

KLAUVSTEINEN 103



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	37
Plantegning	52
Tekniske dokumenter	54

VELKOMMEN TIL

Klauvsteinen 103

ASK Eiendomsmegling ved Sander Thorsen og Marcus Ullebø har gleden av å presentere Klauvsteinen 103!

Boligen er en romslig toppleilighet over to plan og med innredet loft (ikke godkjent for varig opphold). Her bor man med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, kollektivtilbud, flotte turmuligheter, skole- og barnehagetilbud og mye mer like utenfor døren!

Høydepunkter:
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader
- Stor balkong med flott utsikt og herlige solforhold
- Skjermet beliggenhet innerst i rekken, uten forbigående
- Delvis åpen stue- og kjøkken løsning
- Innredet loft (ikke godkjent for varig opphold)
- TV/Internett inkl. i felleskostnadene
- Kjøkken oppgradert i 2019
- Bad delvis oppgradert i 2019



Sander Thorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
911 13 458
sander@askeiendomsmegling.no



Marcus Ullebø
Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 390 000
Fellesgjeld	594 029
Omkostninger	8 951
Totalpris	5 992 980
Fellesutgifter	7 857 / mnd
Bruksareal	131 m²
BRA-i	123 m²
BRA-e	8 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1987
Tomt	25 833 m² eiet tomt








family






Be glad
people of
Zion rejoice
in the LORD yo
ur GOD for he h
as given you the
autumn RAINS
because
he is faithful






















































I'm a skier too
G. Westh







EIENDOMMEN

Stor toppleilighet over to plan og innredet loft | Fantastisk utsikt og gode solforhold | Heis fra garasje | Nær buss

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 131,0 m²
- BRA-i: 123,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Leiligheten strekker seg over to plan og har følgende innhold:
5.Etasje: Entré/gang, toalettrom, stue og kjøkken.
6.Etasje: Gang, tre soverom og bad.
I tillegg har leiligheten innredet loft.

Beskrivelse
Leiligheten ligger fint til i byggets øverste etasje og går over to plan, samt innredet loft (ikke godkjent). Her bor man med flott utsikt, gode solforhold og nærhet til dagligvare, kollektivtransport, skole/barnehage og flotte turmuligheter.

Boligen passer perfekt for både barnefamilier, par og etablerere som ønsker en romslig leilighet med praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet.

Velkommen inn!

Via heis kommer man fra garasjen tørrskodd opp til byggets 5. etasje, hvor leilighetens entré ønsker deg velkommen. Entreen er romslig og har god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Tilknyttet entreen har man et toalettrom.

Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial løsning. Stuen/kjøkken måler ca. 49,35 m² og byr på gode møbleringsmuligheter etter eget ønske og behov. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 10 m² med gode solforhold og flott utsikt mot nærområdet, Byfjorden, Askøy og Meland. Terrassen har plass til sittegruppe og har også en praktisk bod.

Kjøkkenet har nyere innredning fra IKEA med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner du platetopp, stekeovn, ventilator og kombiskap. Her er det godt med skap- og benkeplass, samt plass til en spisegruppe.

Via trapp kommer man opp til leilighetens 2. etasje. Her finner man tre soverom, bad og trapp opp til loftet.

Hovedsoverommet måler 12,51 m² og har plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. De øvrige soverommene er på 12,39 m² og 6,77 m², med plass til seng og garderobeløsning. På de to største soverommene er det montert skyvedørsgarderober med speilfronter, som medfølger handelen.

Badet har flislagt overflater på gulv med varmekabler, og baderomsplater på vegg. Rommet er utstyrt med dusj, servant, toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte
UTVENDIG

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade og fasadeplater.

Vinduer med isolerglass.

Etasjeskiller av betong.

Sperretak tekket med betongtakstein.

Tilstandsrapport
Takstmann: Martin Igelkjøn
Takstfirma: Igelkjøn Takst AS
Dato for takst: 13.07.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen.

Boligen har fått følgende TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Type: Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? Ja.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja, selger har lagt terrassebord på dekket.
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei
Er balkong / terrassen tekket? Ja
Type tekking (tettesjikt) Annet. Kontroll av tekkingen under steinhellene var ikke mulig å gjennomføre, da steinhellene er overbygget med terrassebord og tekkingen derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. ingen avvik registrert.
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? Nei
Er det påvist skader i tekkingen? Ikke kontrollert, underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? Ja
Oppsummering: Kontroll av tekkingen under steinhellene var ikke mulig å gjennomføre, da steinhellene er overbygget med terrassebord og tekkingen derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. ingen avvik registrert på det som var mulig å kontrollere. TG2 settes på bakgrunn av alder på tekking

Etasjeskille og gulv på grunn:
Type: Betongdekke
Det er registrert betydelige høydeavvik i gulvet på kjøkkenet. Måling er utført over en strekning på ca. 2,0 meter, med følgende registrerte avvik:
Målepunkt 1: 56 mm
Målepunkt 2: 50 mm
Målepunkt 3: 42 mm De målte avvikene overstiger det som normalt kan forventes
Oppsummering: TG2 settes på bakgrunn av at det er registrert betydelige høydeavvik i gulvet på kjøkkenet. Avvikene overstiger det som normalt kan forventes og det bør påregnes tiltak ved fremtidig oppgradering.

Kjøkken - Trekk
Er det registrert avvik på avtrekk? Ja
Observerte avvik: Redusert effekt
Beskrivelse: Det er ikke tilstrekkelig ventilering fra avtrekk
Oppsummering avtrekk: TG2 settes på bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig ventilering fra avtrekk.

Vannledninger:
Type vannledninger: Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
oppsummering: TG2 settes på bakgrunn av alder på vannrør Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer må påregnes. Ingen avvik ble registrert ved befaring.

Varmtvannsbereder:
Plassering bereder: Bad
Fundament: Plassert på gulv
Årstall: 2005
Størrelse: 198 Liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? Ja
Oppsummering: Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende. TG2 settes på bakgrunn av alder.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

Ventilasjon:
Type ventilering: Naturlig ventilasjon
Oppsummering: TG2 er gitt på bakgrunn av manglende tilfredsstillende ventilasjon i leiligheten som helhet. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, men mangler balansert ventilasjon eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i alle oppholdsrom.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Ja, kun av faglært.

Nytt bad i 2019, ikke byttet rør, kun gulv og vegger og innredning.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja, faktura fra Komplett Bad As Bergen.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja, ny membran av fagfolk.
Ble sluk skiftet? Ja.
Beskriv arbeidet som er utført: Ny på overflate pga badekaret ble skiftet ut med dusj.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Ja, kun av faglært. Ny lampe i tak, og varmekabler og en ny stikkontkakt.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja, leveres til megler.
Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av faglært. Ny vinduer på en sside + ny ytterdør i 2023 - gjennom borettslaget.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei, borettslaget.

Har boligen loft? ja.
Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? Ja, kun av faglært. Gjort kofferloft om til oppholdsrom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja.
Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Ja, av borettslaget. Ingen avvik hos oss.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret? Ja, borettslaget har slike rapporter for utvendig arbeid.

Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.? Ja, hver bolig må årlig rense renne på terassen og i utebod på terassen. Ellers pliktig til å holde orden i garasje.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
25833,00 m² eiet tomt.

Parkering
Fast garasjeplass med elbil-lader i kjeller. Det er adkomst både direkte via heis og trappeløp. Gjesteparkering på anviste plasser utenfor bygget.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende

prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde nært på Krohnegården, med en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser. Her bor man tilbaketrukket fra byens tempo, samtidig som Bergen sentrum kun ligger en kort sykkel- eller kjøretur unna. I tillegg ligger Oasen kjøpesenter med alt fra kafeér, klesbutikker, dagligvare, elektro og bar få minutter unna boligen. Området er spesielt populært blant barnefamilier, med kort vei til både skoler, barnehager og Frøyahallen med tilhørende idrettsanlegg. Borettslaget har begrenset gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et trygt og rolig nærmiljø.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i blokken med vestvendt altan hvor man kan nyte gode solforhold utover ettermiddagen og kvelden.

For den turglade byr området på fantastiske rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Nye Løvstien ligger like ved boligen og har blitt et svært populært turtilbud med spektakulær utsikt over Byfjorden og Bergen sentrum. Herfra har man også enkel tilgang til flotte turområder på både Løvstakken og Damsgårdsfjellet, med variert terreng for både korte og lengre turer året rundt.

Storevatnet ligger kun en kort spasertur fra boligen og er et populært samlingspunkt på varme sommerdager. Her finner man fine bade- og rekreasjonsmuligheter i naturskjønne omgivelser - perfekt for både morgenbad, avslappende ettermiddager og aktive dager med familie og venner.

