
Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.
Styret skal to seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som matte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, handverkere m.v. samt fore tilsyn med disse.
Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjor inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

8. **Lov om eierseksjoner**.
   For sameiet gjelder by om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. **Tvisteløsning.**
   Vedtektene er utarbeidet med sikte på at twister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
   Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte 2026

Sameierne i Seksjonssameiet Åmundslia 3 innkalles herved til ekstraordinært sameiermøte **tirsdag 28.04.2026 kl. 18.00**

Sted: Fellesgarasjen.

Dagsorden

1. **Konstituering**
    a. Registrering av fremmøtte (*antall seksjoner og stemmer, inkludert fullmakter*)
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av én sameier til å undertegne protokollen
    d. Eventuelt valg av tellekorps

2. **Sak**

a. Valg av styremedlem

På årsmøtet 2026 ble det vedtatt at styret skal bestå av 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.
Styret mangler fortsatt 1 styremedlem.
Ønsker du å melde deg i forkant av det ekstraordinære sameiermøtet, kan du sende e-post til amundslia3@gmail.com, ellers kan du melde interesse på møtet.

b. Økning av felleskostnader

Felleskostnadene i sameiet har over tid ikke blitt justert i takt med den generelle prisstigningen i samfunnet. En justering av felleskostnadene anses derfor som nødvendig for å sikre forsvarlig drift, opprettholde byggenes standard og unngå etterslep på vedlikehold.

Forslag: Økning av felleskostnader med kr. **300**,- (prosent økning 16,67 %).

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er uttrykkelig angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

Nyborg, 22.04.26

Styret

Notice of Extraordinary Co-owners' Meeting 2026

he co-owners of the Sectional Ownership Association Åmundslia 3 are hereby convened to an extraordinary co-owners' meeting on
Tuesday, 28 April 2026 at 6:00 PM

Venue: Common garage.

Agenda

3. **Constitution of the meeting**
    a. Registration of attendees (number of sections and votes, including proxies)
    b. Election of a chairperson
    c. Election of one co-owner to sign the minutes
    d. Possible election of vote counters

4. **Matters for consideration**

    a. Election of board member

    At the Annual General Meeting 2026, it was resolved that the board shall consist of 4 board members and 1 deputy member.

    The board is still missing 1 board member.

    If you wish to express your interest in advance of the extraordinary co-owners' meeting, you may send an email to amundslia3@gmail.com; alternatively, you may express your interest at the meeting.

    b. Increase in common/shared costs

    Over time, the common costs of the association have not been adjusted in line with the general increase in prices in society. An adjustment of the common costs is therefore considered necessary to ensure proper operation, maintain the standard of the buildings, and avoid a backlog in maintenance.

    Proposal: Increase of the common costs by NOK 300 (increase: 16.67%)

The co-owners' meeting may not make resolutions on matters other than those expressly stated in the notice. Each section carries one vote (cf. the articles of association). A co-owner may be represented by proxy.

Nyborg, 22 April 2026

The Board

Protokoll ekstraordinært sameiermøte 2026

Sameierne i Seksjonssameiet Åmundslia 3 møtte til til ekstraordinært sameiermøte **tirsdag 28.04.2026 kl. 18.00**

Sted: Fellesgarasjen.

Dagsorden

1. **Konstituering**
    a. Registrering av fremmøtte (*antall seksjoner og stemmer, inkludert fullmakter*)
    Oppmøte: 9 **Fullmakter**: 2
    Fra styret møtte: Christer Lund, Loerntz Tveidt Syslak , Palmar Wick
    b. Valg av møteleder - Christer Lund
    c. Valg av én sameier til å undertegne protokollen: Mathilde Haugland Småvik
    d. Eventuelt valg av tellekorps: Trenger ikke
    e. Møtereferent: Christer Lund

2. **Sak**

a. Valg av styremedlem

På årsmøtet 2026 ble det vedtatt at styret skal bestå av 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.
Styret mangler fortsatt 1 styremedlem.
Ønsker du å melde deg i forkant av det ekstraordinære sameiermøtet, kan du sende e-post til amundslia3@gmail.com, ellers kan du melde interesse på møtet.

Vedtak: Ingen av de oppmøtte ønsket å stille som styremedlem. Styret tar en ny vurdering.

b. Økning av felleskostnader

Felleskostnadene i sameiet har over tid ikke blitt justert i takt med den generelle prisstigningen i samfunnet. En justering av felleskostnadene anses derfor som nødvendig for å sikre forsvarlig drift, opprettholde byggenes standard og unngå etterslep på vedlikehold.

Forslag: Økning av felleskostnader med kr. **300**,- (prosent økning 16,67 %).

Vedtak: Enstemmig vedtatt at vi øker felleskostnader med 300,- i mnd.

2026-04-28 Mathilde Haugland Småvik

2026-04-28 Christer Lund 

Minutes of the Extraordinary Co-owners' Meeting 2026

The co-owners of Seksjonssameiet Åmundslia 3 attended an extraordinary co-owners' meeting on ***Tuesday, 28 April 2026 at 6:00 PM***

Venue: Garage.

Agenda

3. ***Constitution of the meeting***
    a. *Registration of attendees (number of units and votes, including proxies)*
    Attendance: 9 Proxies: 2
    Present from the board: Christer Lund, Loerntz Tveidt Syslak, Palmar Wick
    b. *Election of meeting chair: Christer Lund*
    c. *Election of one co-owner to sign the minutes: Mathilde Småvik*
    d. *Election of vote counters: Not needed*
    e. *Recording secretary: Christer Lund*

4. ***Matters for consideration***

a. Election of board member

At the Annual General Meeting 2026, it was resolved that the board shall consist of 4 board members and 1 deputy member.

The board is still missing 1 board member.

If you wish to express your interest in advance of the extraordinary co-owners' meeting, you may send an email to amundslia3@gmail.com; alternatively, you may express your interest at the meeting.

Decision*: None of the attendees wished to run for the board. The board will reassess the situation.*

b. Increase in common/shared costs

Over time, the common costs of the association have not been adjusted in line with the general increase in prices in society. An adjustment of the common costs is therefore considered necessary to ensure proper operation, maintain the standard of the buildings, and avoid a backlog in maintenance.

Proposal: Increase of the common costs by NOK 300 (increase: 16.67%)

Decision*: Unanimously approved. The common costs will be increased by NOK 300 per month.*

Nyborg, 28 April 2026

The Board

Audit trail

Details

FILE NAME	Protokoll ekstraodinært sameiermøte 2026 / Protokoll Extraordinary Co-owners' Meeting 2026 - 28.04.2026, 19:01
STATUS	Signed
STATUS TIMESTAMP	2026/04/28 18:39:07 UTC

Activity

SENT	post@amundslia3.no **sent** a signature request to: • Christer Lund (tittente@gmail.com) • Mathilde Haugland Småvik (memasm2002@gmail.com)	2026/04/28 17:03:15 UTC
SIGNED	**Signed** by Christer Lund (tittente@gmail.com)	2026/04/28 17:45:06 UTC
SIGNED	**Signed** by Mathilde Haugland Småvik (memasm2002@gmail.com)	2026/04/28 18:39:07 UTC
COMPLETED	This document has been signed by all signers and is **complete**	2026/04/28 18:39:07 UTC

The email address indicated above for each signer may be associated with a Google Account, and may either be the primary email address or secondary email address associated with that account.

Innkalling til

Årsmøte

Ss Åmundslia 3



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Ss Åmundslia 3

Sameierne i Ss Åmundslia 3 innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 15.04.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Åsatun Grendahus .

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 Øke Felleskostander
- 6.2 Endring i styrets sammensetning
- 6.3 Maling
- 6.4 Informasjon til beboere

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.

06.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse fra 2025 videreføres. Godtgjørelsen er på 80.000kr til fordeling blant styrets medlemmer. Styreleder gis vederlag for telefonutgifter i henhold til statens satser.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder på valg:

- Cecilie Solesnes (styreleder)

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer på valg:

- Christer Lund (styremedlem)

- Terese Hellebust (styremedlem)

- Martin Kvamme Kalnes (styremedlem)

- Vibeke Hansen (styremedlem)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem på valg:

- Cecilie Fløysand Olsen

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

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

6.1 Øke Felleskostander

Felleskostnadene i sameiet har ikke blitt økt i tråd med prisstigningen i samfunnet generelt. En justering av felleskostnadene anses derfor som nødvendig for å sikre forsvarlig drift, opprettholde byggenes standard og unngå etterslep på vedlikehold.

