



VADMYRVEIEN 4

---



# INNHold

Hva leter du etter?

---

|                     |    |
|---------------------|----|
| Velkommen til       | 4  |
| Nøkkelinformasjon   | 6  |
| Eiendomsinformasjon | 20 |
| Plantegning         | 34 |
| Tekniske dokumenter | 36 |

# VELKOMMEN TIL

## Vadmyrveien 4

---

I Vadmyrveien 4 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Alt av daglige servicetilbud finnes i nærområdet og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, kollektivtilbud og fantastiske tur- og fritidsmuligheter.

Gangavstand til Vestkanten med over 100 butikker, spisesteder, kino, bowling, bibliotek og helsesenter, i tillegg til koselige kaféer og restauranter.

Leiligheten ligger fint til i byggets 10. etasje, er romslig og inneholder en lys og luftig stue, kjøkken, bad, toalett, to soverom og innglasset balkong som måler 7,6 kvadratmeter. Med leiligheten følger ekstern bod som måler 3,2 kvadratmeter.

Sentralvarme og varmtvann inkludert i felleskostandene.  
Bygget har heis.

Velkommen til hyggelig visning!



*Christian Hauge Torvanger*  
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig  
452 27 119  
christian@askeiendomsmegling.no





# NØKKELINFO

---

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Prisantydning  | 2 850 000           |
| Fellesgjeld    | 440 045             |
| Omkostninger   | 545                 |
| Totalpris      | 3 290 590           |
| Fellesutgifter | 7 462 / mnd         |
| Bruksareal     | 85 m²               |
| BRA-i          | 74 m²               |
| BRA-e          | 3 m²                |
| BRA-b          | 8                   |
| Soverom        | 2                   |
| Bad            | 1                   |
| Eierform       | Andel               |
| Byggeår        | 1971                |
| Tomt           | 47 121 m² eiet tomt |







































# EIENDOMSINFORMASJON

---



## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 74,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 3,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 8,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Stue/kjøkken, to soverom, bad, bod og innglasset balkong.

Med leiligheten følger en ekstern bod i underetasjen (3,2m<sup>2</sup>).

### Beskrivelse

Leiligheten ligger fint til i byggets 10. etasje.

Entréen er lys og pen med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalget er tidsriktig og det er parkett på gulv.

Fra stuen er det utgang til leilighetens innglassede balkong - en flott forlengelse av stuen hele året! Balkongen måler 7,6 kvadratmeter.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er pent og gir godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har slette fronter og laminert benkeplate. Utstyr: komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og inneholder innredning med dusjkabinett, servant, speil og belysning.

Leilighetens soverom måler henholdsvis 13,2 og 8,7 kvadratmeter og gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, og annet passende møblement. På hovedsoverommet finner man en praktisk skyvedørgarderobe.

Med leiligheten medfølger en ekstern bod på 3,2 kvadratmeter.

### Byggemåte

UTVENDIG |

Vinduer | TG 1

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid.

Dører | TG 1

Fabrikk malt entredør til leiligheten. Brannkvalitet B30

Balkonger, terrasser og rom under balkonger | TG 1

Innglasset balkong med utgang fra stue. Vindusfelt i front kan sideforskyves. Balkong har laminatgulv.

INNVENDIG |

Overflater | TG 1

Leiligheten er pent innredet med laminatgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter fremstår som moderne som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

Etasjeskille/gulv mot grunn |

Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

## Innvendige dører | TG 1

### VÅTROM |

#### Generell |

Badet er oppusset/ny-innredet i regi av borettslaget som et større, felles oppgraderingsprosjekt. Borettslaget har dokumentasjon for utførte arbeider.

#### Overflater vegger og himling | TG 1

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

#### Overflater Gulv | TG 2

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke sluk på badet. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Sluk, membran og tettesjikt | TG 2

Badet er innredet uten sluk. Det er direkteavløp fra dusjkabinettet til felles avløpsrør i sjakt. Denne løsning ble valgt av borettslaget ved rehabilitering av badet. Det har senere fremkommet reklamasjoner på den valgte løsningen og det opplyses at borettslaget vil yte tilskudd ved montering av gulvsluk ved evt. fremtidig rehabilitering av badet. Det henvises til borettslaget for nærmere opplysninger og betingelser. Se artikkel for informasjon; <https://vsaktuelt.no/godkjente-bad-uten-sluk/> Sitat fra 2011; Saken, som har vært en kasteball i de kommunale irrganger, fikk sin endelige avgjørelse i Komite for miljø- og byutvikling. Mot fagetatens vilje, gikk komiteen inn for å tillate at de 551 nyrenoverte baderommene ble bygget uten sluk.

Vurdering av avvik: Badet er innredet uten sluk. Tiltak: Ved fremtidig rehabilitering av badet må det etableres sluk.

## Sanitærutstyr og innredning | TG 1

### Ventilasjon | TG 1

Avtrekk til sentralt avtrekksanlegg.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom |

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Det har vært dusjkabinett på badet siden det ble innredet, slik at vegger og gulv ikke har vært direkte belastet med sprut fra dusjen.

### KJØKKEN |

#### Overflater og innredning | TG 1

Ikea-kjøkken med glatte fronter og laminat benkjeplae. Kjøkken er innredet med komfyr, oppvaskmaskin, kjøøl/frysenskap.

#### Avtrekk | TG 2

Ventilator med kullfilter. Dette gir ikke tilfredsstillende avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. I tillegg er det ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
  - Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kullfilter er ikke en fullverdig avtrekksventilasjon.
- Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra koksonen. Som et minimum kan det monteres avtrekksvifte i ventilen i ytterveggen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER |

#### Vannledninger |

Vannrør er innebygget og ikke tilgjengelig for besiktelse.

Avløpsrør |

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Ventilasjon |

Avtreksventilasjon fra bad. Ventilator med kullfilter over platetopp på kjøkken.

Varmtvannstank |

Sentralt anlegg i borettslaget. Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Andre installasjoner |

Det er heis i bygget.

Vannbåren varme |

Radiator er montert i stuen. Denne forsynes fra felles fyrsentral.

Elektrisk anlegg |

Automatsikringer er montert i skap på utvendig svalgang.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Tilstandsrapport**

Takstmann: Øistein Fotland

Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland

Dato for takst: 20.02.2026

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.

Boligen har fått følgende TG2:

- Avtrekk på kjøkken
- Overflater gulv på våtrom
- Sluk, membran og tettesjikt på våtrom

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **Selgers kommentar til egenerklæring**

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. De installerte nye sikringer i 2020. Sønnico

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja, for 3-5 år siden var det beskjed i borettslaget at det var funnet, og alle fikk utdelt feller. Ingen tatt i noen leiligheter jeg kjenner til, usikker om det gjaldt min blokk.

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 Gul E er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

- Varmekabler i gulv på badet
- Vannbåren varme, radiator er montert i stuen
- Elektrisk oppvarming

### **Tomten**

47121,50 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Hver leilighet får 2 faste parkeringskort og 2 gjesteparkeringskort.

### **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.

Selger opplyser at følgende hvitevarer medfølger salget: stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og vaskemaskin.

I tillegg et Philips hue styresystem, og et google nettverk mesh som hører til internettpakken.

### **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**

I Vadmyrveien 4 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Kollektivtilbudet er bra med busstopp få minutter unna. Ellers er det kort vei til Bergen sentrum med bil.

De daglige handleturene tar man på Coop OBS Vestkanten eller Meny Vestkanten som ligger i gangavstand fra leiligheten. Coop Extra pusser opp og åpner like ved i september 2025. Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud, ligger Vestkanten Storsenter et steinkast unna med over 100 butikker, spisesteder, kino, bowling, bibliotek og helsesenter, i tillegg til koselige kaféer og restauranter.

Beliggenheten gir deg meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur i Kanadaskogen, eller en lengre fjelltur på Lyderhorn, finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Ellers har du Kjøkkelvika, et populært område om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet.



Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

#### **Adkomst**

Se vedlagt kart. Det blir godt skiltet på visningsdagen.

#### **Økonomi**

##### **Borettslaget**

VADMYRA BORETTSLAG, Org.nr: 950 554 479  
Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S

Borettslaget består av 28 andeler.  
Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes

Borettslaget har to serielån i Nordea med flytende rente. Per 31.12.24 utgjorde restgjelden 210 millioner kroner. Renten beregnes som NIBOR3M pluss bankens risikomargin. Ved årsskiftet var den samlede renten 5,25 %. Borettslaget har inngått en rentesikringsavtale som per 31.12.24 dekket 80 % av gjelden. Når en ny lånefasilitet på 34 millioner kroner inkluderes, tilsvarer dette en sikringsgrad på ca. 69 %. For de 80 % som er sikret, er NIBOR fastsatt til 0,82 %, pluss bankens risikomargin på 0,55 % (fra desember 2024). Med rentebytteavtalen betaler borettslaget NIBOR3M (4,70 % ved årsskiftet), men får tilbake differansen mellom 4,70 % og den avtalte sikrede renten på 0,82 %. Den effektive rentekostnaden for 80 % av gjelden blir dermed 1,39 %. Restsaldoen gjelder et opptrukket beløp på lånerammen på 40 millioner kroner. Lånet er avdragsfritt frem til ferdigstillingen av flerbruksbygget, senest 28.11.27. Deretter forventes lånet refinansiert som et nedbetalingslån med 30 års avdragsprofil.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt

salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Vedtekter og ordensregler**

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8882033

#### **Fellesutgifter**

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

Kr. 7 462,- pr. md. og inkluderer:  
Kommunale avgifter, renovasjonsavgift, oppvarming, varmtvann, vaktmester, kabelTV, internett, vedlikehold og renter/avdrag lån.