Dagligvarebutikk ligger i gangavstand fra boligen, og området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

BORETTSLAGET VESTLIEN TERRASSE, Org.nr: 941 668 011
Forretningsfører: Vestbo

Borettslaget Vestlien Terrasse består 166 leiligheter fordelt på 3 terrasseblokker med 42 boliger i "terrasse 1" og 72 boliger i "terrasse 2" og 52 boliger i "terrasse 3". Antallet etasjer varierer fra tre til fem etasjer, fem til syv etasjer og fire til seks etasjer i de respektive terrassekonstruksjonene.

Felleslokale som kan leies. Lekeplasser og store flotte grøntområder. Det ble foretatt rehablitering i 2012/2013 som omfatter skifting av vinduer og altandør stue, etterisolering og skifte av fasadeplater på terrassesiden av blokken. Laget har egen vaktmester på heltid. Borettslaget har eget styrekontor som er åpent onsdager mellom kl 18.30 - 19.30. Styre/vakt tlf: 93013843

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem av Vestbo. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP615934

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 7 857,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV/Internett, forretningsførsel, felles strøm, renter/avdrag fellesgjeld, byggforsikring, vedlikehold og dugnad.

Ved utløp av fastrenteavtale og avdragsfrihet vil det forventes at felleskostnadene vil øke tilsvarende. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene. Ved start med avdragsbetaling fra juli 2028 vil felleskostnadene øke tilsvarende med ca. 1500kr / mnd.

Andre løpende kostnader
Strøm etter forbruk, innboforsikring etc. Liten er ikke uttømmende.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 93 343 750, - pr. 10.07.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 594 029,- pr. 10.07.2026.
Andel fellesformue er kr. 29 928,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Lånenummer: Fast20277, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.07.2026: 2.72% pa.
Antall terminer til innfrielse: 141
Saldo per 10.07.2026: 29 000 000
Andel av saldo: 184 553
Første termin: 12.04.2026
Neste avdrag: 12.07.2028 (siste termin 12.07.2061)
Fast rente til 12.10.29 2,095 +0,63 %
Del av hovedlån med fastrente 10 år.Avdragsfrihet fra 12.1.26-12.7.28 Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 12.07.2028 utgjøre ca kr 463,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 85802077845, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.07.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142
Saldo per 10.07.2026: 64 343 750
Andel av saldo: 409 476
Første termin: 12.04.2026
Neste avdrag: 12.07.2028 (siste termin

12.10.2061) 3 mnd Nibor rente +0,73% 40 års nedbet tid
Avdragsfritt fra 12.1.26 - 12.7.28 Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 12.07.2028 utgjøre ca kr 1 019,00 per måned for denne boligen.

Den 21.11.2019 ble det inngått fastrenteavtale på deler av borettslagets gjeld i Danske Bank. Avtalen gjelder til og med 12.10.2029 og omfatter 32 000 000,- av totalgjelden til en rentesats på 2,725 %. Resterende lån har avtale om 3 mnd Nibor pluss 0,63%.

Sikringsordning
Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier(e). For det tilfelle at godkjennelse ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett etter følgende ansiennitet:
1 - Intern forkjøpsrett
2 - Andelseier i Vestbo

Dyrehold
Den enkelte beboer kan selv bestemme om den ønsker å ha husdyr i sin bolig. Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Utekatt er ikke tillatt.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 247 632,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 990 527,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdien er beregnet på skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 8 900,00,-

Gebyr utlysing forkjøpsrett (trekkes i oppgjøret) - Kjøper kr 8 406,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 002 697,-. Av dette utgjør kr 594 029,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 18.04.1991 for eiendommen. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kontroll av byggetegninger

Det foreligger avvik fra kommunens godkjente byggetegninger. Det er etablert en fast trapp fra leilighetens andre etasje opp til loftet, mens godkjente tegninger kun viser loftsluke med nedfellbar stige. Dette er et avvik.
Videre er loftet innredet på en måte som kan gi inntrykk av at det benyttes til varig opphold. Loftet er imidlertid ikke godkjent for varig opphold i henhold til kommunens godkjenning.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i "øvrig byggesone" og "grønnstruktur" og er regulert til felles grøntareal, blokkbebyggellse og felles avkjørsel.

Reguleringsplaner på grunnen
Planid: 5890001
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG GNR 27, BOLIGFELT XIII,ENDRET BEBYGGELSE
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftrådt: 06.05.1986
Saksnr.190000828
Dekningsgrad: 99,1 %

Kommuneplan
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikraftrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
Planid: 5890003
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII
Ikraftrådt: 11.05.1995
Saksnr. 190810383
Dekningsgrad:

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen
Planid: 65270000
Henysnssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H530_3
Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest
Dekningsgrad: < 0,1 % (1,0 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
Planid: 65270000
Henysnssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 26,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
Planid: 65270000
Henysnssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H220_6
Beskrivelse: Bergen skytterlag - gul sone
Dekningsgrad: 2,8 %

Planer i nærheten av eiendommen
Planid: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Status: 1
Saksnummer: 202417461

Planid: 5890004
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, 110 OG 111, BOLIGFELT XIII
Status: 3
Saksnr. 200312879

Planid: 40390014
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN
Status: 3
Saksnr. 200111517

Planid: 40390000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN
Status: 3

Planid: 5460100
Plantype: 35
Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL.,TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING
Status: 3
Saksnr. 200608373

Plantype: 35
Plannavn: Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei
Status: 5
Saksnr. 202004132

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 27/4
Bygningsnr.: 139791118-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 29.11.2023
Saksnr.: 202313248

Eiendom: 27/142
Bygningsnr.: 20749938-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: MMeldingssak registrer tiltak
Dato: 03.07.2010
Saksnr.: 201009219

Eiendom: 27/125
Bygningsnr.: 139899040-2
Endring: Påbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 19.09.2025
Saksnr.: 202515563

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 6896, tgl. 24.03.1995 - Bruksrett
til gangvei. Gjelder også senere utskilte parseller
Best. om vedl.hold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 8941, tgl. 21.04.1995 - Best. om vann/kloakkledn.
solidarisk ansv. for vedlikehold
Gjelder også senere utskilte parseller av bnr. 104
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om veg

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Klauvsteinen 103
Andelsnr. 39 i BORETTSLAGET VESTLIEN TERRASSE, org. nr. 941668011 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Remi Kristen Westli og Veronica Westli

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00221
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det opplyses om at borettslaget har som praksis at takvindu på loft vedlikeholdes og evt. skiftes for andeleiers egen regning.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

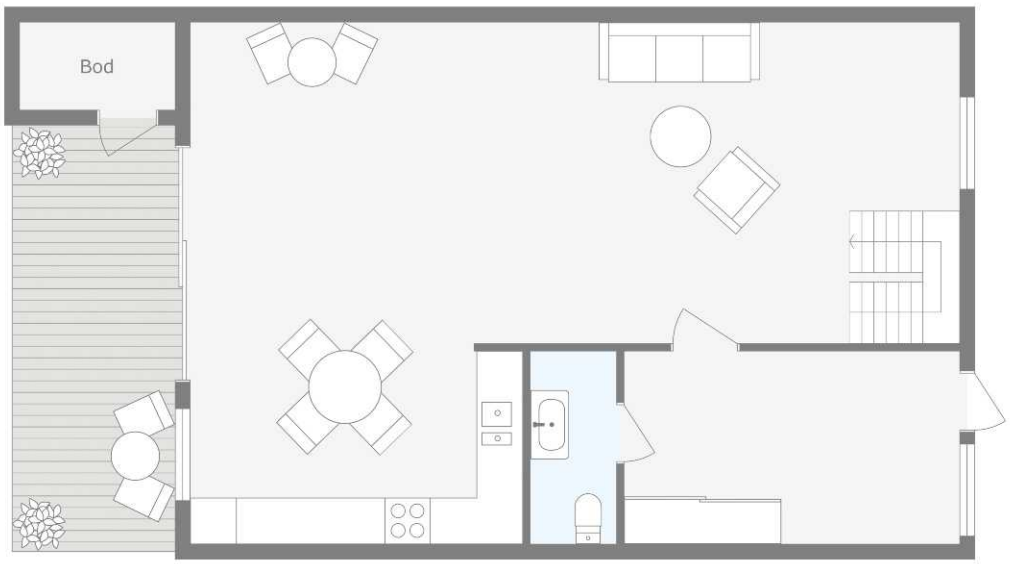
Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.07.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