Forslag:
- Øke felleskostnader med kr. 300,- (prosent økning 16,67 %).

- Styret

6.2 Endring i styrets sammensetning

Styret koster sameiet 91.280,- inkl. 14,10% Arbeidsgiveravgift
Tidene har endret seg siden 2005 og jeg tror vi ikke trenger alle styrevervene for å ha en vellykket drift og samtidig kunne spare noen lønnskostnader.
Forslaget er at vi beholder Vestbo for økonomi og juss, men vi reduserer styret fra 5 til 3 styremedlemmer og 1 vara.
I disse vervene gjelder følgende oppgaver:

Styreleder:
Årsmøter med innkalling og dokumentasjon og ansvarlig for hold av styremøter.
Oppgaver fordelt på medlemmer:
Protokollfører, budsjett, regnskap, fakturagodkjenning, forsikring, HMS, dugnad, brøyte, e-post, Bosslisten digitalt,
IT/laderapporter/datasystem/Gdisk, GDPR, leverandøravtaler.

- Sak meldt inn fra beboer.

6.3 Maling

Det ble i 2020, gjennom vedtak på ekstraordinært sameiermøte, besluttet at listverk på husene skal males i samme farge som husveggen.

Det er nå gått seks år siden vedtaket ble fattet, og det gjenstår fortsatt boliger der dette ikke er gjennomført.

Styret ønsker derfor å minne om og følge opp tidligere årsmøtevedtak, og oppfordrer gjenværende sameiere til å ferdigstille maling i løpet av sommeren. Dette er viktig for å sikre et helhetlig og ensartet uttrykk i sameiet, samt bidra til godt vedlikehold og verdibevaring av bygningsmassen.

Styret ber om at vedtaket etterleves innen rimelig tid, og at maling av listverk gjennomføres i tråd med tidligere beslutning.

- Styret

6.4 Informasjon til beboere

Informasjon tilgjenglighet til beboere.
Jeg sender dokumenter til epost amundslia3@gmail.com

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Åmundslia 3 onsdag 15.04.2026

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 Ss Åmundslia 3

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av ___ seksjoner, hvorav 36 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr.... og Bnr. ..., adresse i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Ny tv og internett leverandør

- Ferdigstillelse av takene

- Elbil-ladere / system oppgradert, slik at vi får inn rapport, og at nye ladere kan koble seg på

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

- Søyler i garasjen

- Maling av rekkene

- Fortsette vedlikehold med beplanting/fallmatter

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Rense tak og takrenner

- Vaske boss containere

- Mer fallmatter på lekeplass (på sikt)

Det er i løpet av året utført 138 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Beplanting / gjødsling

- Fallmatter lekeplass

- Spylt trappene

- Kostet / koste bil

- Klippet frukttrær

- Sjekket og reparert utstyr

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Manglende vedlikeholdt

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 ordinært årsmøte torsdag 24.04.2025 bestått av:

Styreleder, Cecilie Solesnes
Styremedlem, Vibeke Helen Hansen
Styremedlem, Christer Lund
Styremedlem, Terese Hellebust
Styremedlem, Martin Kvamme Kalnes
Varamedlem, Cecilie Fløysand Olsen

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Cecilie Solesnes

Styremedlem, Vibeke Helen Hansen

Styremedlem, Christer Lund

Styremedlem, Terese Hellebust

Styremedlem, Martin Kvamme Kalnes

Varamedlem, Cecilie Fløysand Olsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2026

802 Ss Åmundslia 3 RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		777 600	734 400	777 600	777 600
Andre inntekter	3	135 420	116 082	83 200	143 200
SUM INNTEKTER		**913 020**	**850 482**	**860 800**	**920 800**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	11 280	11 280	11 280	11 280
Andre personalkostnader	4	3 186	0	0	5 000
Forretningsførsel		64 452	57 450	64 449	67 030
Andre honorarer		250	14 913	14 500	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		122 754	95 125	114 150	135 029
Energikostnader		93 624	44 215	39 034	110 000
Andre driftskostnader	5	377 476	388 237	376 542	374 000
Vedlikehold	6	439 467	822 599	598 009	25 000
SUM KOSTNADER		**1 200 989**	**1 522 319**	**1 306 964**	**815 839**
DRIFTSRESULTAT		**-287 969**	**-671 837**	**-446 164**	**104 961**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		257	4 603	0	0
Finanskostnader		39 077	680	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**-38 819**	**3 923**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-326 788**	**-667 915**	**-446 164**	**104 961**
Overføringer og disponeringer		**-326 788**	**-667 915**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		25 601	39 371
Restanser felleskostnader		1 900	34
Andre fordringer		25 765	187 623
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		6 331	8 490
Sum omløpsmidler		**59 598**	**235 518**
SUM EIENDELER		**59 598**	**235 518**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-582 724	-255 936
Sum opptjent egenkapital		**-582 724**	**-255 936**
Sum egenkapital	**2**	**-582 724**	**-255 936**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		572 697	0
Sum langsiktig gjeld:		**572 697**	**0**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 261	15 210
Vestbo i mellomregning		0	201 441
Leverandørgjeld		49 822	274 768
Annen kortsiktig gjeld		4 542	35
Sum kortsiktig gjeld		**69 625**	**491 454**
Sum gjeld:		**642 322**	**491 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 598**	**235 518**

Sted:_____, dato:_____

Cecilie Solesnes
Styreleder

Christer Lund
Styremedlem

Martin Kvamme Kalnes
Styremedlem

Vibeke Helen Hansen
Styremedlem

Terese Hellebust
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-255 936**	**411 978**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-326 788	-667 915
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	572 697	0
B. Årets endring i disponible midler	**245 909**	**-667 915**
C. Disponible midler	**-10 027**	**-255 936**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	53 266	227 028
Kontanter og bankinnskudd	6 331	8 490
Omløpsmidler	**59 598**	**235 518**
Kortsiktig gjeld	**-69 625**	**-491 454**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-10 027**	**-255 936**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-255 936	-326 788	-582 724
Sum egenkapital 31.12.	**-255 936**	**-326 788**	**-582 724**

Sameiets disponible midler og egenkapital er negativ. Likviditeten er sikret med byggelån i Heder bank inntil 700 000,- til 30.09.29.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne på nåværende tidspunkt.
Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	43 200	43 200
3620 Innkreving strøm	92 220	72 882
Sum	**135 420**	**116 082**

3620 - Lading el-bil

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5995 Andre sosiale kostnader	3 186	0
Sum	**94 466**	**91 280**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	18 000	31 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	70 827	85 149
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	638
6910 Kostnader internett	409	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	285 043	269 140
7720 Generalforsamling	2 583	1 500
7770 Bank og kortgebyrer	615	610
Sum	**377 476**	**388 237**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	377 103	810 304
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	22 750	8 105
6640 Periodisk vedlikehold	34 403	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 212	4 190
Sum	**439 467**	**822 599**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder bank	700 000	30.09.2029

Negative disp.midler dekkes av innvilget driftskreditt

Resultat og balanse med noter for Ss Åmundslia 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Åmundslia 3

Styreleder	Cecilie Solesnes (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Vibeke Helen Hansen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Terese Hellebust (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Christer Lund (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Martin Kvamme Kalnes (sign.)	13.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Åmundslia III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åmundslia III som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GBAAN-HCFYU-DRRAA-I73A9-PPFFE-NL3L7

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GBAAN-HCFYU-DRBAA-I73A9-PPFFE-NL3L7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-24 06:42:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GBAAN-HCFYU-DRRAA-I73A9-PPFFE-NL3L7

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

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

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

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



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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Åmundslia 3 onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Åsatun Grendahus .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 9

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde totalt 11 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Cecilie Solesnes

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Terese Hellebust

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

- Cecilie Fløysand Olsen

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Det ble bestemt at det ikke var nødvendig.