Styret har vedtatt å øke innkreving for TV/Internett med kr 39 pr. måned pr. andel.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Fellesgjeld**

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 237 071 875,- pr. 10.02.2026.  
Andel fellesgjeld er kr. 440 045,- pr. 10.02.2026.  
Andel fellesformue er kr. 32 746,- iht. fjorårets likningsoppgave.

#### **Selskapets totale lån og vilkår:**

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge  
Lånenr.: 67140026896  
Lånetype: Serielån  
Rentesats: 4,59%

Restsaldo: 197 071 875,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4 l  
N-avtale: Nei

Bank: Nordea Bank Abp, Filial i Norge  
Lånenr.: 67143963511  
Lånetype: Serielån  
Rentesats: 4,68%  
Restsaldo: 40 000 000,00  
Innfrielsesdato: 06.11.2067  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i juli 2030 og kapitalkostnadene pr md. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

**Styregodkjennelse og forkjøpsrett**  
Styregodkjenning: Ja.  
Forkjøpsrett: Ja.

**Dyrehold**  
Det må søkes til styret for dyrehold.

**Norgespris**  
Det foreligger avtale om Norgespris, bindingstid ut 2026.

**Formuesverdi**  
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 899 903,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 599 611,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien er innhentet fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

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 salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 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,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 291 136,-. Av dette utgjør kr 440 045,- 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 25.11. 1993.  
Tiltakets art: Bruksendring.  
Bygningens art: Boligblokk.

Det foreligger innflytningsløyve, datert 22.04.1970.

Det foreligger ferdigattest, datert 27.02.1970.  
Tiltakets art: Heis.

##### **Kontroll av byggetegninger**

Megler har i sin kontroll av byggetegninger oversendt fra Bergen kommune, oppdaget avvik fra dagens bruk. Avviket gjeldet bruksendring. Deler av det som på godkjente byggetegninger er tegnet inn som klesbod, er i dag deler av bad og gang.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller

krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lowverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

#### **Regulering**

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til sentrumsformål og ligger i byfortettingssone (BY).

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40310001

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.06.1967

Dekningsgrad: 91,3 %

PlanID: 63080000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 24.06.2015

Dekningsgrad: 8,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63080000

Reguleringsformål: 2082 - Parkeringsplasser

Dekningsgrad: 6,9 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70000000

Plantype: 34  
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL.,  
LODDEFJORDÅSEN  
Saksnr: 202220589  
Dekningsgrad: 20,5 %

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

Arealformål i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål  
Beskrivelse: Byfortettingssone  
Områdenavn: BY  
Dekningsgrad: 99,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_3  
Beskrivelse: Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad: 25,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H210\_3  
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone  
Dekningsgrad: 3,8 %

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten  
av eiendommens yttergrense. Se vedlagte  
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.  
For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell  
eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.  
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.  
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

#### **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. borettslagslova § 5-20,  
som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre  
krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets  
eiendom:

Dnr. 400011, tgl. 03.01.1968 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 402990, tgl. 18.06.1968 - Bestemmelse om  
gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 404626, tgl. 05.07.1972 - Bruksrett  
FOR LAKSEVÅG FORBRUKSFORENING TIL  
TILFLUKTSROM

Dnr. 15866, tgl. 26.06.1980 - Bestemmelse om



vannledn.

Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Dnr. 10837, tgl. 18.05.1993 - Best. om vann/kloakkledn.

Vederlagsfri tilknytning til overvanskum Best. om vedl.h.

Kan ikke slt. uten samtykke fra Bergen kommune. A 516.

Dnr. 249224, tgl. 28.02.2019 - Bestemmelse om nettstasjon

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 1493751, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 402143, tgl. 08.05.1968 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

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.

#### Om oppdraget

##### Eiendommen

Vadmyrveien 4

Andelsnr. 338 i VADMYRA BORETTSLAG, org. nr. 950554479 i Bergen

Type bolig: Leilighet

##### Selger

Chris Elisæus Solfjell

##### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00043

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger  
+47 45 22 71 19

christian@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 levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

### **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.

### **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 overtagelse 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 bygningssakkyndig 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](http://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 1,750 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 50 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00  
Markedspakke STRIKE: 23 990,00  
Oppgjørskostnad: 8 990,00  
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00  
Visninger/overtakelse: 0,00

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 27.02.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

**FRK SUPER**

Fotograf Sidsa Heltne [www.frkuper.no](http://www.frkuper.no) @frkuper

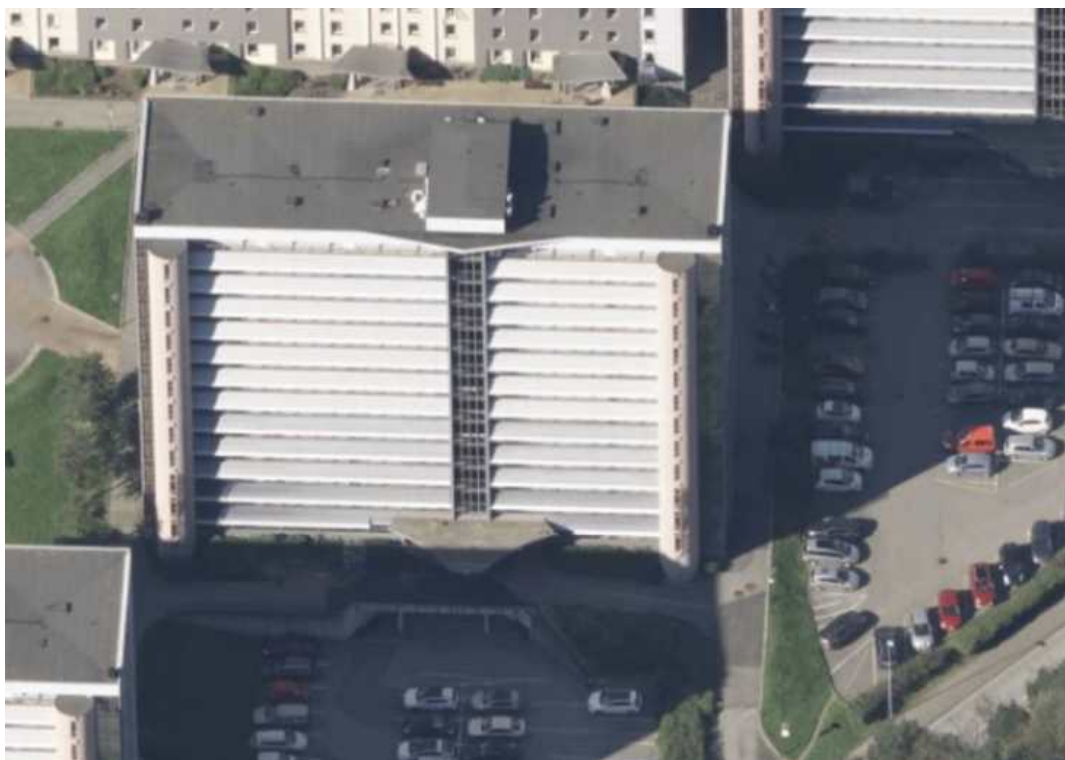
# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Tilstandsrapport

 3-roms leilighet i høyblokk  
 Vadmyrveien 4, 5172 LODDEFJORD  
 BERGEN kommune  
 gnr. 124, bnr. 94  
 Andelsnummer 338

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 18744-1299

Referansenummer: IJ2083

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland



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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkantoret.no

922 45 824



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er pent innredet med funksjonelle kvaliteter.

## 3-roms leilighet i høyblokk - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Borettslaget ivaretar utvendig vedlikehold. Kostnader fordeles.

Betong i bærende konstruksjoner og dekker. Platekledd fasader.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pent innredet leilighet med kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør for vannforsyning (v. og k. vann). El.-anlegg er delvis fornyet i forhold til ny-innredninger. Nye automatsikringer er montert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesarealer er pent opparbeidet, bl.a. med grønne arealer, gangveier, felles uteplasser og parkeringsplasser.

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

[Gå til side](#)

Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

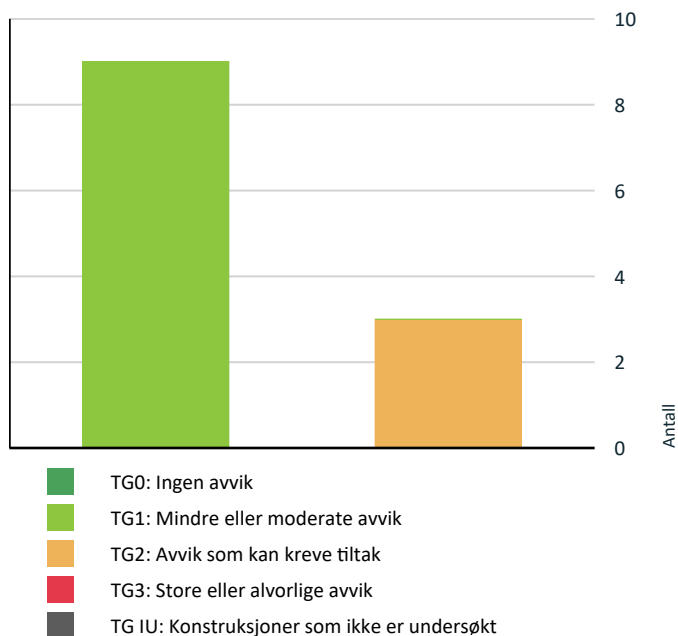
### 3-roms leilighet i høyblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er åpnet mellom stue, kjøkken og entre slik at dette er ett rom.

Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er forhold som påvirker leilighetens standard og tilstand. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i høyblokk

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (39,8 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje > Bad (5,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje > Bad (5,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I HØYBLOKK



**Byggeår**  
1971

**Anvendelse**  
3-roims leilighet

**Standard**  
Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

**Vedlikehold**  
Utvendig vedlikehold ivaretas av borettslaget. Bygningskonstruksjoner er i stor grad originale og byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

### Tilbygg / modernisering

Innglasserte balkonger er bygget som en del av et fasaderehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid.

### TG 1 Dører

Fabrikkmalt entredør til leiligheten.  
Brannkvalitet B30.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue. Vindusfelt i front kan sideforskyves. Balkong har laminatgulv.



# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Leiligheten er pent innredet med laminatgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter fremstår som moderne som tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

### TG 1 Innvendige dører

## VÅTROM

### ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Badet er oppusset/ny-innredet i regi av borettslaget som et større, felles oppgraderingsprosjekt. Borettslaget har dokumentasjon for utførte arbeider.



Fra tidligere salgsprospekt.

### ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

### ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke sluk på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

44

# Tilstandsrapport

Badet er innredet uten sluk. Det er direkteavløp fra dusjkabinettet til felles avløpsrør i sjakt. Denne løsning ble valgt av borettslaget ved rehabilitering av badet. Det har senere fremkommet reklamasjoner på den valgte løsningen og det opplyses at borettslaget vil yte tilskudd ved montering av gulvsluk ved evt. fremtidig rehabilitering av badet. Det henvises til borettslaget for nærmere opplysninger og betingelser.

Se artikkel for informasjon; <https://vvsaktuelt.no/godkjente-bad-uten-sluk/>

Sitat fra 2011;

Saken, som har vært en kasteball i de kommunale irrganger, fikk sin endelige avgjørelse i Komite for miljø- og byutvikling. Mot fagetatens vilje, gikk komiteen inn for å tillate at de 551 nyrenoverte baderommene ble bygget uten sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er innredet uten sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering av badet må det etableres sluk.



Badet har dusjkabinett med fast avløp til felles avløpsrør i sjakt.

## ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

### Sanitærutstyr og innredning

## ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

Avtrekk til sentralt avtrekksanlegg.

## ETASJE > BAD (5,5 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

Det har vært dusjkabinett på badet siden det ble innredet, slik at vegger og gulv ikke har vært direkte belastet med sprut fra dusjen.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,8 M<sup>2</sup>)

### Overflater og innredning

Ikea-kjøkken med glatte fronter og laminat benkjeplae. Kjøkken er innredet med komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,8 M<sup>2</sup>)

### **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter. Dette gir ikke tilfredsstillende avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. I tillegg er det ventil i yttervegg.

**Årstall:** 2015

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kullfilter er ikke en fullverdig avtrekksventilasjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Som et minimum kan det monteres avtrekksvifte i ventilen i ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Vannrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse.

### **Avløpsrør**

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

### **Ventilasjon**

Avtreksventilasjon fra bad.

Ventilator med kullfilter over platetopp på kjøkken.

### **Varmtvannstank**

Sentralt anlegg i borettslaget. Anlegget er ikke nærmere vurdert.

### **Andre installasjoner**

# Tilstandsrapport

Det er heis i bygget.

## Vannbåren varme

Radiator er montert i stuen. Denne forsynes fra felles fyrsentral.

## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer er montert i skap på utvendig svalgang.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Evt. samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er fremlagt.**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvis det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte kontroll.



# Tilstandsrapport



## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Sluttkontroll  
Rapport fra sluttkontroll



|                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                  |  |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kunde</b><br>30533 - Chris Søffell-Søle<br>Chris Søffell-Søle<br>Vadmyrveien 4<br>5172 LODDEFJORD                                                                                               |  | <b>Fra</b><br>Sonnico AS<br>Jonstadveien 6<br>Postboks 6155, Etterstad<br>5148 BERGEN<br>Org. nr.: NO99669173MVA |  | Avdeling: Vest Service & Kontroll<br>Telefon: 04090<br>E-post: post@sonnico.no |
| <b>Ordre/dato</b><br>Ordrenr.: 305373<br>Dato: 3. februar 2020<br>Sakshandler: VEGARD G RUNDERUM                                                                                                   |  | <b>Arbeidssted</b><br>Chris Søffell-Søle<br>Vadmyrveien 4<br>5172 LODDEFJORD                                     |  | <b>Kontakt</b><br>02443604<br>chris@suffell.org                                |
| <b>Beskrivelse</b><br>Anleggsbeskrivelse<br>Gårdsnr for: Endring<br>Type anlegg: Boligbusskole<br>Utløst i henhold til: NIK 400-1998<br>Måler nr:<br>Rygge nr:<br>Sørner utladet<br>Sørner utladet |  | <b>Vardi</b><br>Ny install / skiftesutrust                                                                       |  | <b>Info</b>                                                                    |



## Elsikkerhetsdokumentasjon

### Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen



|                                                                                                                       |                                                                                                                  |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kunde</b><br>30533 - Chris Søffell-Søle<br>Chris Søffell-Søle<br>Vadmyrveien 4<br>5172 LODDEFJORD                  | <b>Fra</b><br>Sonnico AS<br>Jonstadveien 6<br>Postboks 6155, Etterstad<br>5148 BERGEN<br>Org. nr.: NO99669173MVA | <b>Avdeling:</b> Vest Service & Kontroll<br><b>Telefon:</b> 04090<br><b>E-post:</b> post@sonnico.no |
| <b>Ordre/dato</b><br>Ordrenr.: 305373<br>Dato: 3. februar 2020<br>Sakshandler: VEGARD G RUNDERUM                      | <b>Arbeidssted</b><br>Chris Søffell-Søle<br>Vadmyrveien 4<br>5172 LODDEFJORD                                     | <b>Kontakt</b><br>02443604<br>chris@suffell.org                                                     |
| <b>Arbeidsbeskrivelse</b><br><b>Beskrivelse</b><br>Bytte L21 elementer med nye jordfeilsautomater.<br>1x1, 01g, 1000Q |                                                                                                                  |                                                                                                     |
| <b>Utførte kontroller</b><br>Sluttkontroll<br>Risikovurdering                                                         |                                                                                                                  |                                                                                                     |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

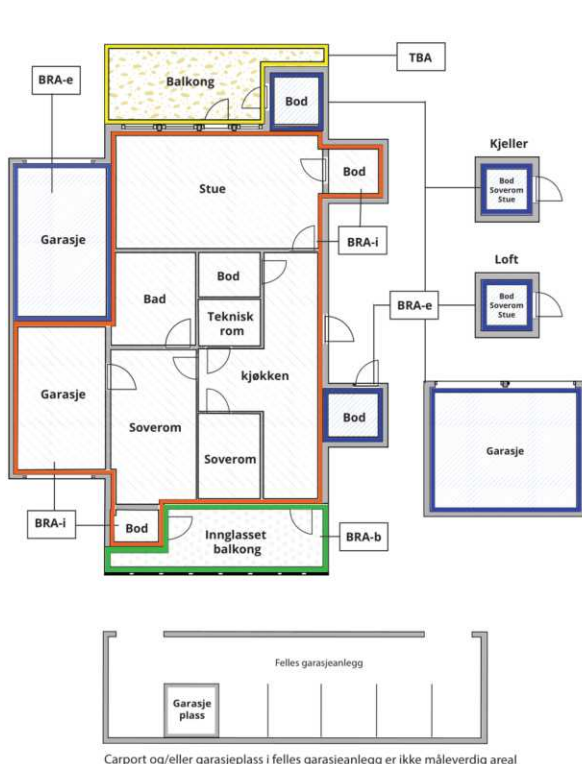
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i høyblokk

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 74                            |                             | 8                          | 82  |                                 |
| Underetasje    |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>74</b>                     | <b>3</b>                    | <b>8</b>                   |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>85</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b)               |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Etasje      | Stue/kjøkken (39,8 m <sup>2</sup> ), soverom (13,2 m <sup>2</sup> ), soverom (8,7 m <sup>2</sup> ), bad (5,5 m <sup>2</sup> ), bod (2,3 m <sup>2</sup> ) |                             | Innglasset balkong (7,6 m <sup>2</sup> ) |
| Underetasje |                                                                                                                                                          | Bod (3,2 m <sup>2</sup> )   |                                          |

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er åpnet mellom stue, kjøkken og entre slik at dette er ett rom.

Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                             | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------------|------------|------------|
| 3-roms leilighet i høyblokk | 72         | 5          |

### Kommentar

3-roms leilighet i høyblokk

Arealer er målt med laser avstandsmåler. P.-rom og S.-rom er angitt slik de var i bruk, uten hensyn til lovlighet for etasjen eller hvert rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 20.2.2026 | Øistein Fotland        | Takstingeniør |
|           | Chris Elisæus Solfjell | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 124  | 94   |      | 0    | 47121.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vadmyrveien 4

### Hjemmelshaver

Vadmyra Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H1002/VADMYRA<br>BORETTSLAG | 950554479 | H1002     |                  | Solfjell Chris Elisæus    |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

338

### Kommentar

Ref. forr. fører eller styreleder for evt. opplysninger.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boliglaget ligger sentralt i bydelen, med daglige tilbud i nærområdet/forholdsvis korte avstander og med kort kjøreavstand til bydelscenter. Buss går i hovedveien.

### Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Interne veier er på felles privat grunn.

### Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

### Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger.

### Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

### Om tomten

Eiendommen er felles for borettslaget og er pent opparbeidet med veier, plasser, grønne arealer og lekeplasser. Området fremstår som velstelt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

## Forsikring

### Selskap

Ikke opplyst.