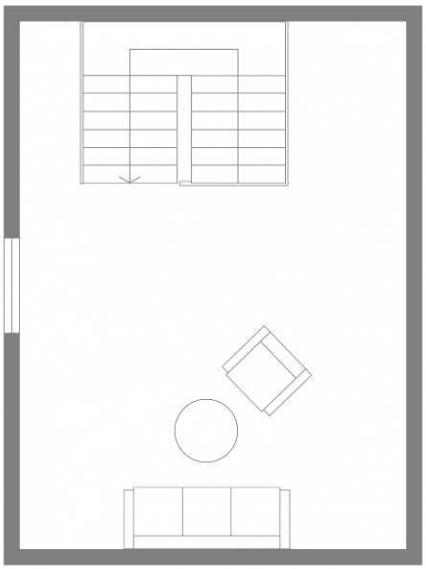


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Klauvsteinen 103 - Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Klauvsteinen Linje 19	5 min 0.4 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	9 min 4.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	11 min 5.4 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	11 min 4.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	13 min 5.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min 6.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	11 min 5.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Melkeplassen - Vestland fylkeskomm...	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

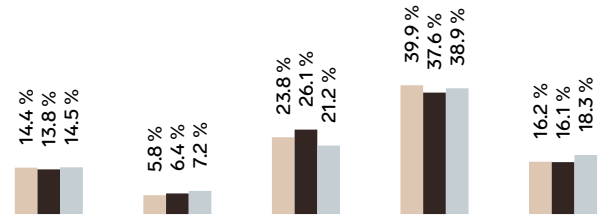
Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melkeplassen	1 849	955
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Litlafjellet barnehage (0-5 år) 147 barn	7 min 0.5 km
Melkeplassen barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 89 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Melkeplassen	6 min
Coop Prix Melkeplassen	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

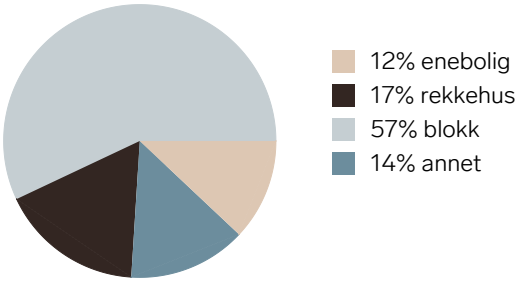
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

Vestlien terrasse ballplass Ballspill	3 min 0.2 km	
Melkeplassbanen Ballspill	4 min 0.3 km	
Feel24 Lien	25 min	
SATS Damsgård	7 min	

Boligmasse



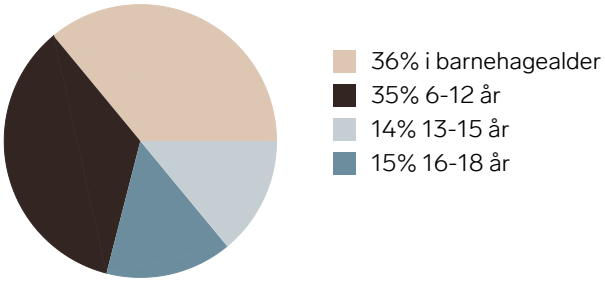
«Nært sentrum, men likevel nært naturen. Nært alt, egentlig.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	8 min
Apotek 1 Laksevåg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



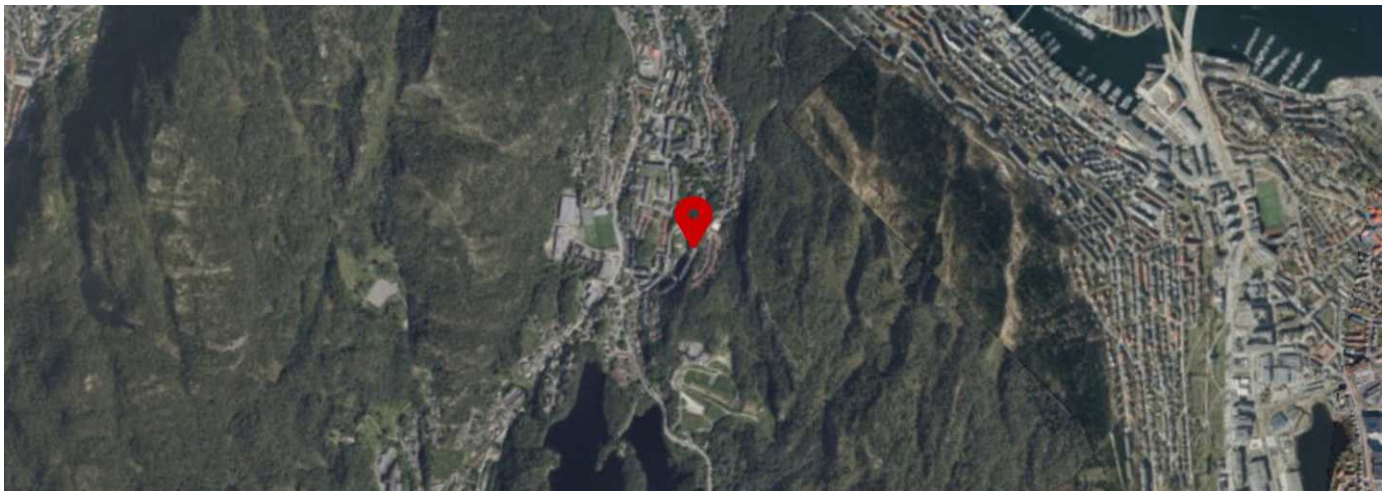
Familiesammensetning

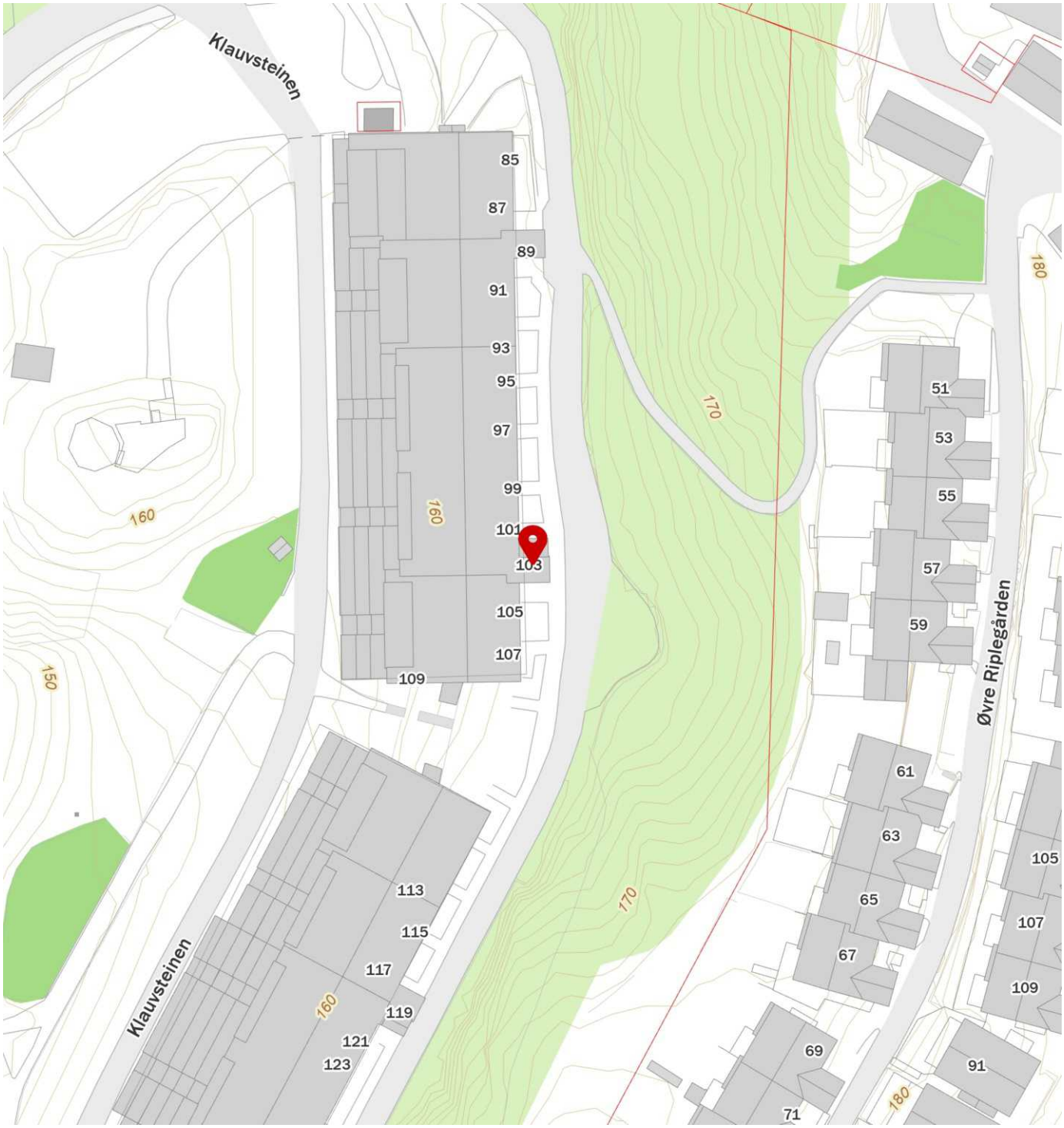


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Klauvsteinen 103
5146 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1987
BRA:	131 m^2
BRA-i:	123 m^2
Rapportdato:	13.7.2026 (Gyldig til 13.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	6	0	1