2. Årsberetning 2025

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 80 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder på valg:

- Cecilie Solesnes (styreleder)

Vedtak:

Som styreleder ble Christer Lund valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer på valg:

- Christer Lund (styremedlem)

- Terese Hellebust (styremedlem)

- Martin Kvamme Kalnes (styremedlem)

- Vibeke Hansen (styremedlem)

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Palmar Wick

Lorentz Askvik Tvedt Syslak

Etter årsmøte mangler ett styremedlem. Det nye styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling raskt etter årsmøte for å fylle den siste ledige plassen i styret.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem på valg:

- Cecilie Fløysand Olsen

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Cecilie Fløysand Olsen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Christer Lund (styreleder)

Palmar Wick (styremedlem)

Lorentz Askvik Tvedt Syslak (styremedlem)

+1 som velges på ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Christer Lund styreleder valgt for 2 år i 2026

Palmar Wick styremedlem valgt for 2 år i 2026

Lorentz Askvik Tvedt Syslak styremedlem valgt for 2 år i 2026

_____ styremedlem valgt for 2 år i 20_ (velges på ekstraordinær generalforsamling)

Cecilie Fløysand Olsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Det var ikke behov for valgkomite.

6. Saker

6.1 Øke Felleskostander
Felleskostnadene i sameiet har ikke blitt økt i tråd med prisstigningen i samfunnet generelt. En justering av felleskostnadene anses derfor som nødvendig for å sikre forsvarlig drift, opprettholde byggenes standard og unngå etterslep på vedlikehold.

Forslag:
- Øke felleskostnader med kr. 300,- (prosent økning 16,67 %).

- Styret

Vedtak:
Avstemming utsettes til ekstraordinær generalforsamling slik at flere kan få være med på avgjørelsen.

6.2 Endring i styrets sammensetning
Styret koster sameiet 91.280,- inkl. 14,10% Arbeidsgiveravgift
Tidene har endret seg siden 2005 og jeg tror vi ikke trenger alle styrevervene for å ha en vellykket drift og samtidig kunne spare noen lønnskostnader.
Forslaget er at vi beholder Vestbo for økonomi og juss, men vi reduserer styret fra 5 til 3 styremedlemmer og 1 vara.
I disse vervene gjelder følgende oppgaver:

Styreleder:
Årsmøter med innkalling og dokumentasjon og ansvarlig for hold av styremøter.
Oppgaver fordelt på medlemmer:
Protokollfører, budsjett, regnskap, fakturagodkjenning, forsikring, HMS, dugnad, brøyte, e-post, Bosslisten digitalt, IT/laderapporter/datasystem/Gdisk, GDPR, leverandøravtaler.

- Sak meldt inn fra beboer.

Vedtak:
Vi stemmer over å redusere styremedlemmer fra 5stk til 4stk.

Avstemming:

11 stemmer for og 0 stemmer imot.

6.3 Maling

Det ble i 2020, gjennom vedtak på ekstraordinært sameiermøte, besluttet at listverk på husene skal males i samme farge som husveggen.

Det er nå gått seks år siden vedtaket ble fattet, og det gjenstår fortsatt boliger der dette ikke er gjennomført.

Styret ønsker derfor å minne om og følge opp tidligere årsmøtevedtak, og oppfordrer gjenværende sameiere til å ferdigstille maling i løpet av sommeren. Dette er viktig for å sikre et helhetlig og ensartet uttrykk i sameiet, samt bidra til godt vedlikehold og verdibevaring av bygningsmassen.

Styret ber om at vedtaket etterleves innen rimelig tid, og at maling av listverk gjennomføres i tråd med tidligere beslutning.

- Styret

Vedtak:
Styret informerer om at maling på husene bør ferdigstilles innen rimelig tid.

6.4 Informasjon til beboere

Informasjon tilgjenglighet til beboere.
Jeg sender dokumenter til epost amundslia3@gmail.com

Vedtak:
Styret skal bli flinkere til å sende ut informasjon forløpende på mail.

Protokoll for Ss Åmundslia 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Solesnes (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Terese Hellebust (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Cecilie Fløysand Olsen (sign.)	17.04.2026

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

OBOS BLOCK WATNE AS
Inger Bang Lunds vei 4,
5059 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/10553-5
Saksbehandler: Ronny Jakobsen
Dato: 05.09.2025

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 207 Bnr 310
Adresse	:	Fossane
Tiltakshaver	:	OBOS Block Watne AS
Tiltaket	:	Ferdigattest felt B 5

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 11.04.2025 i sak nr 200407746.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Ronny Jakobsen
Saksbehandler

Arild Skurtveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

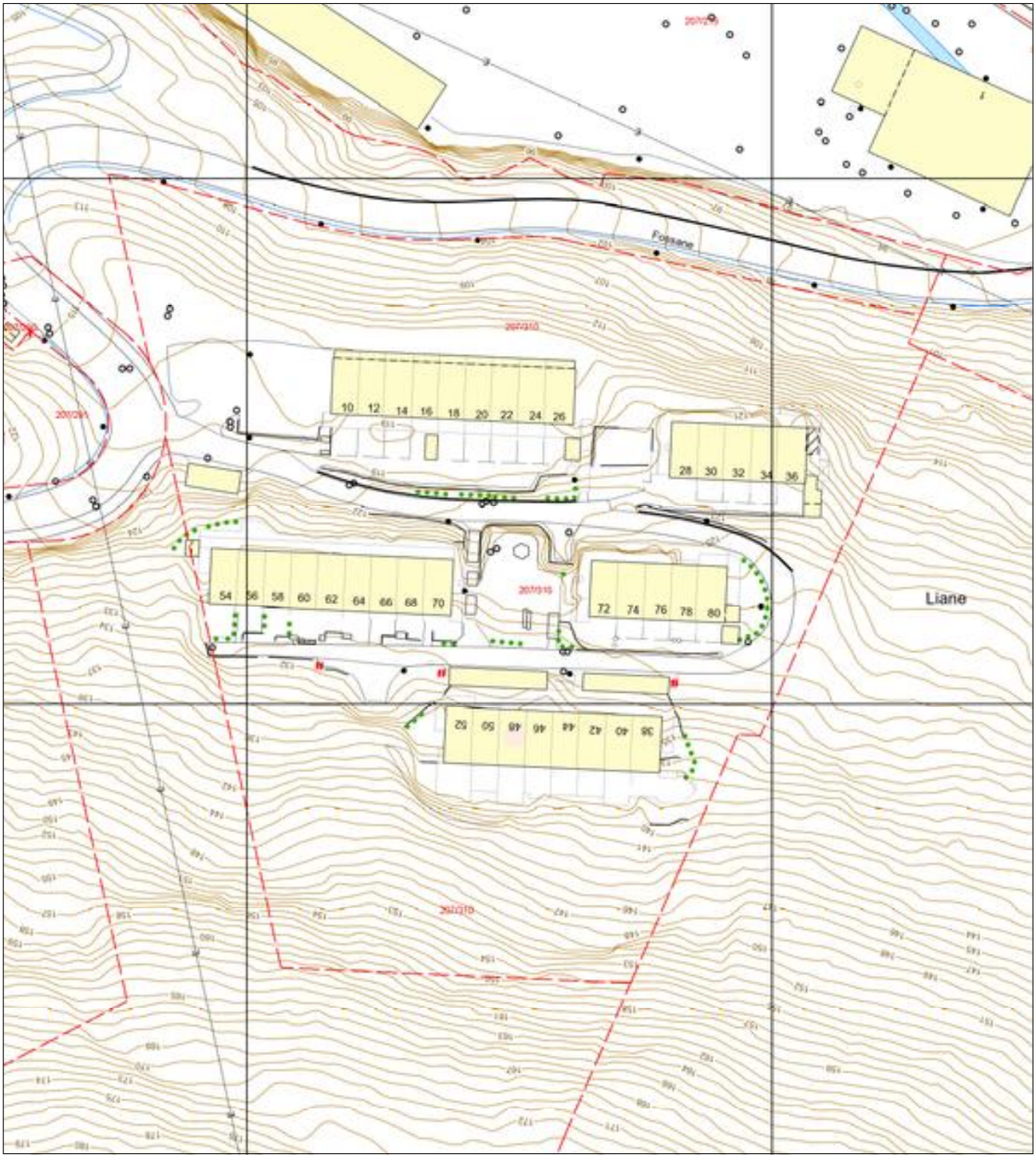
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/310/0/31
Adresse: Fossane 48, 5132 NYBORG