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles bygningsforsikring for borettslaget. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato | Kommentar                                                                                                                      | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring         |      | Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Arealoversikt         |      | Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                  |      | Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Målebrev              |      | Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register. Tomten er felles for borettslaget.                   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart        |      | Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.                                                                       | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Skjøte                |      | Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.                                                                         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk   |      | Vann og avløp er offentlig tilknyttet via felles private ledninger i grunnen.                                                  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Årsberetning/regnskap |      | Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.                                                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger             |      | Tegninger er mottatt. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.                                                               | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ2083>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| ASK Bergen  |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 8-26-00043  |  |

|                        |
|------------------------|
| Selger 1 navn          |
| Chris Elisæus Solfjell |

|               |        |
|---------------|--------|
| Gateadresse   |        |
| Vadmyrveien 4 |        |
| Poststed      | Postnr |
| LODDEFJORD    | 5172   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De installerte nye sikringer i 2020

Arbeid utført av

Sønnico

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boliglån

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

For 3-5 år siden var det beskjed i borettslaget at det var funnet, og alle fikk utdelt feller. Ingen tatt i noen leiligheter jeg kjenner til, usikker om det gjaldt min blokk



AndelsLeilighet i borettslag, Ikke pusset opp siste ti år.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Chris Elisæus Solfjell | bf4ea821f3dee3d39b149<br>02eee1014ad5980c134 | 26.02.2026<br>15:35:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 8-26-00043

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





Adresse

**Vadmyrveien 4, 5172 LODDEFJORD**

Dato for energimerking

**15.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-259631**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139727908**

Gårdsnummer

**124**

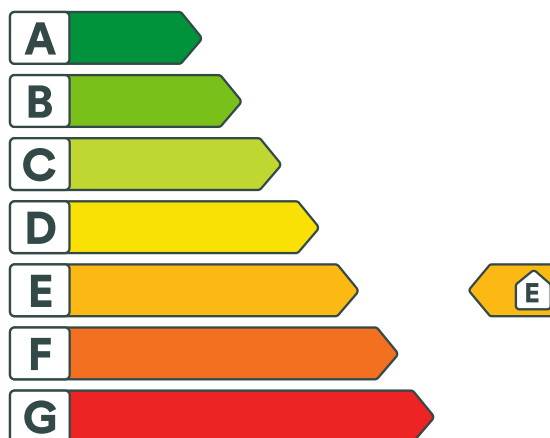
Bruksnummer

**94**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H1002**


## 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

**1969**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**-**

Bygningsmateriale

**-**

Oppvarming

**-**

Ventilasjon

**-**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**236,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**236,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 114 kWh**



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0

Utlistet 10. februar 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 260307045 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 43 402,8 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                           | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">40310001</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4              | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 06.06.1967  |                           | 91,3 %       |
| <a href="#">63080000</a> | 35       | LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.06.2015  | <a href="#">201301595</a> | 8,5 %        |
| <a href="#">40310000</a> | 30       | LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN                                      | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 12.08.1966  |                           | 0,2 %        |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                  | Dekningsgrad      |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <a href="#">63080000</a> | 2082 - Parkeringsplasser           | 6,9 %             |
| <a href="#">63080000</a> | 3001 - Grønnstruktur               | 1,0 %             |
| <a href="#">63080000</a> | 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. | 0,4 %             |
| <a href="#">63080000</a> | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal  | 0,1 %             |
| <a href="#">63080000</a> | 2012 - Gate med fortau             | 0,1 %             |
| <a href="#">63080000</a> | 2010 - Veg                         | < 0,1 % (11,6 m²) |
| <a href="#">63080000</a> | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.  | < 0,1 % (11,1 m²) |
| <a href="#">63080000</a> | 2011 - Kjøreveg                    | < 0,1 % (1,7 m²)  |

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Sonetype          | Dekningsgrad     |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| <a href="#">63080000</a> | 140 - Frisiktsone | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                       | Saksnr    | Ikrafttrådt |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| <a href="#">40310011</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VEI A KRYSS D           |           | 25.11.1969  |
| <a href="#">40310007</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, ENDRING BYGGEFELT B I TOMTEFELT 6 |           | 15.10.1968  |
| <a href="#">3280012</a>  | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, ENDRING                   | 190410626 | 14.01.1986  |
| <a href="#">40310012</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2      |           | 07.04.1970  |
| <a href="#">40310005</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN           |           | 27.12.1967  |
| <a href="#">40310008</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4      |           | 18.06.1969  |
| <a href="#">40310010</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK              |           | 17.02.1970  |
| <a href="#">40310012</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2      |           | 07.04.1970  |

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

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                       | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">70000000</a> | 34       | LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN | <a href="#">202220589</a> | 20,5 %       |

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivelse       | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY         | 99,0 %       |
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur  | Grønnstruktur     | G          | 1,0 %        |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse         | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 25,0 %       |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse         | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 3,8 %        |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                                     | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027                                                             | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">40410000</a> | 30       | LAKSEVÅG. GNR 124 LODDEFJORDDALEN, BYGGEFELT 5 OG 12, DEL AV TOMTEFELT 6                     | 3          | -                         |
| <a href="#">3280000</a>  | 30       | LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C        | 3          | -                         |
| <a href="#">40410005</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR                                       | 3          | -                         |
| <a href="#">64090000</a> | 21       | KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST                      | 2          | <a href="#">202220469</a> |
| <a href="#">3280010</a>  | 31       | LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM                      | 3          | <a href="#">190410091</a> |
| <a href="#">40310003</a> | 31       | LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, BYGGEFELT 1A                                             | 3          | -                         |
| <a href="#">15900001</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., GNR 123 BNR 72 MFL. OG GNR 124 BNR 1 MFL., LODDEFJORD TORG SØR | 3          | <a href="#">200803270</a> |
| <a href="#">15900000</a> | 30       | LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER                                     | 3          | <a href="#">199803545</a> |
| <a href="#">3281000</a>  | 30       | LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124                                                             | 3          | -                         |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom        | Bygningsnr  | Endring   | Bygningstype                                    | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|----------------|-------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| <b>124/180</b> | 301148940   | -         | Garasjeuthus annekst til bolig                  | Igangsettingstillatelse | 19.03.2024 | <a href="#">202227110</a> |
| <b>124/95</b>  | 139727983-1 | Tilbygg   | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 20.08.2025 | <a href="#">202418748</a> |
| <b>124/95</b>  | 139728025-1 | Tilbygg   | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.    | Igangsettingstillatelse | 20.08.2025 | <a href="#">202418748</a> |
| <b>124/95</b>  | 139728033-1 | Tilbygg   | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.    | Igangsettingstillatelse | 20.08.2025 | <a href="#">202418748</a> |
| <b>124/95</b>  | 139728033-2 | Ombygging | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.    | Igangsettingstillatelse | 20.08.2025 | <a href="#">202418748</a> |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. februar 2026





## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.







BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310001

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 10.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0

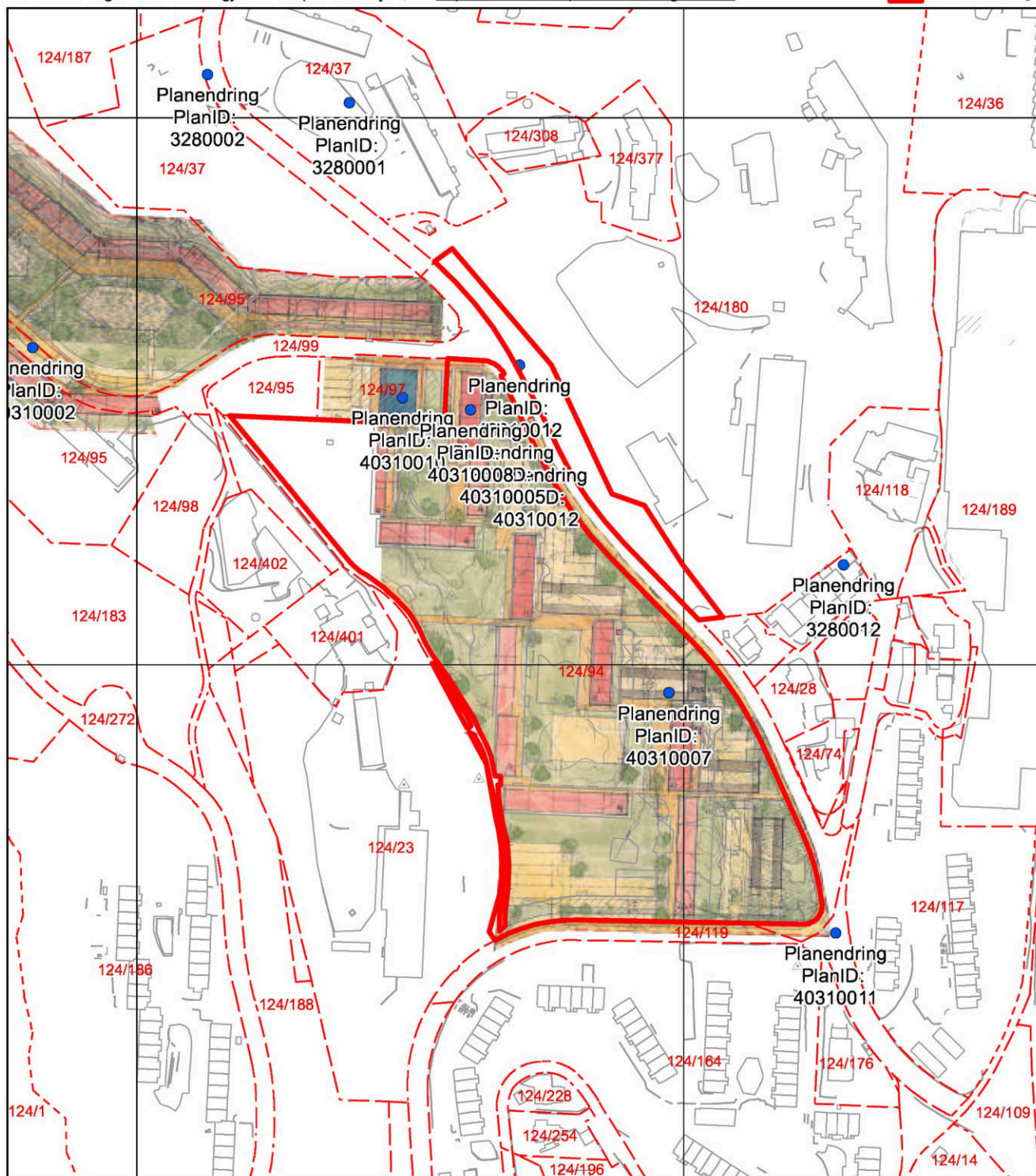
Adresse: Vadmyrveien 4 m.fl.