Martin Igelkjøn
Igelkjøn Takst AS
Martin@igelkjontakst.no
90710421

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 settes på bakgrunn av tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er registrert betydelige høydeavvik i gulvet på kjøkkenet. Forholdet er gitt TG2.
Kjøkken - Trekk	TG2 settes på bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig ventilering fra avtrekk
Vannledninger	TG2 settes på bakgrunn av alder på vannrør
Varmtvannsbereder	TG2 settes på bakgrunn av alder på bereder
Ventilasjon	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig ventilering

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot annen boenhet og/eller yttervegg.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Det mangler fast utvendig adkomst som stige eller tilsvarende løsning fra takvindu som er tiltenkt rømningsvei. Dette kan redusere rømningssikkerheten.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Åpningen mellom trinnene er for stor som følge av manglende sikkerhetslist (opptrinn/tettelist). Dette medfører økt risiko for gjennomfall og oppfyller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Selger opplyser at sikkerhetslistene til trappen mot loft foreligger.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.7.2026	**13.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Veronica west**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Signert 14.07.2026

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Martin Igelkjøn**	Telefon:	**90710421**
Firma:	**Igelkjøn Takst AS**	Epost:	**Martin@igelkjontakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.
Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.
Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Klauvsteinen 103, 5146 Fyllingsdalen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**138**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1987** - Kilde - Propcloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade og fasadeplater. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av betong. Sperretak tekket med betongtakstein.

Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med parkett, belegg og flislagt bad. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater eller tapet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Våtrom
Bad har flislagte overflater og utstyrt med dusjdører, baderomsinnredning, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner
Oppvarming via elektriske varmekilder, varmekabler på bad. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**72**	**64** Romfordeling: - Entré/gang (10,31m²) - Toalettrom (1,95m²) - Stue (38,92m²) - Kjøkken (10,43m²) - Takhøyde stue: 2,39m	**8** Romfordeling: - Bod balkong (3,27m²) - Bod kjeller (4,5m²)	**0**	**10**
6. etasje	**59**	**59** Romfordeling: - Gang (16,91m²) - Soverom 1 (6,77m²) - Soverom 2 (12,39m²) - Soverom 3 (12,51m²) - Bad (8,58m²)	**0**	**0**	**0**
Loft	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**131**	**123**	**8**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
6. etasje	64	59	5
Loft	29	0	29
Totalt m²	**93**	**59**	**34**

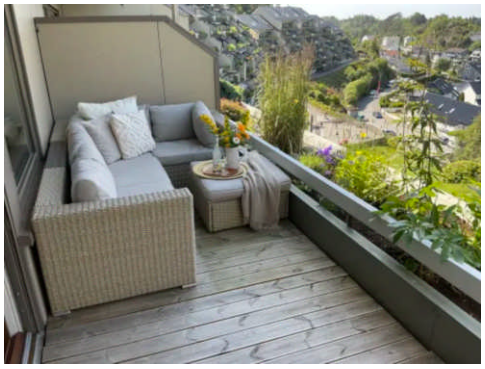
Kommentar til arealberegning

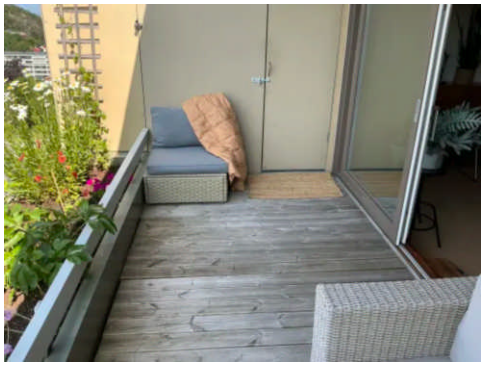
Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

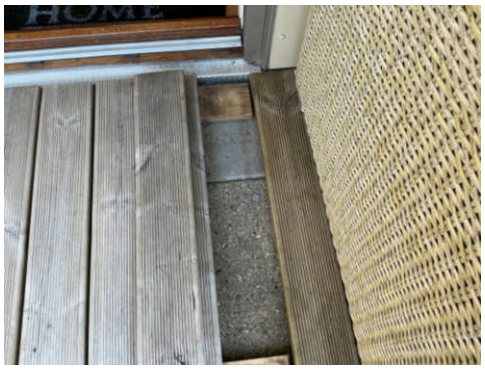
Ene soverommet er under 7 m² og oppfyller ikke dagens anbefalte størrelse for soverom

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2







Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Selger har lagt terrassebord på dekket	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**
Kontroll av tekkingen under steinhellene var ikke mulig å gjennomføre, da steinhellene er overbygget med terrassebord og tekkingen derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. ingen avvik registrert	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Kontroll av tekkingen under steinhellene var ikke mulig å gjennomføre, da steinhellene er overbygget med terrassebord og tekkingen derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. ingen avvik registrert på det som var mulig å kontrollere.

TG2 settes på bakgrunn av alder på tekking

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu skiftet i 2011, 2021 og 2023 Ytterdør fra 2023	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

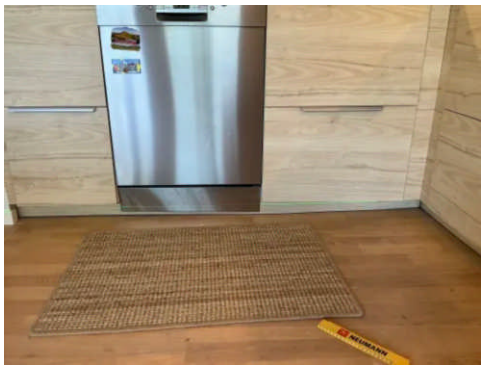
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Ingen avvik registrert

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Loftet er innredet i 2019 i følge selger	
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2



Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Det er registrert betydelige høydeavvik i gulvet på kjøkkenet. Måling er utført over en strekning på ca. 2,0 meter, med følgende registrerte avvik:
Målepunkt 1: 56 mm
Målepunkt 2: 50 mm
Målepunkt 3: 42 mm

De målte avvikene overstiger det som normalt kan forventes

Oppsummering **TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av at det er registrert betydelige høydeavvik i gulvet på kjøkkenet. Avvikene overstiger det som normalt kan forventes og det bør påregnes tiltak ved fremtidig oppgradering.

6.5 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering **TG-1**

6.6 Kjøkken TG-2



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Ingen avvik registreres.

Kjøkken fra 2019

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk ventilasjon tilkoblet felles ventilering i borettslaget

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Redusert effekt

Beskrivelse:
Det er ikke tilstrekkelig ventilering fra avtrekk

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig ventilering fra avtrekk

6.7 Lovlighet / HMS

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Det mangler fast utvendig adkomst som stige eller tilsvarende løsning fra takvindu som er tiltenkt rømningsvei. Dette kan redusere rømningssikkerheten.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Åpningen mellom trinnene er for stor som følge av manglende sikkerhetslist (opptrinn/tettelist). Dette medfører økt risiko for gjennomfall og oppfyller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Selger opplyser at sikkerhetslistene til trappen mot loft foreligger.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via felles ventilering i borettslaget	
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

Avløpsrør vurderes å være i forventet stand sett opp mot alder og utførelse. Ingen synlige feil eller mangler ble observert

6.10 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av alder på vannrør
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer må påregnes. Ingen avvik ble registrert ved befaring.

6.11 Elektrisk



Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i éntre.
Det har vært enkelte oppgraderinger i 2019

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er framvist dokumentasjon på elektrisk utført i 2019

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, med enkelte oppgraderinger utført i 2019, dokumentert med samsvarserklæring. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré, og det foreligger kursfortegnelse. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, kontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. På grunn av anleggets alder anbefales det å innhente slik kontroll fra kvalifisert fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	Bad
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2005
Størrelse	198 Liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering — **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.
TG2 settes på bakgrunn av alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.13 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering — **TG-2**

TG2 er gitt på bakgrunn av manglende tilfredsstillende ventilasjon i leiligheten som helhet. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, men mangler balansert ventilasjon eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i alle oppholdsrom.