N



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

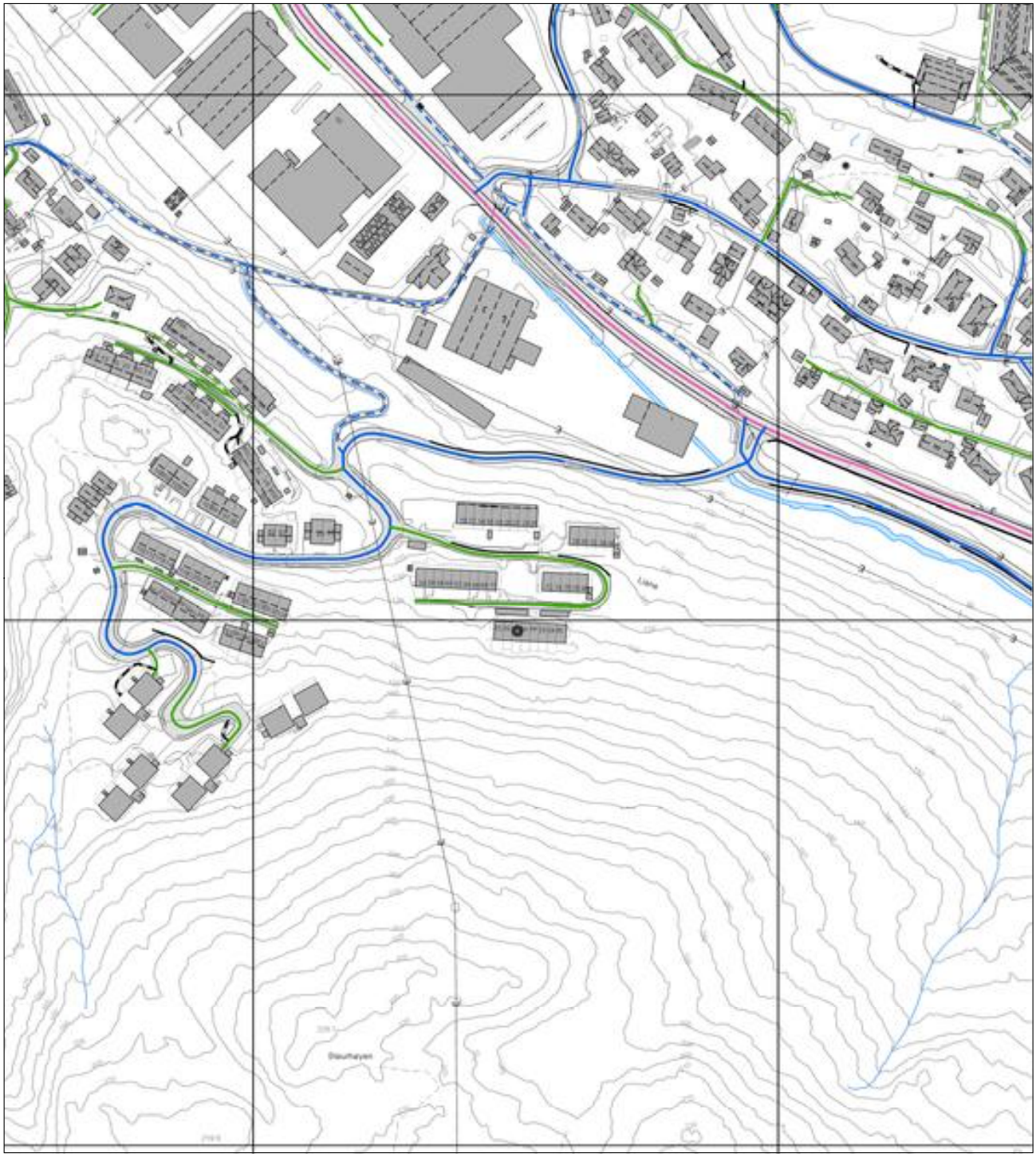
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/310/0/31
Adresse: Fossane 48, 5132 NYBORG

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 207/310/0/0
Utlistet 03. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261832959	Grunneiendom	0	Ja	15 836,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15940003	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 2, LID, DELFELT III	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2004	200406010	100,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8400101	31	ÅSANE. GNR 207, LID, GRENSEJUSTERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.01.1997	199616140	< 0,1 % (0,0 m²)
15940000	30	ÅSANE. GNR 207 BNR 2, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2001	199806954	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15940003	750 - Felles lekeareal	47,9 %
15940003	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	41,2 %
15940003	710 - Felles avkjørsel	9,2 %
15940003	720 - Felles gangareal	1,2 %
15940003	790 - Annet fellesareal	0,5 %

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	0,9 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	19,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3	190611287
15940002	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 2, ÅMUNDSLIA	3	200312568
4280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II	3	-
3680004	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 192 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, INDUSTRIFELT L3	3	200208257
8400103	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 2, ÅMUNDSLIA, ENDRING	3	200203442
3690000	30	ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I	3	-
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762

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.

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/310
Dato: 03.06.2026 Adresse: Fossane 48 m.fl.

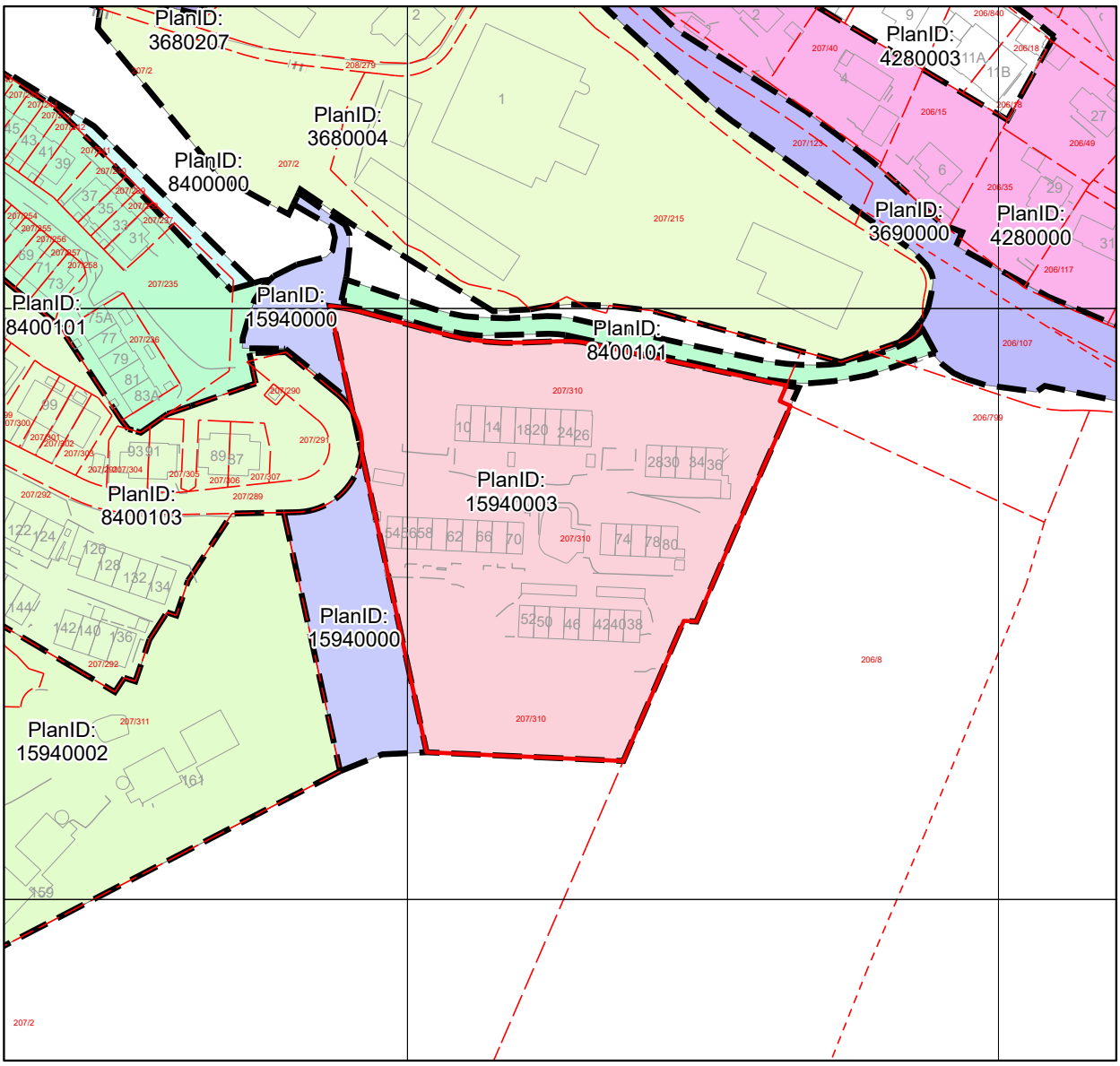
N

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): 15940000, 15940003, 8400101, 8400103