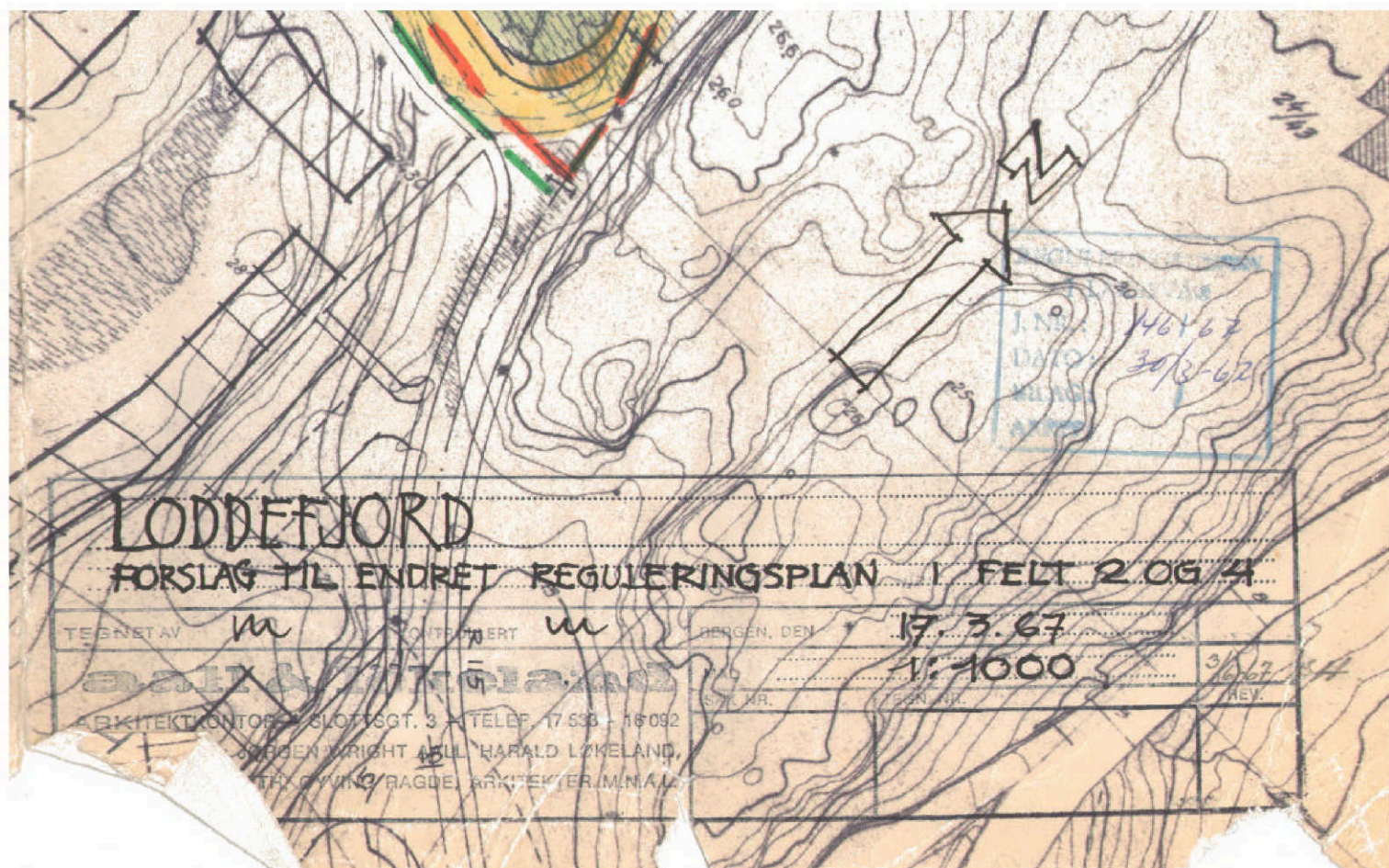
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering









Navn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, ENDRING BYGGEFELT B I TOMTEFELT 6

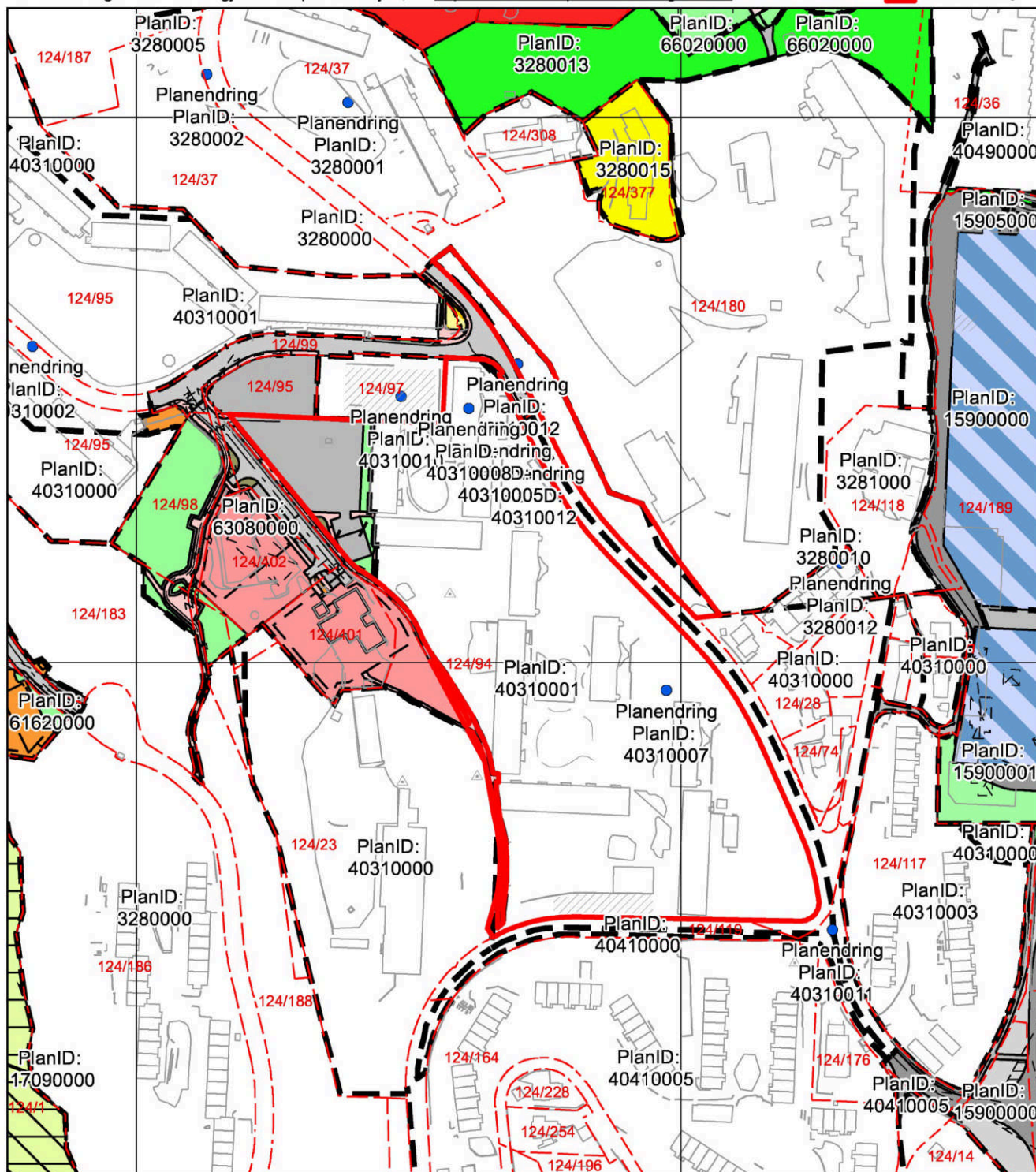




|                                                                                                        |        |                                 |                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|--------------------------------------|------|
| 1.                                                                                                     |        | FYRHUS FLYTTET TIL UNDERKJ. 21. | 28. 8. 68                            | 7    |
| INDEKS                                                                                                 | ANTALL | ENDRINGEN GJELDER               | DATO                                 | NAVN |
| <b>L.B.B.L. Vadmyra Borettslag.</b><br><b>SITUASJONSPLAN - FELT 2 -</b>                                |        |                                 |                                      |      |
| TEGNET AV <u>HANDBERG</u>                                                                              |        | KONTROLLERT                     | BERGEN, DEN <u>1. NOVEMBER 1967.</u> | A 1  |
| <b>aall &amp; løkeland</b>                                                                             |        | MAL <u>1:1000</u>               | 0,50 m <sup>2</sup>                  |      |
| ARKITEKTKONTOR - SLOTTSGT. 3 - TELEF. 17 533 - 16 092                                                  |        | SAK NR.                         | TEGN. NR.                            | REV. |
| INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,<br>ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L. |        | 88                              | 06                                   | A    |