6.14 Våtrom — TG-1



Generell beskrivelse

Badet har flislagt overflate på gulv og baderomsplater på vegg, og er utstyrt med dusj, servant, toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon som styres fra kjøkken ventilator

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrom er delvis oppgradert i 2019

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Ny i 2019	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Ny i 2019	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet, Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilasjon tilkoblet felles ventilasjon i borettslaget	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot annen boenhet og/eller yttervegg.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot annen boenhet og/eller yttervegg.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet. Nødvendig dokumentasjon anses som framlagt.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00221
Addresse	Klauvsteinen 103		
Postnr.	5146	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Remi Kristen Westli		
Selgers navn	Veronica Westli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidig

Polise/avtalenr.:

87798341

Våtrom

Initialer selger:
R K
V W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i 2019, ikke byttet rør, kun gulv og vegger og innredning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakruta fra Komplett Bad As Bergen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran av fagfolk

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny på overflate pga badekaret ble skiftet ut med dusj

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny lampe i tak, og varmekabler og en ny stikkk-ontkat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Leveres senere til megler

Initialer selger:
RK
VW

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vinduer på en sside + ny ytterdør i 2023 - gjennom borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjort kofferloft om til oppholdsrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avik hos oss

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Borettslaget har slike rapporter for utvendig arbeid

Er forholdet utbedret?

Borettslaget restaurerer om nødvendig

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
RK
ØW

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Hver bolig må årlig rense renne på terassen og i utebod på terassen. Ellers pliktig til å holde orden i garasje.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.07.2026

Signert av *Remi Kristen Westli*

Signert av *Veronica Westli*

Initialer selger: RK VW

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 82



Adresse	
Klauvsteinen 103, 5146 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking **10.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321002**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300774390**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0504**



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 **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **179,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 727 kWh**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 27/138/0/0
Utlistet 26. mai 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, båndleggingerog 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
259013648	Grunneiendom	0	Ja	25 834,6 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

84

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5890001	31	LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.05.1986	190000828	99,1 %
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.1985		0,3 %
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.1985		0,3 %
5890002	31	LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ØVRE RIPLEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.01.1989	190000828	0,2 %
5890060	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.01.2001	200027692	< 0,1 % (25612,5 m²)
11510000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.05.1967		< 0,1 % (25612,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5890001	780 - Felles grøntareal	66,4 %
5890001	113 - Blokkbebyggelse	20,6 %
5890001	710 - Felles avkjørsel	7,7 %
5890001	720 - Felles gangareal	2,5 %
5890001	750 - Felles lekeareal	1,8 %
5890002	720 - Felles gangareal	0,2 %
5890001	699 - Annet spesialområde	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5890003	31	LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII	190810383	11.05.1995

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	82,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	18,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (1,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	< 0,1 % (1,0 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	26,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_6	Bergen skytterlag - gul sone	2,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5890004	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, 110 OG 111, BOLIGFELT XIII	3	200312879

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40390014	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN	3	200111517
40390000	30	LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN	3	-
5460100	35	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING	3	200608373
-	35	Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei	5	202004132

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
27/4	139791118-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	29.11.2023	202313248
27/142	20749938-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Meldingssak registrer tiltak	03.07.2010	201009219
27/125	139899040-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	19.09.2025	202515563

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

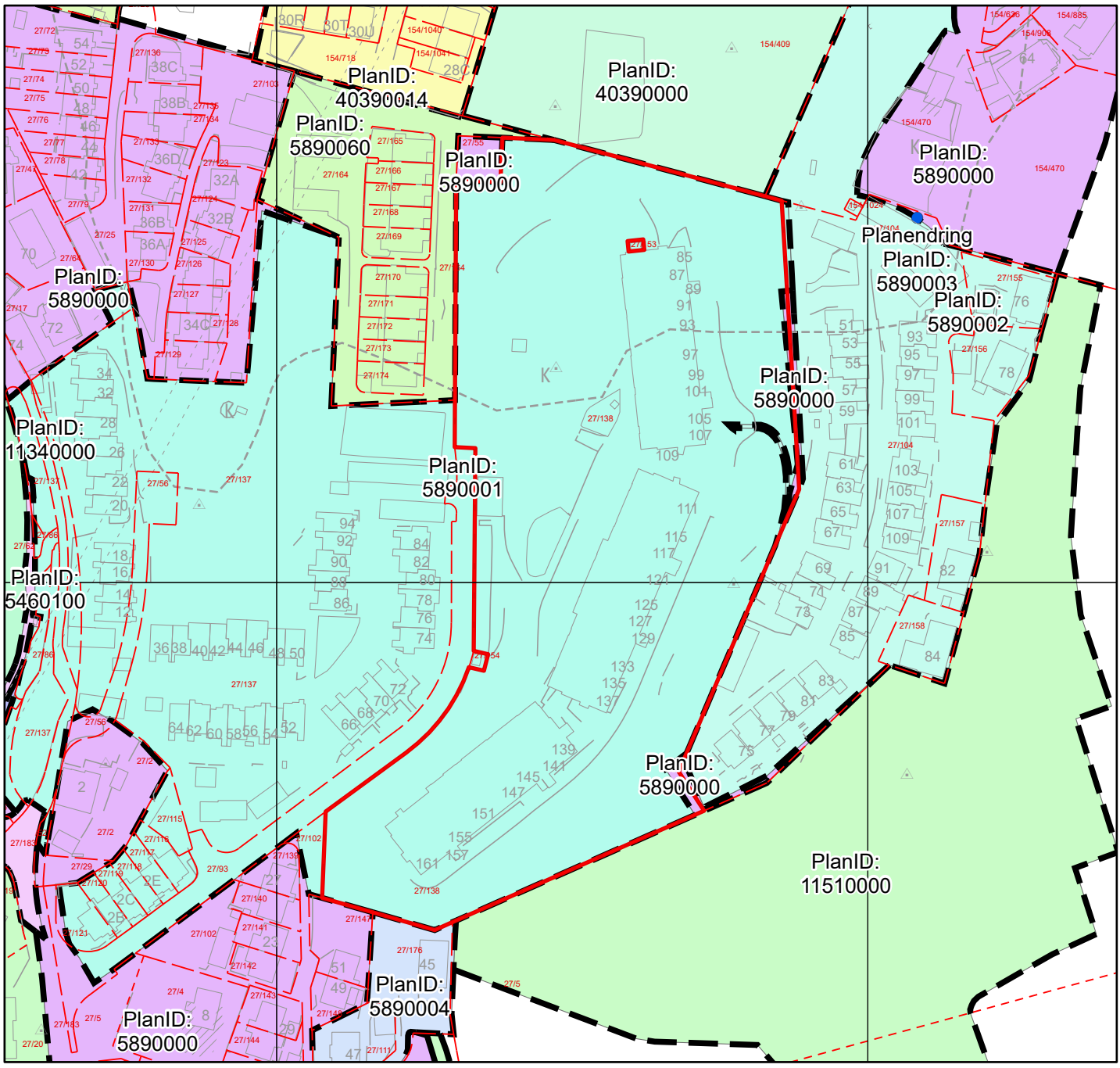
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 27/138
Dato: 26.05.2026 Adresse: Klauvsteinen 89 m.fl.

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): 5890000, 11510000, 5890002, 5890060, 5890004, 5890001, 40390000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