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

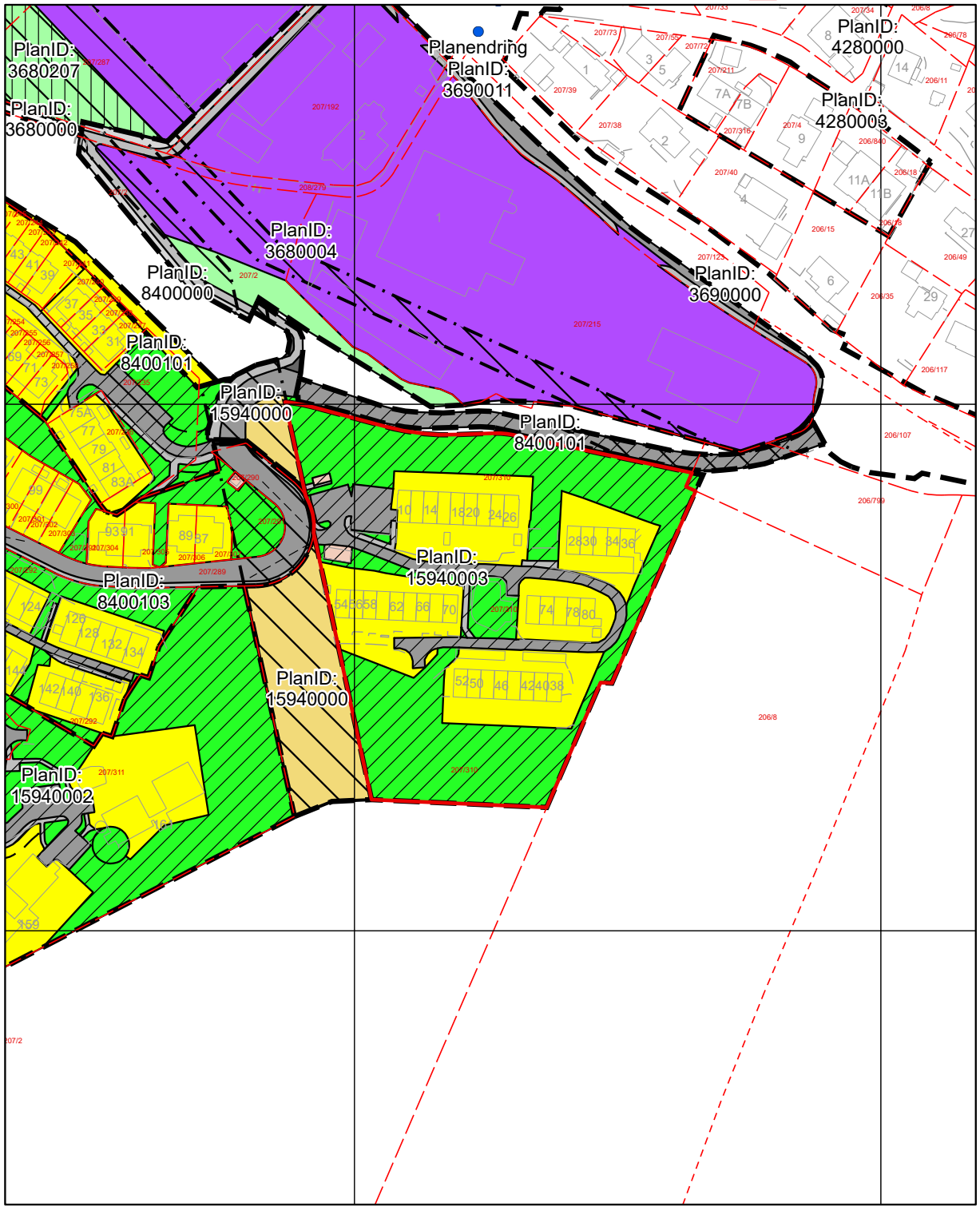
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/310
Dato: 03.06.2026 Adresse: Fossane 48 m.fl.

PlanID(er): 15940000, 15940003, 8400101, 8400103

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Annet trafikkområde

Park

Parkbelte i industristrøk

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

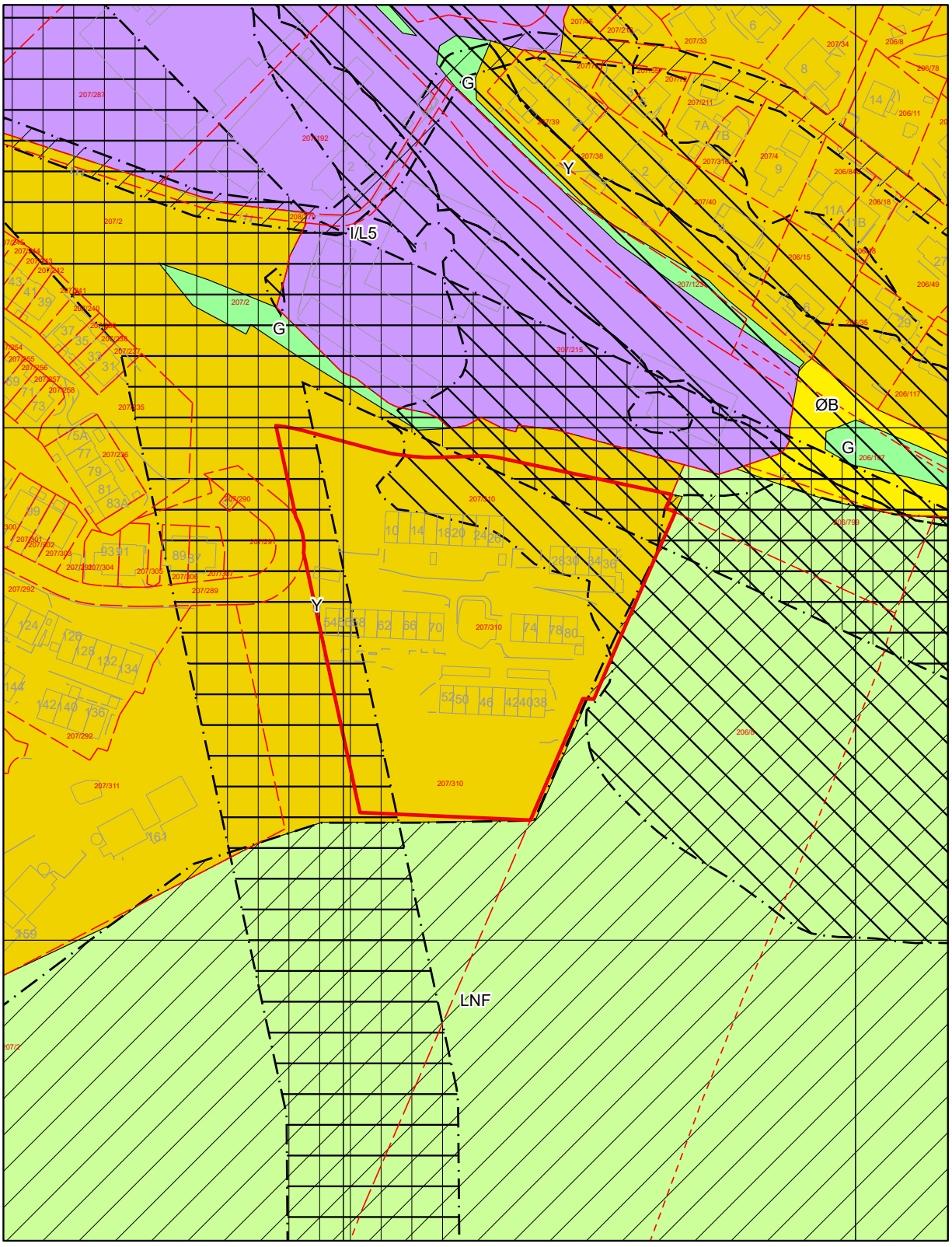
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 03.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 207/310
Adresse: Fossane 48 m.fl.