Adresse: Vadmyrveien 4 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje

### Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

### Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

### Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

### Plangrense

- Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Naturvernområde (på land)
- Klimaveronsone
- Forretning / Kontor

### Arealformål PBL §12-5

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

- 1161 - Barnehage
- 1510 - Energianlegg
- 1520 - Fjernvarmeanlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjørevei
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

#### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

## Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

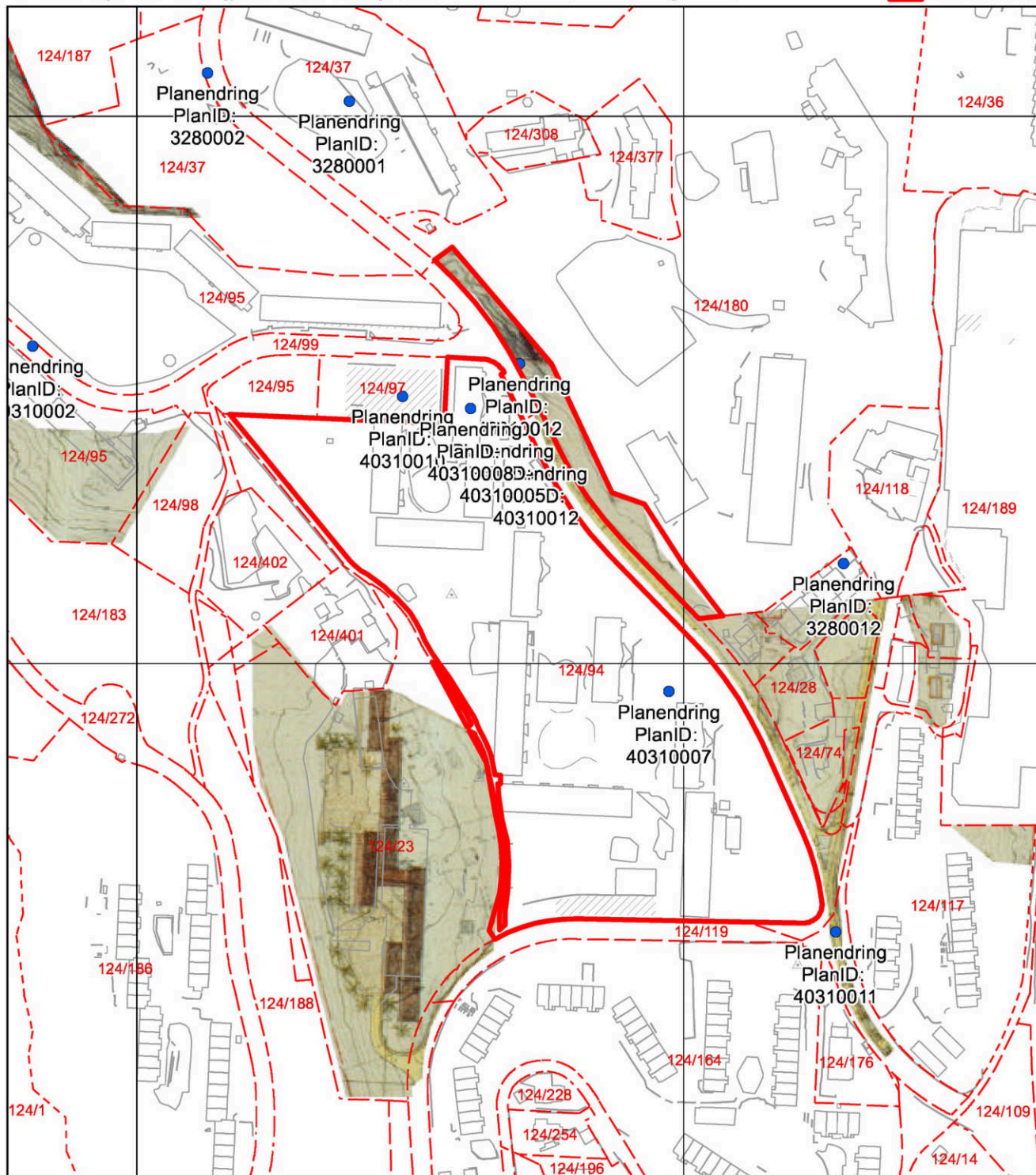
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0

Adresse: Vadmyrveien 4 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

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

☐ Eiendomsmarkering



# LODDEKJORD

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL 1:1000

### TEGNEFORKLARING

#### BEGRENSNINGSGRANSE:



HOGHUS

LAVBLOKKER

SKOLE

REKKEHUS

BUTIKKER

KJØREVEGER

GANGVEGER

BERGEN, DEN 12/4 1966

AALL OG LÖKELAND

ARKITEKT R. H. N. A.





BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 10.02.2026

Arealplan-ID: 65270000

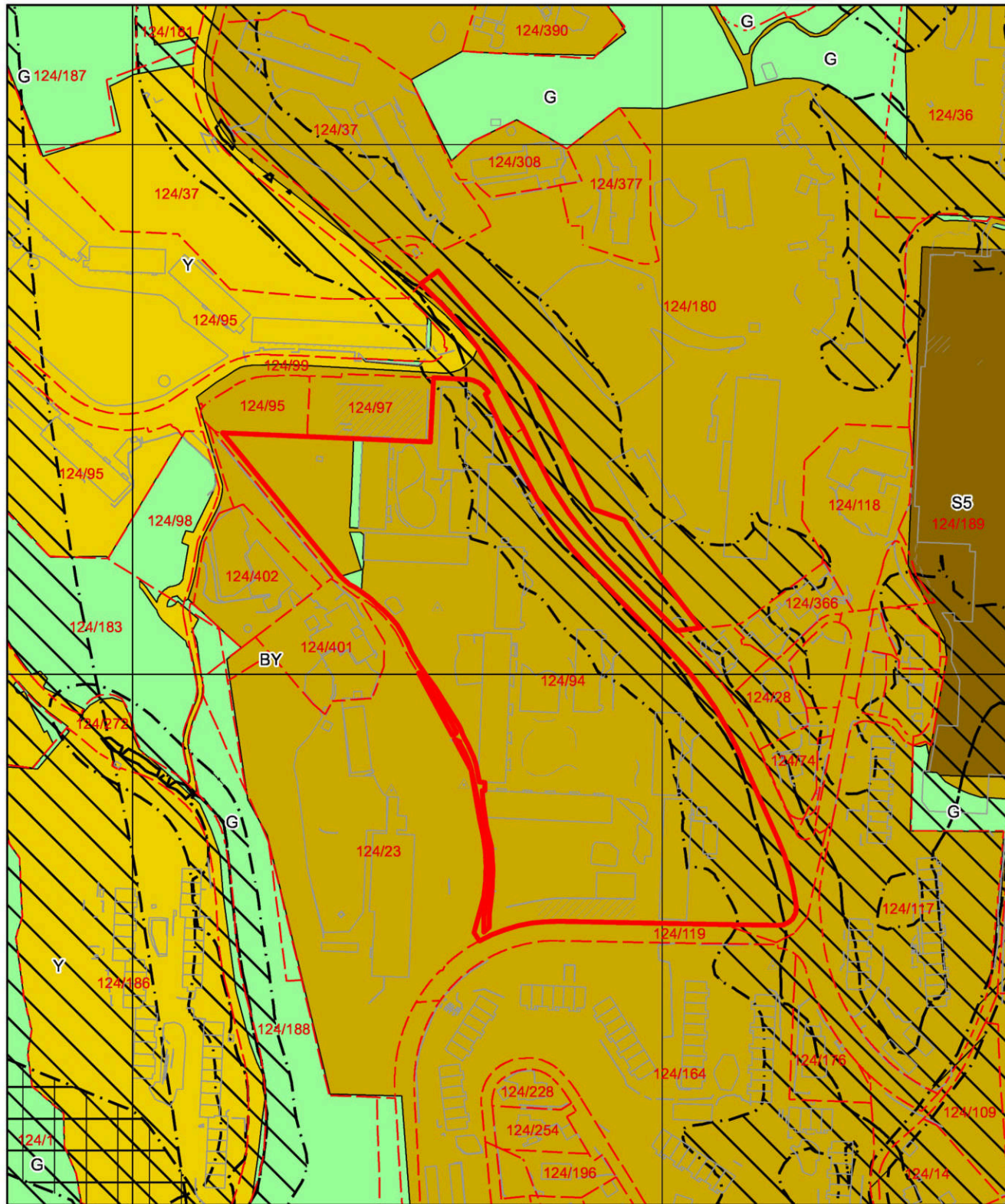
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0

Adresse: Vadmyrveien 4 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (3)





## Tegnforklaring for kommuneplan

|                                                                                  |                          |                                                                                   |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Arealformålgrense        | <b>KPA2018 Arealformål</b>                                                        |                      |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  | Sentrumskjerne       |
|  | Båndleggingsone          |  | Byfortettingssone    |
|  | Støysone gul             |  | Ytre fortettingssone |
|  | Støysone rød             |  | Grønnstruktur        |