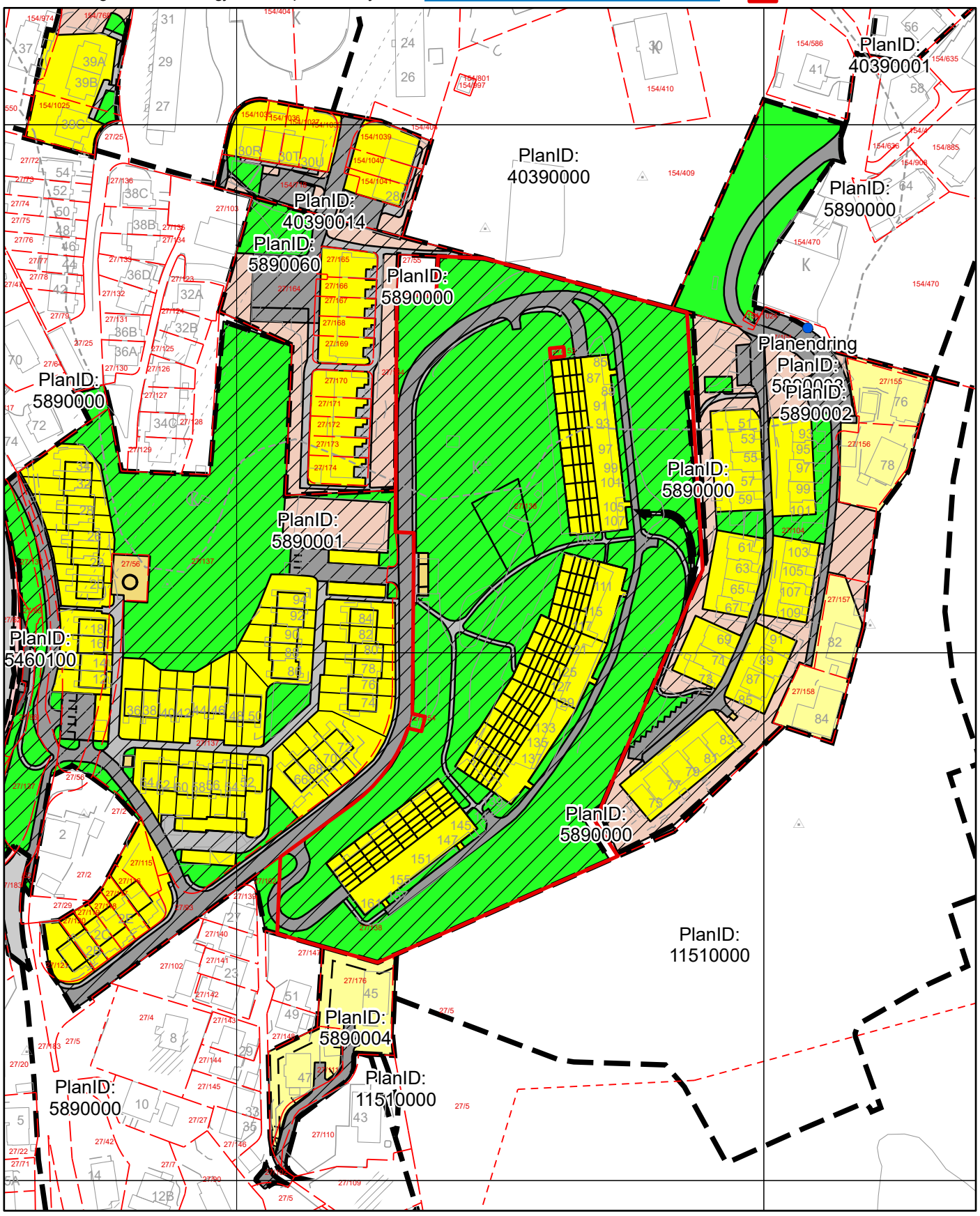
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 27/138
Dato: 26.05.2026 Adresse: Klauvsteinen 89 m.fl.

N

PlanID(er): 5890000, 11510000, 5890002, 5890060, 5890004, 5890001, 40390000

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

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1228 - Regulert støttemur

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Kjørevei
- Bussholdeplass
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

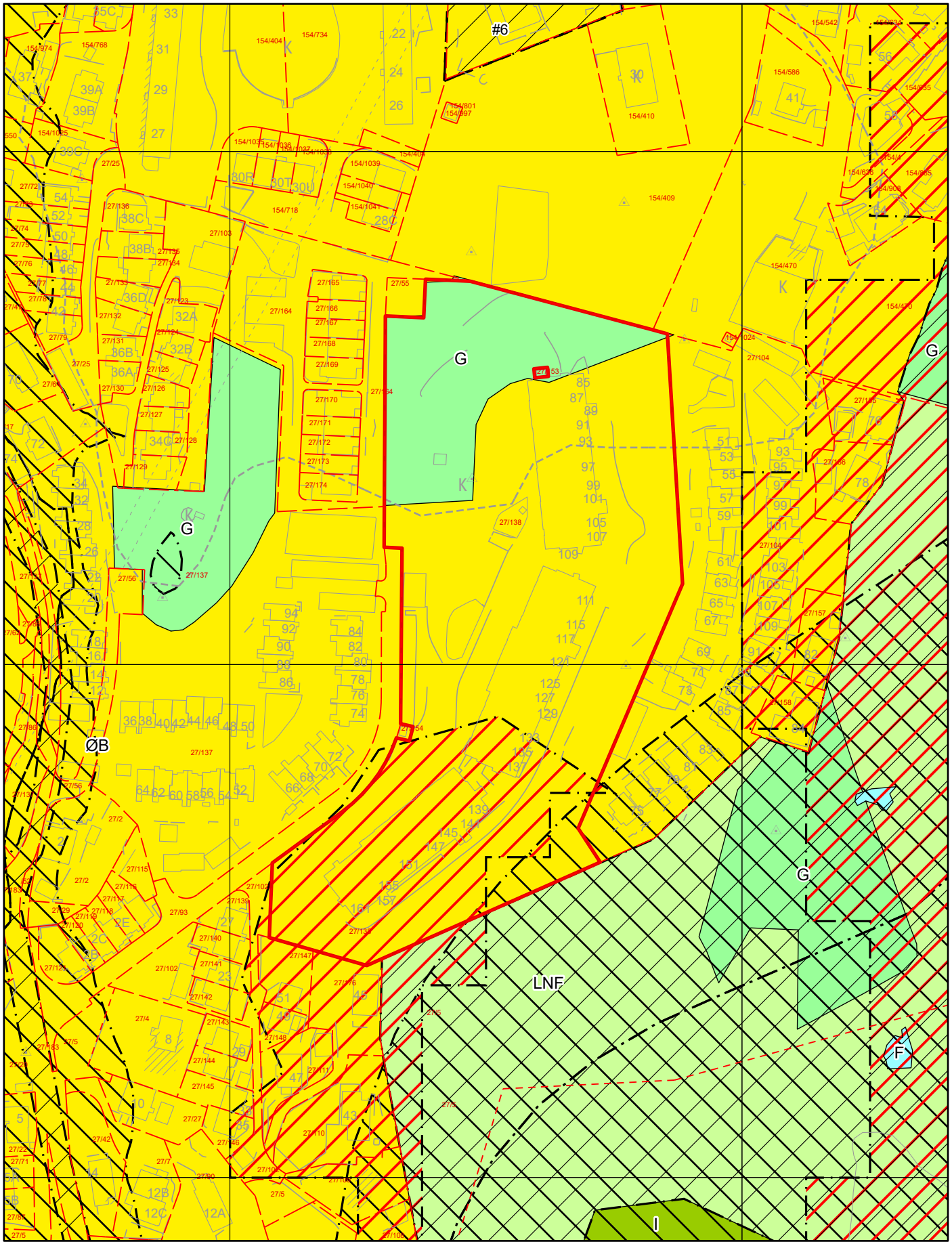
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 26.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 27/138
Adresse: Klauvsteinen 89 m.fl.

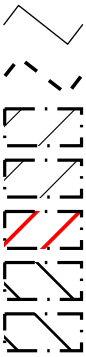
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