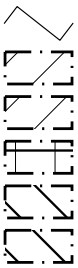
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

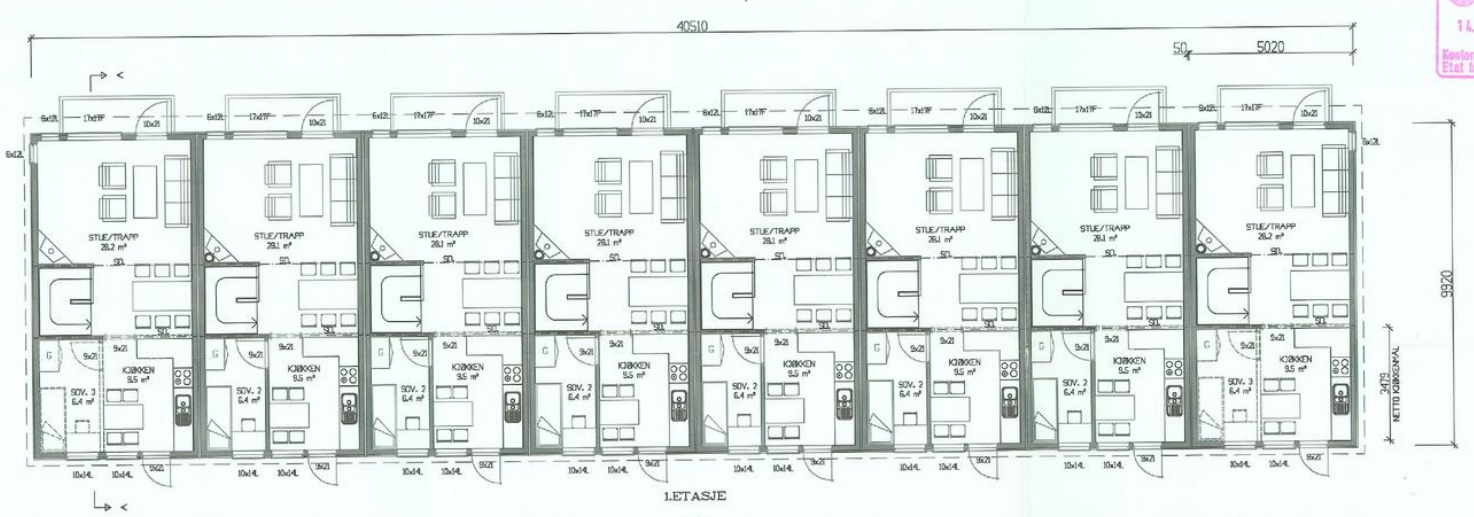
Øvrig byggesone

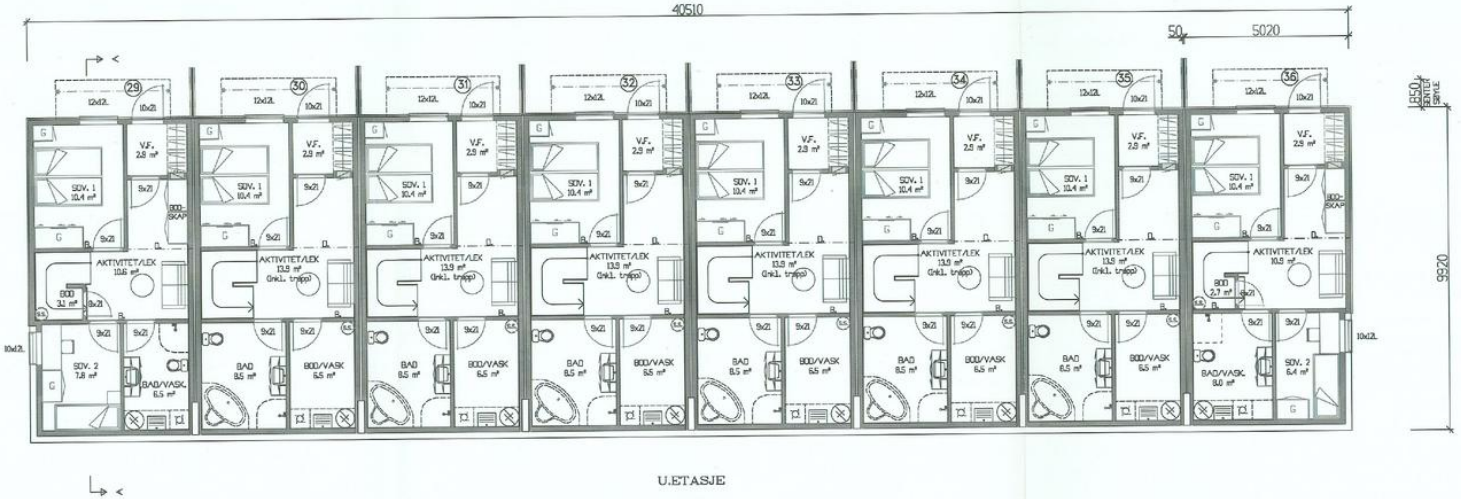
Næringsbebyggelse

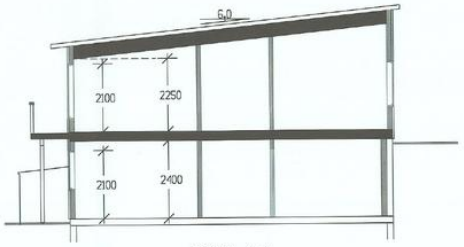
Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
14. MAI 04 *00407746
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer







SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKEVINDU
F = FAST KARM

HUS 29 og 36	BRA-K
KJELLER/UETG.	43.5 m²
1.ETASJE	45.1 m²
LOFT/2.ETG.	
SUM	88.6 m²

HUS 30 – 35	BRA-K
KJELLER/UETG.	44.2 m²
1.ETASJE	45.1 m²
LOFT/2.ETG.	
SUM	89.3 m²

GRUNNFLATE = 401.8 m²
BYA = 427.0 m²

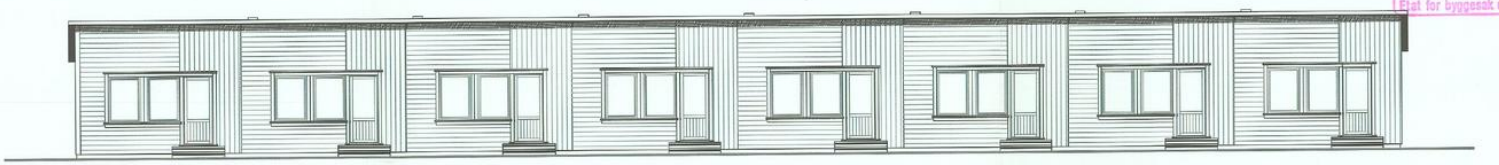
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV.	GP.	15.04.2004
TILTAKSHAVER :	BLOCK WATNE AS	MÅLESTOKK	DATO 10.03.2004
BYGGEPLASS :	HUS 29-36, AMUNDSLIA DELF. 3, BERGEN KOMM.	1:100	TEGN. GP.
TEGNTYPE :	PLANER / SNITT		KONTR.
ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
to-ark AS		1149	501
HUSTYPE	BOLIGER B5	to-ark	

Block Watne

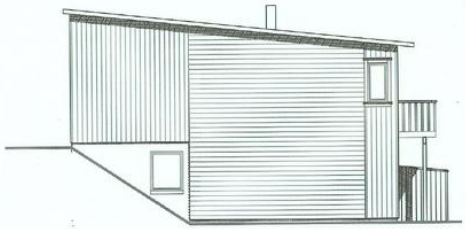
telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82

TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

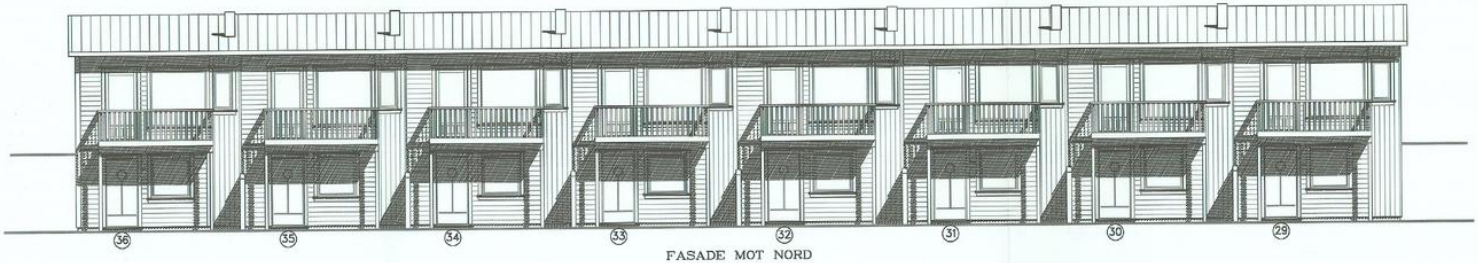
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
14. MAI 04 *00407746
Kopier/Saksbeh.
Eget for byggesak og private planer



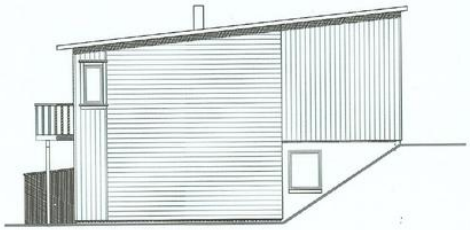
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	
BARGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

——— PLANERT TERRENG

– – – – NÅVÆRENDE TERRENG

INNTEGNEDE TERRENGLINJER OMFATTES IKKE AV PROSJEKTERINGSANSVARET.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV.	GP.	15.04.2004

TILTAKSHAVER : *BLOCK WATNE AS*

BYGGEPLASS : *HUS 29-36, AMUNDSLIA DELF. 3, BERGEN KOMM.*

TEGNTYPE : *FASADER*

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 10.03.2004 | TEGN. GP. | KONTR.

ARKITEKT to-ark AS | KONSULENT

PROSJEKT NR. 1149 | TEGN. NR. 502

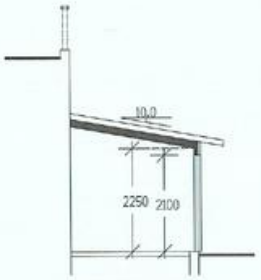
HUSTYPE BOLIGER B5

Block Watne

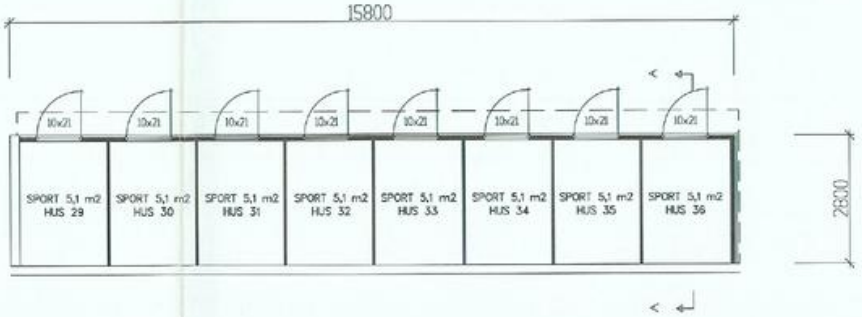
to-ark
telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
14. MAI 04 *00407746
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

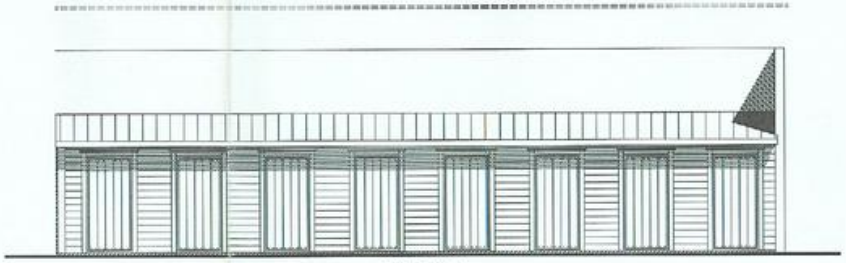


SNITT A-A





MOT ØST



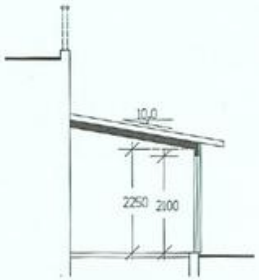
MOT NORD

GR.FLATE = 44.2 m2

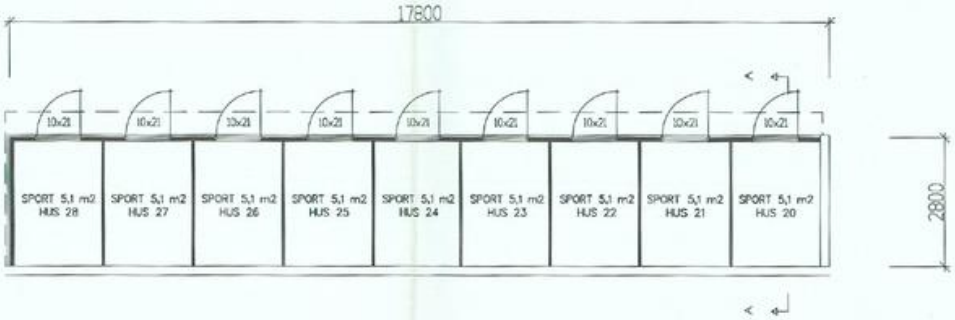
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MÅLESTOKK	DATO 07.05.2004
BYGGEPLASS : AMUNDSLIA DELF. 3, BERGEN KOMM.		1:100	TEGN. GP.
TEGNTYPE : PLAN / SNITT OG FASADER			KONTR.
Block Watne	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1238	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE UTVENDIG BOD BOLIGER 29-36	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

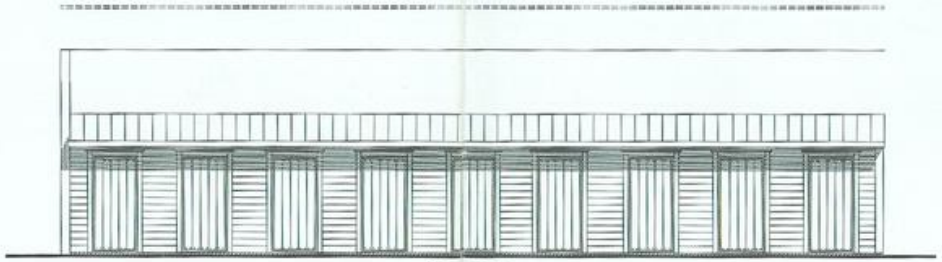
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
14. MAI 04 *00407746
Kontor/Seksbeh.
Etat for byggesak og private planer

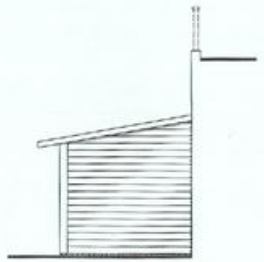


SNITT A-A





MOT NORD

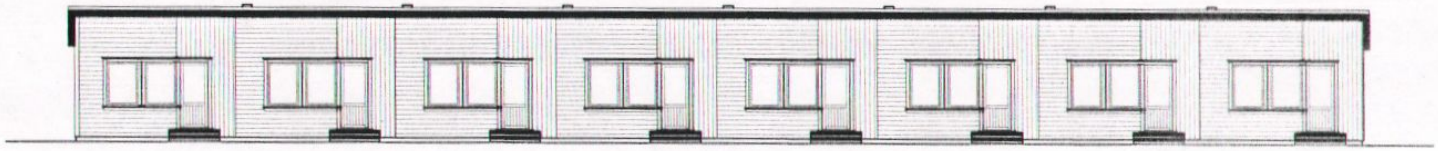


MOT VEST

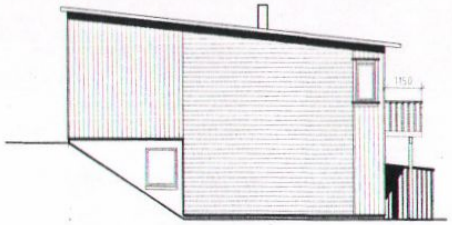
GR.FLATE = 49.8 m2

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MÅLESTOKK	DATO 07.05.2004
BYGGEPLASS : AMUNDSLIA DELF. 3, BERGEN KOMM.		1:100	TEGN. GP.
TEGNTYPE : PLAN / SNITT OG FASADER			KONTR.
Block Watne	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1239	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE UTVENDIG BOD, BOLIGER 20-28	to-ark, telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