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 09.02.2026

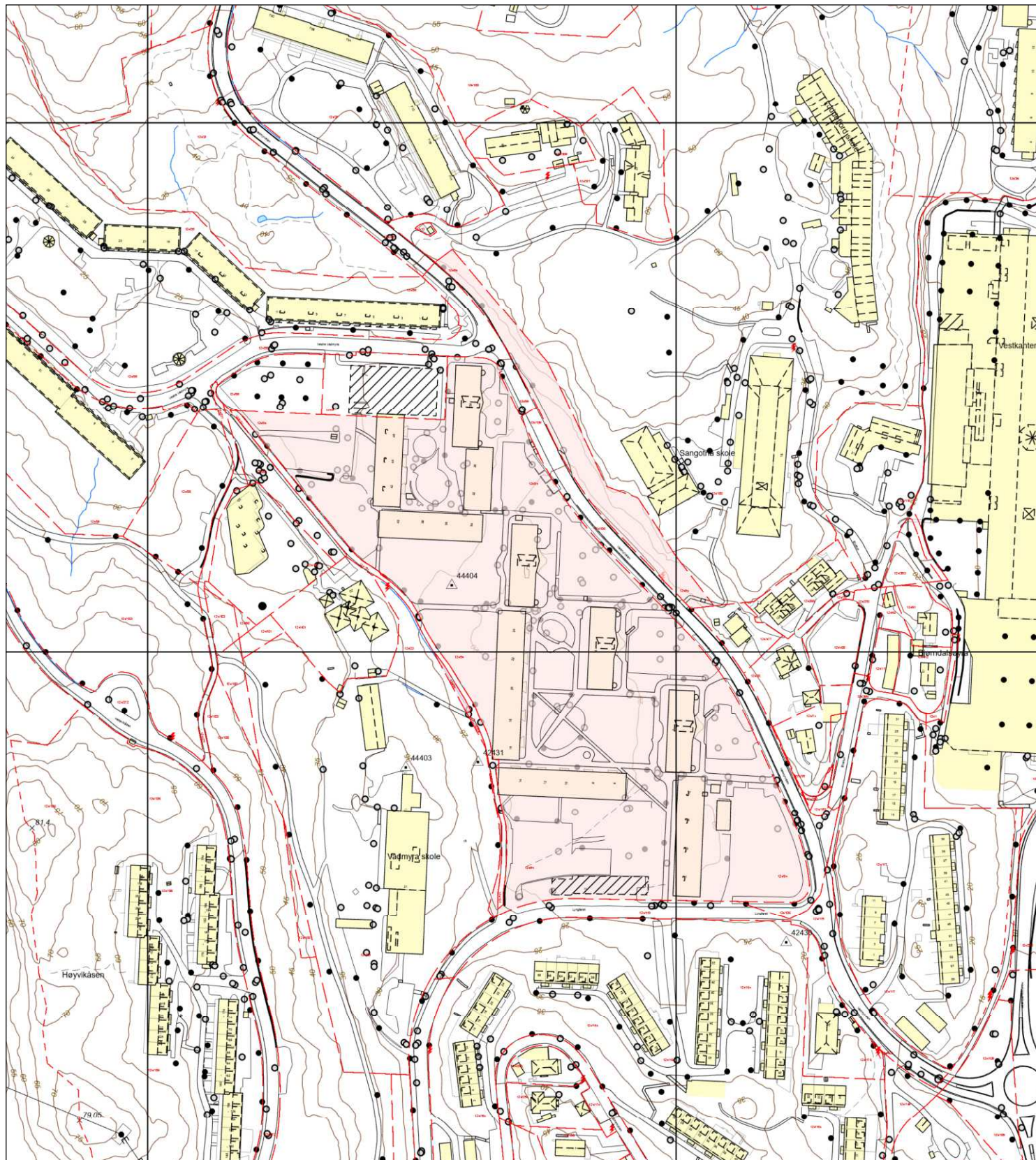
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0

Adresse: <adresse>

BERGEN  
KOMMUNE



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker  
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

76 Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

InnmåltTre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker



*Kjære beboer!*

*Vadmyra Borettslag har som mål at her skal det være trygt og godt å bo.*

*Med 551 leiligheter på et meget konsentrert område vil det være nødvendig å ha felles kjøreregler for å nå det målet.*

*Det ideelle ville vært om vi kunne brukt Kardemommeloven som ordensregler:*

*«Du skal ikke plage andre – du skal være snill og grei, og for øvrig kan du gjøre som du vil.»*

*Det viser seg i praksis at dette blir for lite konkret. Vi må derfor ha mer utfyllende regler som regulerer forholdet i borettslaget. Noen regler må derfor være formulert som forbud, mens andre kan være påbud eller oppfordringer – på samme måte som i trafikken.*

*Siden borettslaget v/styret har ansvar for å se til at ro og orden blir overholdt i borettslaget, håper vi at hver enkelt ser nødvendigheten av dette og vil respektere ordensreglene.*

**Styret**

## **Ordensregler for Vadmyra Borettslag**

### **1. RO OG ORDEN**

Andelseier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Reglene må også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Etter kl. 23.00 skal det, i den utstrekning det er mulig, være alminnelig ro i borettslaget og i leilighetene. Bruk av TV, radio og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Skal du ha fest, si fra til naboene på forhånd. Vis hensyn, men også toleranse.

Oppfordrer alle i lavblokkene til å holde inngangsdørene låst etter kl. 22.00.

### **2. BANKING/BORING OG STØY**

Banking, boring og annen støy er tillatt i tidsrommet mellom kl. 07.00 til kl. 19.00 på hverdager. Lørdager og dager før helligdager kl. 09.00 til kl. 17.00.

På søndag og helligdager er det ikke tillatt.

### **3. LUFTING/TØR KING AV TØY**

Banking og risting av sengetøy, tepper el.lign. og tørking av tøy er ikke tillatt fra vinduer, utover altaner, i trappeoppganger eller i ganger.

### **4. LEK-OPPHOLD-OPPBEVARING.**

Ballspill skal foregå på opparbeidet ballplass. Lek med ball i vestibyler, ganger eller trapper er ikke tillatt. Barns lek på svalgangene og i trapper kan være farlig, og dermed av sikkerhetsmessige grunner ikke tillatt.

Røyking og unødvendig opphold i heiser, vestibyler, oppganger og kjellere er forbudt.

Det skal alltid være fri passasje og god fremkommelighet på svalgangene og i trappeganger, da disse områdene skal fungere som rømningsvei.

Vogner, sykler og lignende skal ikke plasseres i oppganger, vestibyler eller på svalgangene.

Tilkoblede fryserer eller kjøleskap i bodene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å lade el-sykler, el-sparkesykler og lignende i bodene grunnet brannfare.

Strømkursene i fellesarealene er ikke laget for slik bruk.

Bensin, gass og lignende kan ikke oppbevares i bodene.

Kjellerdører og boddører skal være låst. Lyset må slukkes når kjelleren forlates.

Alle henstilles til å holde kjellerne rene og ryddige.

Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i fellesarealene. Drift kan iverksette fjerning av alt som ikke er lagret i egen bod uten å varsle om dette på forhånd. Beboerne kan bli pålagt gebyr for fjerning av dette. Se info på dører.

Postkassene er borettslaget sin eiendom, her kan beboer feste navneskilt på tilegnet område for navneskilt. Det skal ikke festes andre steder på postkassene, eller skrives på postkassene.

## **5. BOSS**

Bossanlegget har nedkast for husholdningsavfall, glass, metall, papp, papir og plast.

Borettslaget har 3 miljøstasjoner, hver leilighet får 2 brikker fra BIR til bossanlegget.

Erstatning av tapt brikke, kjøpes hos BIR.

Åpningene til nedkastene er små, det er ikke tillatt å presse boss ned.

Bossanlegget er kun til bruk for privat husholdning.

## **6. RENHOLD**

Beboerne i høyblokkene har ansvar for renholdet på svalgangen utenfor egen leilighet samt innglassingen på svalgangene.

## **7. BRUK AV VASKEMASKINER.**

Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal bare tilkobles kaldt vann. Tilkobling til varmtvannskraner fører til at varmtvannet forsvinner i naboileilighetene.

Vaskemaskiner skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00.

For å forhindre vannlekkasjer skal vaskemaskiner og oppvaskmaskiner kun benyttes under oppsyn. Brudd på denne regelen kan ved vannlekkasje medføre at andelseier blir personlig erstatningsansvarlig for skaden.

## **8. DYREHOLD**

Se egne regler. Det må søkes til styret for dyrehold.

## **9. ALTANREGLER**

Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden. Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette. Balkonger er ikke en bod. Det skal



ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare. God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig.

Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.

Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. Alle balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar.

Oppskyting av raketter fra altaner er strengt forbudt. Dette gjelder også for øvrig hele borettslagets område.

Det er ikke tillatt med elektriske ledninger ut fra leiligheten til fellesareal.

## **10. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.**

Biler og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på oppmerket plass.

Følg gjeldende skiltning og anvisninger i borettslaget.

Biler over 3.500 kg er ikke tillatt å parkere på borettslagets område.

Hengere og campingvogn er ikke tillatt å parkere på borettslagets område uten egen tillatelse.

Bilkjøring på borettslagets interne veier skal man forsøke å unngå. Det tillates korte stopp foran innganger ved vare- og persontransport.

Det er kun tillatt å parkere med parkeringskort. Hver leilighet får 2 faste parkeringskort og 2 gjesteparkeringskort. Midlertidige parkeringskort kan man få ved henvendelse på kontoret. Misbruk av kortene vil føre til inndragelse av kortet.

Uregistrerte og feilparkerte biler blir fjernet på eiers regning.

## **11. OPPUSSING.**

*Ved ombygging av leiligheten, skal drift informeres om arbeidet.*

Ved boring i tak og vegger skal elektriske ledninger lokaliseres på forhånd. Bruk måleapparat/detektor. (Kan lånes på styrekontoret mot et depositum).

Det er påbudt å bruke autoriserte elektrikere og rørleggere. Påbudet er ment å minske risikoen for vannlekkasjer og brann i det elektriske anlegget.

Med nåværende felles ventilasjon i høyblokkene er det ikke tillatt å koble på egen ventilator med vifte som går inn i dette anlegget. Det må brukes ventilator med kullfilter.