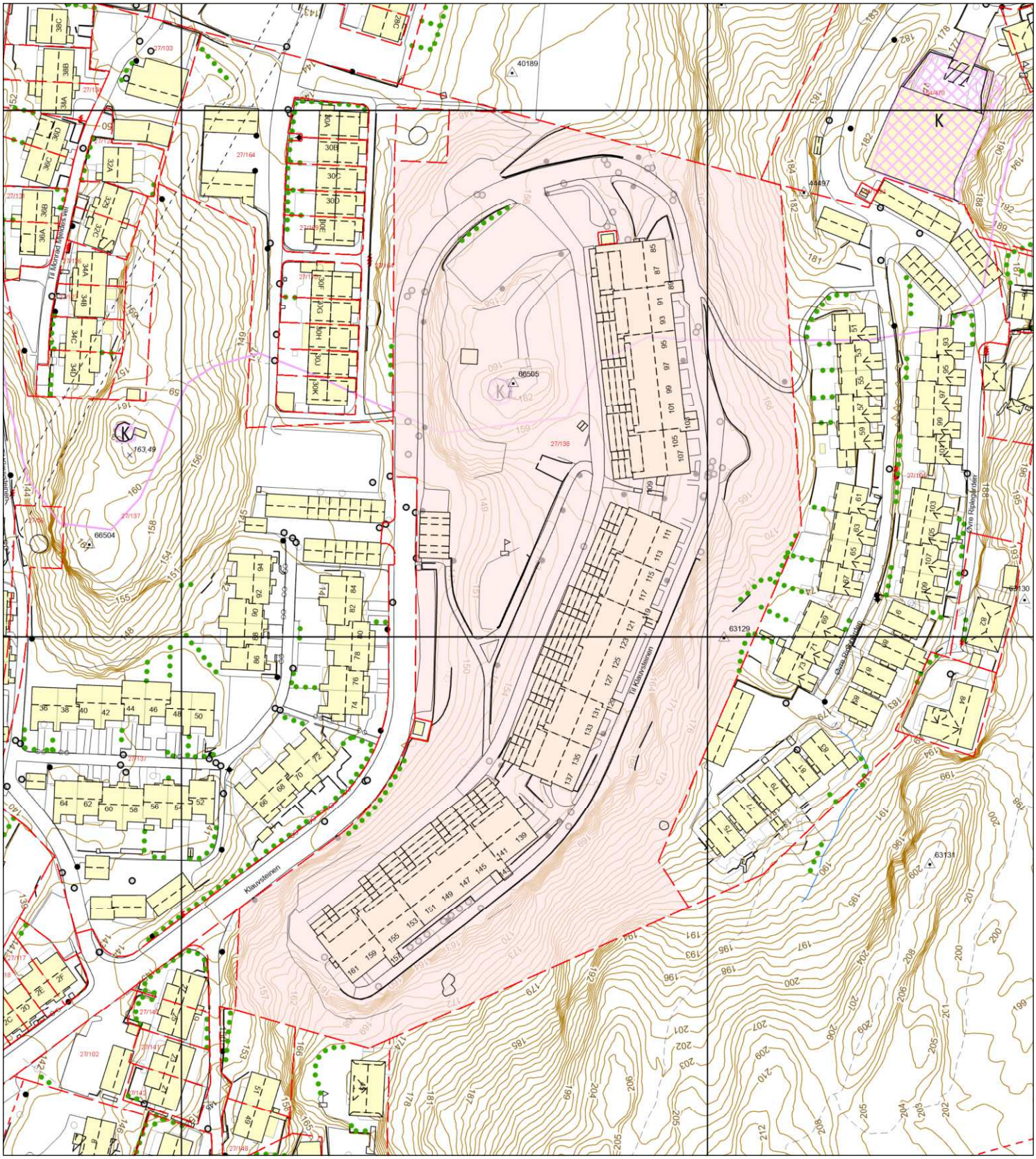
LNF

Friluftsområder

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 22.05.2026

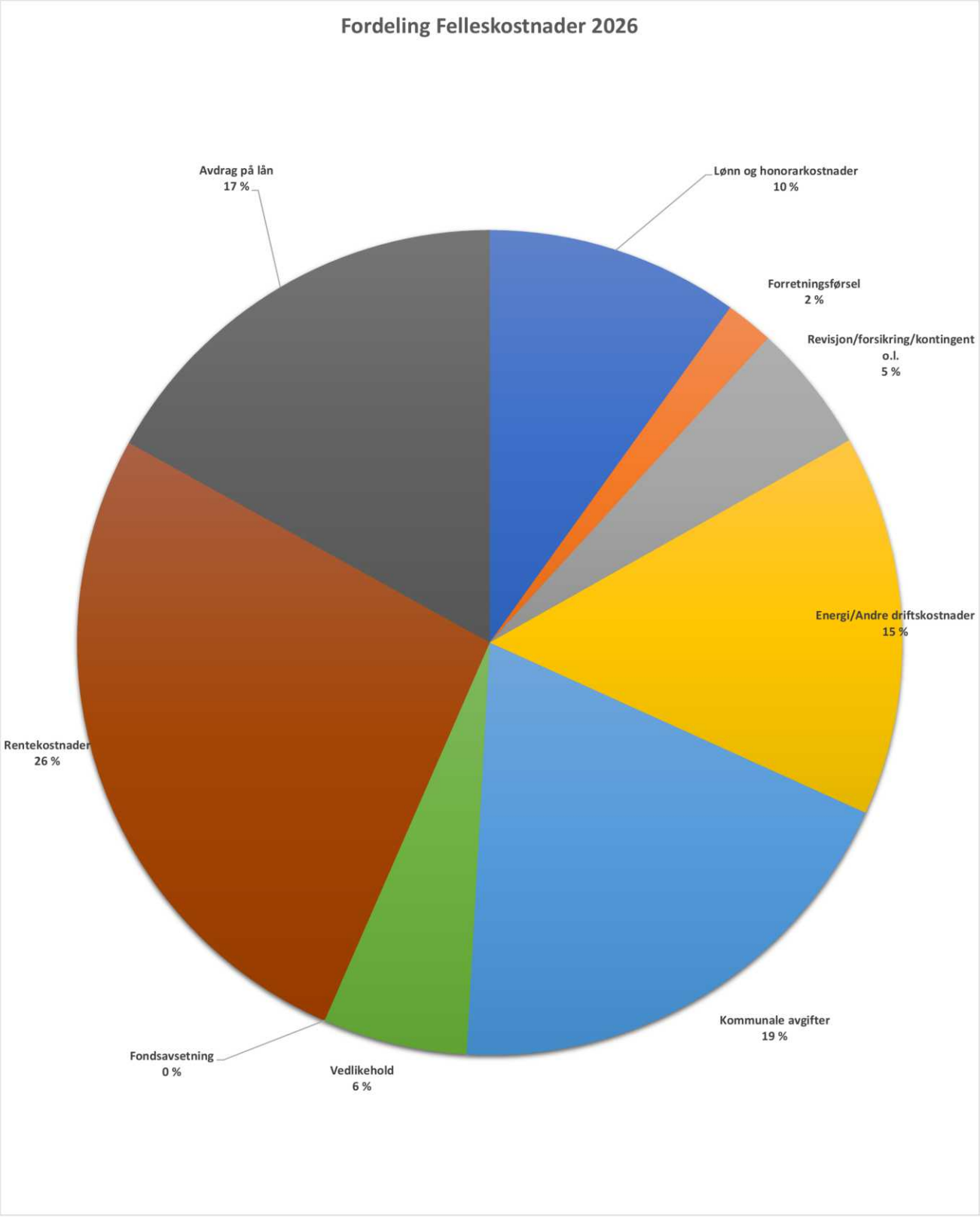
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 27/138/0/0
Adresse: Klauvsteinen 89, 5146 FYLLINGSDALEN m.fl.



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

111 Borettslaget Vestlien Terrasse

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vedtekter

for Borettslaget Vestlien Terrasse org nr: 941 668 011

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. november 1986.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 26. august 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vestlien Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner et hundre (kr 100,-).

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Borettslaget har et felleslokale, mellom blokk I og II, som er mulig å leie for beboerne. Styret fastsetter regler for utleie, samt utleiepris. Inntekter fra utleie benyttes til vedlikehold og oppgradering av felleslokalet.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. . Leiligheten skal til enhver tid ha tilstrekkelig luft utbytting i alle rom til å unngå skader, egen eller andre leilighet

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseierne har selv vedlikeholds- og utskiftningsansvar for ettermonterte takvinduer. Slik ettermontering krever styrets godkjenning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Andelseieren skal sørge for at planter i terrassekasse ikke har en høyde på mer enn 80 cm og at de ikke henger utover terrassekassen. Dersom dette ikke overholdes kan styret få fjernet planten(e) på andelseiers regning.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(10) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

(11) Det er forbudt å installere annet enn systemlås i ytterdøren.

(12) Dersom noen ønsker fryser i bod (eller annet elektrisk utstyr), skal det uføres av autorisert bedrift og monteres fast tilkoblingspunkt med kabel til den enkeltes bolig sin sikring og strømmåler.

(13) Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt på sin parkeringsplass så lenge andelseier disponerer fast parkeringsplass.
Dersom ein andelseier ikke har fast parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der styret tilviser plass. Andelseier må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte samtykke, men berre dersom det er saklig grunn for det. Saklig grunn kan bla være at strøm nettet må oppgraderes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen skal godkjennes og signeres av styret og legges ut på heimesiden til borettslaget
(4) Styre skal drifte og vedlikeholde nettside som skal inneholde:
- Informasjon om borettslaget
- Informasjon om fasilitet og tjenester som er i borettslaget
- Være informasjons kanaler til beboer.

(5) Styre skal utarbeide regler for ladepunkt, minimum følgende punkt:
- Krav til lader
- Krav til føringsvei
- Krav til utførelse
- krav til plassering av vern

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Kameraovervåking

12-1 Garasje og søppelhus:
Innenfor datatilsynets bestemmelser vil styre kunne installere kameraovervåking av garasje og søppelhus.

12-2 Porttelefon med kamera:
Styre kan montere porttelefonsystem med kamera uten opptak benyttes.

12-3 Vegport:
Styre kan montere kamera uten opptak, for fjernstyring av port

Husordensregeler

Innhold skjul

1. Plikter og ansvar
2: Alminnelige ordensregler:
3. Ro og orden:
4. Garasjeanlegget, kjøring og parkering:
5. Heiser:
6. Boss:
7. Bad, WC og rørledninger:
8. Avtrekksvifte og lufteventiler:
9. Dyrehold:
10. Bilvask:
11. Fryser i bodene:
12. Varmepumper:
13. Planter i altankasse:
14. Terrassen:
15. Uteplasser ved inngangspartiene:
16. Kameraovervåking av garasje, boss hus, og porttelefon med kamera
17. Tilgang til leiligheter i borettslaget.
18. Meldinger og henvendelser:

Oppdatert av styret Januar 2021

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret eller generalforsamlingen i laget.

1. Plikter og ansvar

Borettslagets vedtekter inneholder bestemmelser om andelseiernes plikter og ansvar, blant annet om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold. Disse skal til enhver tid overholdes.

Bruksoverlating (framleie) kan skje ihht nye lover/regler som beskrevet i vedtektene og godkjent på årsmøtet den 26/08-2020. Viktig å melde fra til styret.