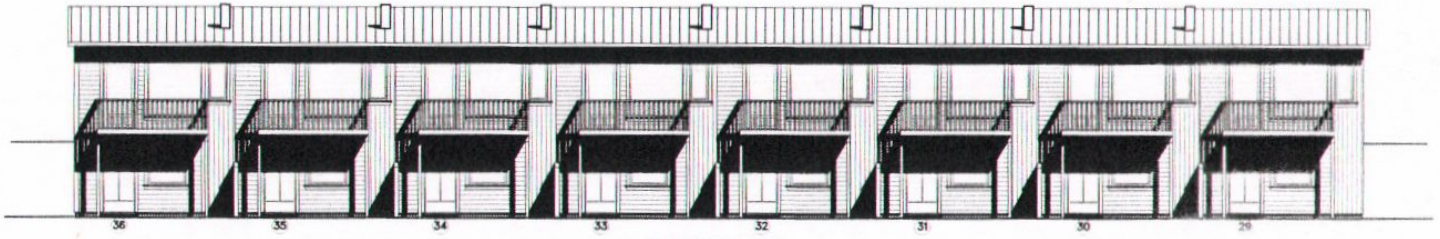
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



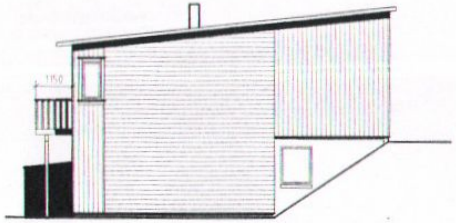
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

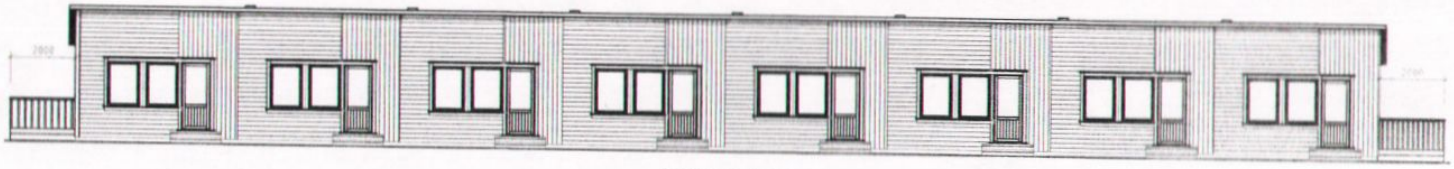
PLANERT TERRENG

NÅVERENDE TERRENG

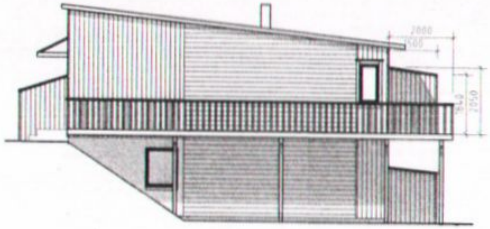
A	REV.		GP.	15.04.2004
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS			MÅLESTOKK	DATO 10.03.2004
BYGGEPLASS : HUS 29–36, ÅMUNDSLIA DELF. 3, BERGEN KOMM			1:100	TEGN. GP.
TEGNTYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	ARKITEKT to-ark AS	KONSULENT	PROSJEKT NR. 1149	TEGN. NR. 502
	HUSTYPE BOLIGER B5		to-ark	

TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTSHAVER.

Vedlegg E - 3



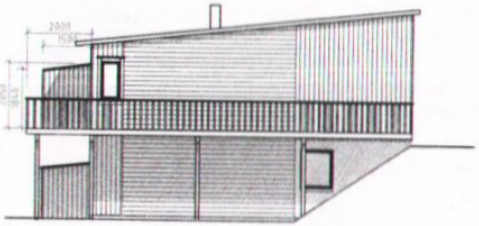
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Vedlegg E - 4

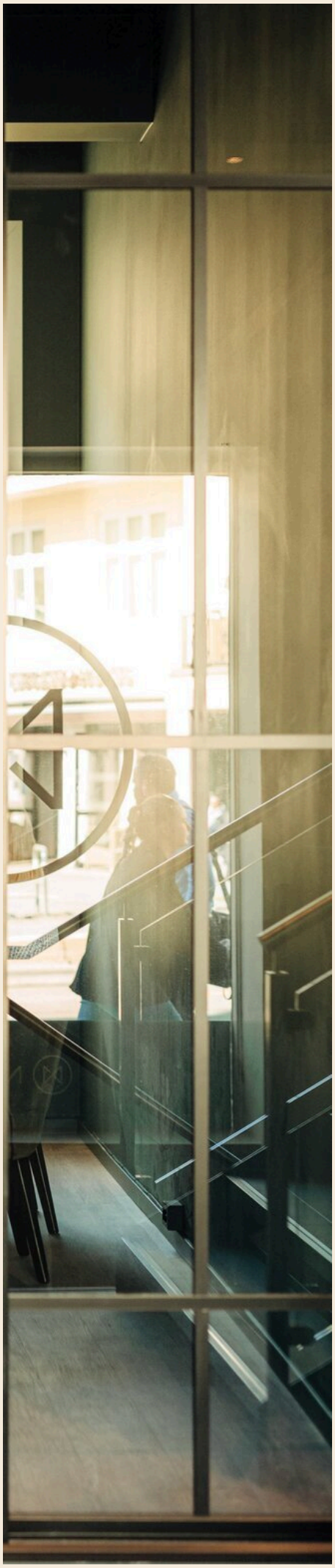
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

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

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

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

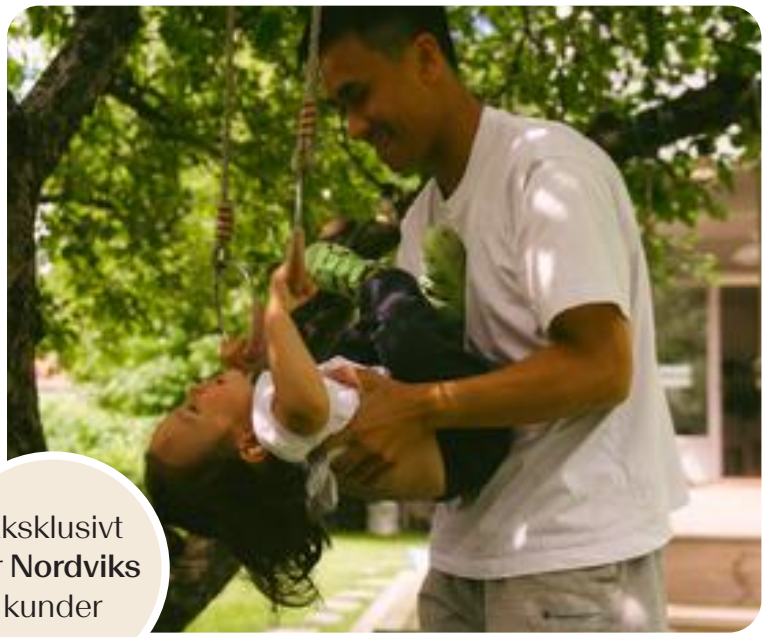


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fossane 48 5132 NYBORG
Matrikkel: Gnr 207, bnr 310, snr 31 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271



Kajin Hashim

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Nordvik Bergen Sør
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851

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