## **12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR**

Den enkelte beboer kan montere kamera på inngangsdør, så sant det ikke lages hull i dør eller yttervegg. I tillegg skal anmodning fra Datatilsynet følges:

«Datatilsynet har tidligere godtatt systemer der et kamera er tilknyttet ringesystemet forutsatt at kameraet kun blir aktivert når det ringer på hos den enkelte beboeren. Det er også viktig at kameraet bare fanger opp området rett foran døren, og ikke mer enn det som er nødvendig for å se hvem som ringer på.»

Drift skal ha dokumentasjon på at oppsatt kamera følger kriteriene over.

Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten.

## **13. SKADE – ERSTATNING – OPPSIGELSE**

Den enkelte andelseier/fremleier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade vedkommende eller noen i dennes husstand forvolder på borettslagets eiendom.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse eller tvangssalg av leilighet.

Revidert april 2024.



## **VADMYRA BORETTSLAG**

LYNGFARET 5, 5172 LODDEFJORD TLF.: 55506880 – 55506881 FAKS.: 55506890

# **Vedtekter**

For Vadmyra borettslag org nr 950 554 479

tilknyttet  
OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. mars 1967, sist endret den 6. april 2022.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Vadmyra borettslag 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 OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) I tillegg har OBOS boligbyggelag rett til å eie inntil 5% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

(6) Andelseieren plikter å ha korrekt kontaktinformasjon tilgjengelig for borettslaget og oppdatere dette ved behov.

## **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 sameierne 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 styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte styret 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. Boret 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.

## **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.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

#### **5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, rør frem til vannlås, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.



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

(6) 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.

## **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) Rør, felles sikringsskap, 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.

(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, rør, og 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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre 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 besluttet 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) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

(5) Styreleder kan bo utenfor borettslaget og øvrige styremedlemmer må bo i Brl. Faste ansatte i borettslaget kan ikke ha styreverv i borettslaget.

### **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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **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**

Leder(nestleder) og ett styremedlem 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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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.

# Nabolagsprofil

Vadmyrveien 4 - Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Vestre Vadmyra<br>Linje 3, 3E                   | 2 min<br>0.1 km  |
| Loddefjord terminal<br>Totalt 10 ulike linjer   | 8 min<br>0.6 km  |
| Bergen Nøstet kyststrutekai<br>Linje HAV, HUR   | 12 min<br>8.6 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 14 min<br>9.8 km |
| Kleppestø båtkai<br>Linje 2070                  | 15 min<br>8.3 km |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Vadmyra skole (1-7 kl.)<br>236 elever, 14 klasser         | 6 min<br>0.5 km  |
| Loddefjord skole (1-7 kl.)<br>168 elever, 17 klasser      | 7 min<br>0.6 km  |
| Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)<br>485 elever, 31 klasser     | 21 min<br>1.8 km |
| Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 15 klasser | 6 min<br>2.8 km  |
| Sandgotna skole (8-10 kl.)<br>395 elever, 46 klasser      | 6 min<br>0.5 km  |
| Olsvikåsen videregående skole<br>430 elever, 26 klasser   | 10 min<br>4.1 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser     | 10 min<br>5.7 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

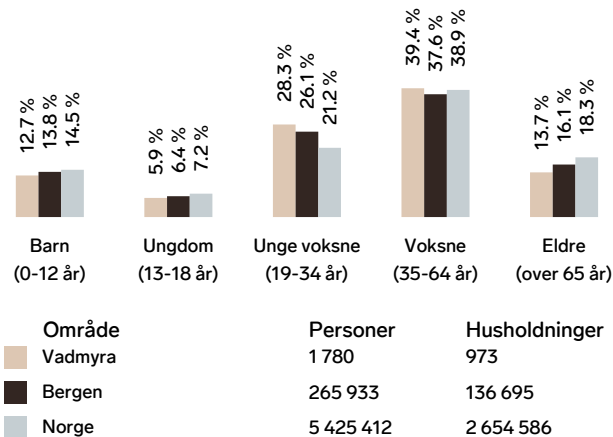
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Lyngfaret barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Kidsa Sandgotna (1-5 år)<br>66 barn     | 5 min<br>0.4 km |
| Vadmyra barnehage (0-5 år)<br>72 barn   | 8 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Vadmyra<br>Post i butikk | 4 min<br>0.3 km |
| Joker Vestkanten<br>Søndagsåpent    | 9 min<br>0.8 km |



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 81/100

## Sport

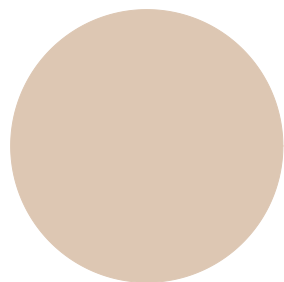
Vadmyra idrettsanlegg 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

Vestkanten streetbasket/skateanlegg 5 min   
Basket, skatepark 0.4 km

SATS Vestkanten 9 min

MOVA Bjørge 6 min

## Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

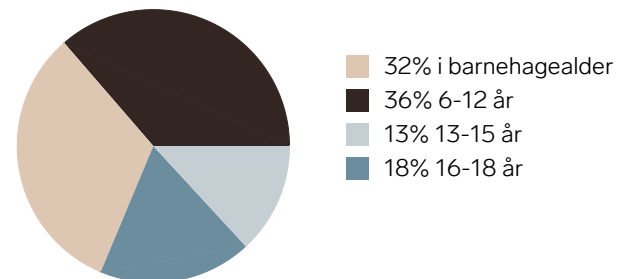


## Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter 9 min

Vitusapotek Vestkanten 9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

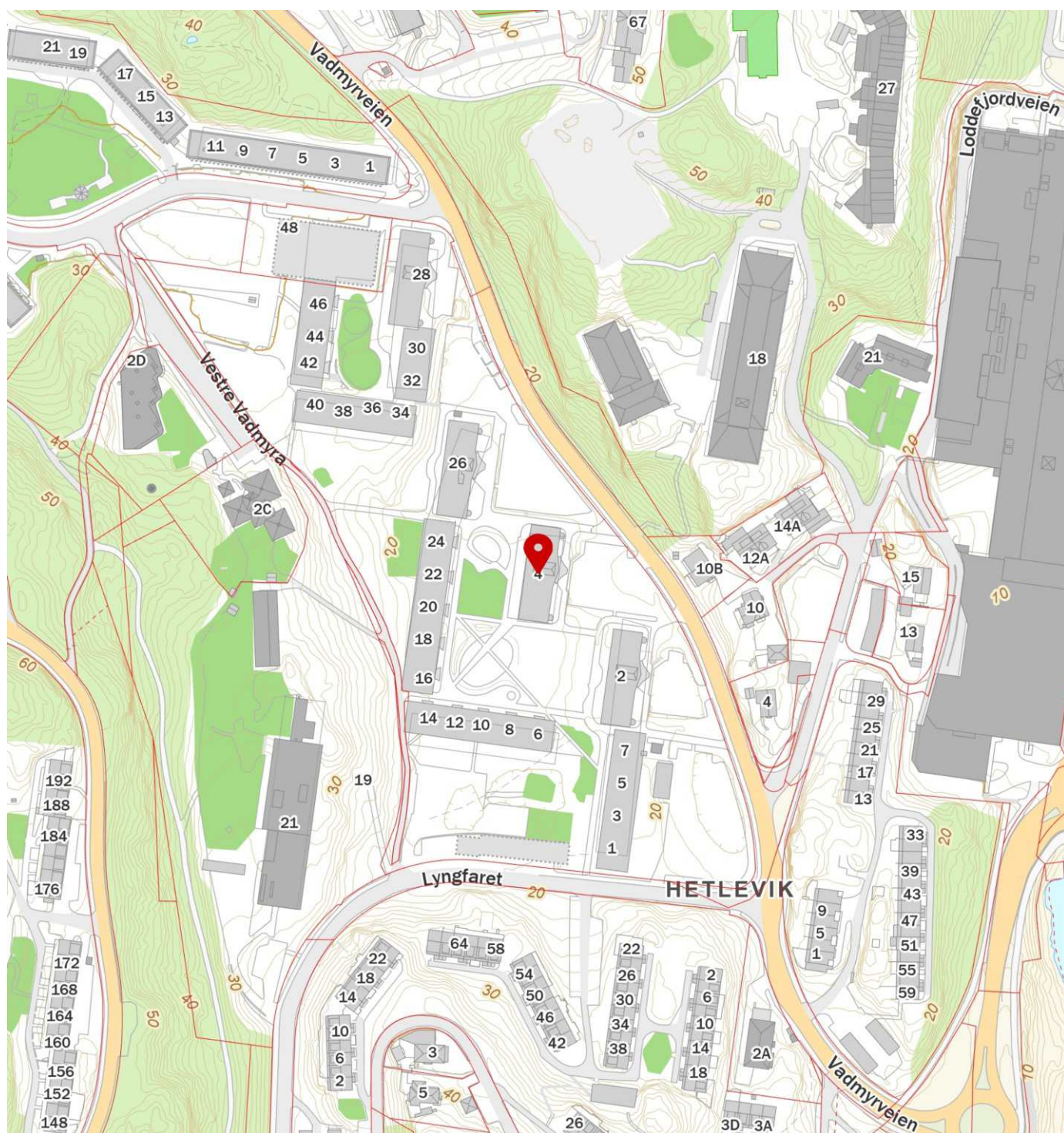
Vadmyra

Bergen

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





# 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.

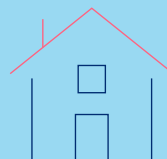
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 7 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## 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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!**





## 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](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 MiniID.

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: 8-26-00043

Adresse: Vadmyrveien 4, 5172 Loddefjord

Betegnelse: Gnr. 124, Bnr. 94, andelsnr. 338 i VADMYRA BORETTSLAG, 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: \_\_\_\_\_

Nåværende 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 27.02.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://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](http://www.askeiendomsmegling.no)