2: Alminnelige ordensregler:

Det er et krav at boligen skal brukes slik at andre ikke sjeneres.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper ut gjennom vinduer, fra terrassen eller fra balkongene på framsiden.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Oppbevare sykler, leker, kjelker etc. utenfor inngangene er ikke tillatt da dette er å betrakte som rømningsvei. Sørg for at dørene til garasjeanlegget, gang i 1. etasje og boder holdes låst.

3. Ro og orden:

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl 22:00 – 07:00 Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl 08:00 – kl 21:00 mandag – fredag og lørdager fra kl 09:00 – kl 18:00. Søndag skal det ikke være ovennevnte aktiviteter. Bruk av vaskemaskin, tørketrommel og annet utstyr som lager støy, må ikke skje mellom kl 22:00 – kl 07:00.

4. Garasjeanlegget, kjøring og parkering:

Kjøring i boområdet skal bare skje i henhold til skilting.
Kjøring i garasjen har en fartsgrense på max 15 km/time.
Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser i garasjeanlegget.

Det finnes oppmerkete gjesteparkeringsplasser ved blokk 1 og ved bosshuset.

Kontakt styret dersom du anskaffer deg elbil. Strømnettet i garasjeanlegget er felles, og tilkoblinger for ladding av elbiler skal gjøres av autorisert personell. Andelseier må selv betale for installasjonen og strømforbruket samt sørge for at en har et dokument som tilsier at installasjonen er autorisert utført.

Det er strengt forbudt å oppbevare og bruke brannfarlig materiell i garasjeanlegget.

Det er ulovlig å utføre bilreparasjoner og andre former for reparasjoner som medfører bruk av brannfarlige væsker, som kan medføre brann

5. Heiser:

Det er ikke lov til å bruke eller oppholde seg i heisene unødig. Barn under 7 år skal ha følge med en voksen i heisen.

6. Boss:

I bosshuset må det opprettholdes god orden. Alt boss som legges i beholderne må være forsvarlig pakket. Kast kun husholdningsavfall i boss komprimatoren i bosshuset.

Papir- og plastemballasje legges på tilvist område og vaktmester vil kaste papiret/plasten i komprimatoren.

Bosshuset skal kun benyttes til privat husholdningsavfall fra beboerne. Det er strengt forbudt å kaste møbler, sykler, malingsbøtter, elektronikk etc. Beboerne er selv ansvarlig for å levere denne type avfall til gjenvinningsstasjon eller forhandler.

Bosshuset er video overvåket og for den som kaster avfall som ikke skal kastes i bosshuset, må en betale for at vaktmester eller andre kjører dette bort. Min. kr. 1000,- avhengig av hva som kastes.
Glass og metallbokser kastes i egne containere på utsiden av bosshuset.

7. Bad, WC og rørledninger:

Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det er kun tillatt å kaste toalettpapir i toalettet. Andre uvedkommende ting kan forårsake tette rør. Tette avløpsrør som skyldes kast av annet enn toalettpapir vil kostnadene med reparasjoner bli belastet den enkelte beboer. Kontroller at det er fri tilgang for vann til sluk på badet.

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

Se også «Vedlikehold av bustad og eiendom» på vår heimeside.

8. Avtrekksvifte og lufteventiler:

For at ventilasjonsanlegget skal virke optimalt, må avtrekksviften stå på og lufteventiler på vegg og over vinduene stå åpne. Dette sikrer utskiftning av luften og gir best innemiljø.

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

Se også «Vedlikehold av bustad og eiendom» på vår heimeside.

9. Dyrehold:

Den enkelte beboer kan selv bestemme om den ønsker å ha husdyr i sin bolig. Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Det er absolutt båndtvang for hunder i boområdet og eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.

10. Bilvask:

Vask av biler, sykler, etc kan utføres i vaskeområdet ved bosshuset.

11. Fryser i bodene:

Det ble på årsmøtet vedtatt at en kan ha fryser i sin innebod med de forutsetninger som vedtektene tilsier.

12. Varmepumper:

Det er forbud mot å montere varmepumper i borettslaget, ettersom varmepumper medfører støy og vibrasjoner og er til sjenanse for naboer.

13. Planter i altankasse:

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

Se også «Vedlikehold av bustad og eiendom» på vår heimeside.

14. Terrassen:

Kun elektrisk- eller gassgrill skal benyttes dersom du griller på terrassen. Mating av fugler er ikke tillatt.

Når du flagger, bruk kun standard balkongflagg. Selvlagde flagg og store vimpler er ikke tillatt.

Det er strengt forbudt å skyte opp fyrverkeri fra terrassen.

15. Uteplasser ved inngangspartiene:

Ønsker du å etablere uteplass utenfor eget inngangsparti, må dette ikke være til sjenanse for noen. Avtales med skriftlig søknad til styret. Uteplassen tilhører borettslaget.

Det skal ikke være en oppsamlingsplass for sykler, leker eller annet.

16. Kameraovervåking av garasje, boss hus, og porttelefon med kamera

Innenfor datatilsynets bestemmelser har borettslaget installert kameraovervåking av garasje og boss hus. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes.

17. Tilgang til leiligheter i borettslaget.

Ihht boligbyggerloven, har ikke borettslaget tilgang til å gå inn i leiligheter uten at eier har gitt tillatelse til dette eller at eier selv er til stede.

Så fra 2021 vil ingen ta seg inn i din leilighet med mindre du gir klar (helst skriftlig) tilbakemelding til vaktmester om tilgang om du selv ikke har anledning å være til stede.

Denne endringen vil også kreve noe fra deg som beboer. Du må være tilgjengelig og bidra med at planmessig vedlikehold kan gjennomføres. Enten med at du selv er til stede eller gir vaktmester fullmakt til å gå inn i din leilighet. Dersom vedlikeholdet ikke lar seg gjennomføre pga ikke tilgang til leiligheten, kan det gi økonomiske konsekvenser.

18. Meldinger og henvendelser:

Alle saker som ønskes behandlet av borettslagets styre må leveres skriftlig til styret. Mail adresse: styret@vestlienterrasse.no
Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseiere/beboere skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

Vennligst logg deg inn på vår hjemmeside www.vestlienterrassse.no da det aller meste av informasjon vil legges her.

- **Oversetelse:**
  Velg
  språkafrikaansalbanskamhariskarabiskarmenskaserbajdsjanskbaskiskbengalibosniskbulgarskburmesiskcebuanochichewadanskengelskesperantoestiskfarsifinskfranskfrisiskgalisiskgeorgiskgreskgujaratihausahawaiiskhebraiskhindihmonghviterussiskigboindonesiskirskislandskitalienskjapanskjavanesiskjiddiskjorubakannadakasakhiskkatalanskkhmerkinesisk (forenklet)kinesisk (tradisjonell)kirgisiskkoreanskkorsikanskkreol (Haiti)kroatiskkurdisk (kurmanji)laotisklatinlatvisklitauiskluxembourgskmadagassiskmakedonskmalayalammalayiskmaltesiskmaorimarathimongolsknederlandsknepalskpashtopolskportugisiskpunjabirumenskrussisksamoanskserbiskshonasindhisingalesiskskotsk gæliskslovakiskslovensksomalisothospansksundanesisksvenskswahilitadsjikisktagalogtamilteluguthaitsjekkisktyrkisktyskukrainskungarskurduusbekiskvietnamesiskwalisiskxhosazulu
  Drevet av Google **Oversetter**
- **Velkommen til Vestlien Terrasse**
  Nettsidene inneholder informasjon om borettslaget.

Beboere må registrere seg for å få full tilgang til informasjon og dokumenter som er tilgjengelig.

Ta kontakt med styret dersom du har spørsmål eller forslag til forbedringer.

- **Innlogging status**
  Brukernavn eller E-post
  Passord
  Glemt? Registrer
- **Siste innlegg**
  - Gjesteparkering Vestlien Terrasse2022-09-08
  - Ny parkeringsordning for gjesteparkering 2022-08-25
  - Innkalling til beboermøte i forbindelse med innføring av ny parkeringsordning som trer i kraft fra 15. september 2022 2022-08-18
  - Gjesteparkering Vestlien Terrasse2022-07-28
  - Referat Styremøte 19. April 2022-05-09
- **Status for fellesrom**

»

September 2022

MA	TI	ON	TO	FR	LØ	SØ
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

- Tilgjengelig

- Reservert

- Avventer behandling

Reserver fellesrommet her

- **Epost abonnering**
  Skriv inn epost addressen din for å få oppdatering når det legges ut nye innlegg
  Email*

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00221
Adresse: Klauvsteinen 103, 5146 Fyllingsdalen
Betegnelse: Gnr. 27, Bnr. 138, andelsnr. 39 i BORETTSLAGET VESTLIEN TERRASSE, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 15.07.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no