

SKJOLDHØGDA 143



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	41
Plantegning	55
Tekniske dokumenter	57

VELKOMMEN TIL

Skjoldhøgda 143

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Skjoldhøgda 143!

Stor og innbydende 4-roms selveierleilighet med meget attraktiv beliggenhet i populært og veldriftet sameie. Her har man enkel adkomst via eget inngangsparti og alt på ett plan. Boligen har fine kvaliteter og byr på en god boligstandard, herlig uteområde og fin endeplassering.

Høydepunkter:
- Tre romslige soverom
- Godt med lysinnslipp fra store vindusflater
- Flott parkettgulv i stue med varme og moderne farger på vegger
- Uteområde på ca. 43 m² med herlige solforhold og en skjermet beliggenhet
- Veldrevet sameie med god økonomi
- Parkering i dobbelgarasje som deles med nabo
- Nærhet til skole- og barnehagetilbud, dagligvare, kollektivtilbud og mye mer!

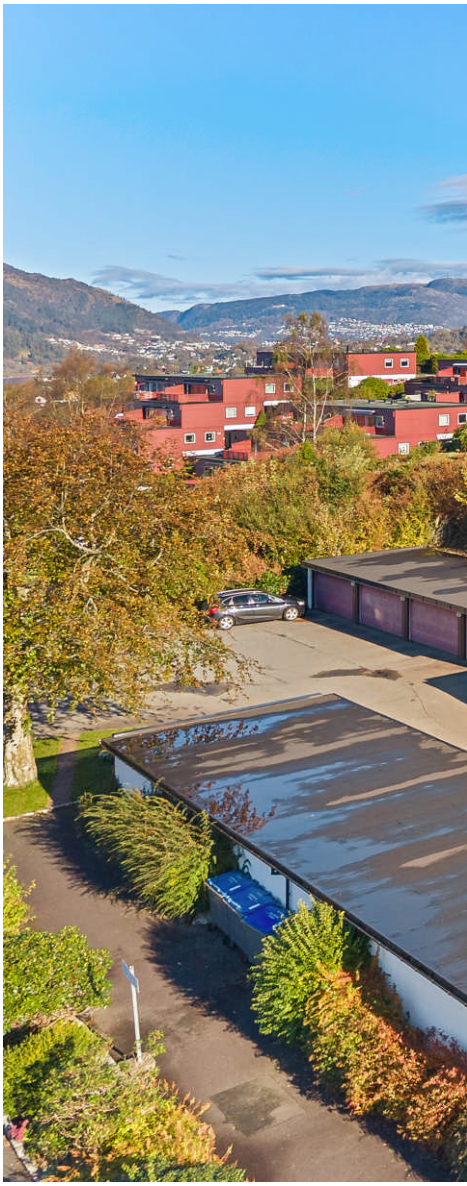


Marcus Ullebø
Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 750 000
Omkostninger	144 295
Totalpris	5 894 295
Fellesutgifter	4 124 / mnd
Bruksareal	133 m²
BRA-i	116 m²
BRA-e	17 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1974
Tomt	24 207 m² eiet tomt








Alarm


































Eltefritt brød og himmelske kaker
INA-JANINE JOHNSEN
VERSAL




BOSCH




SAMSUNG
DIGITAL INVERTER






















JON MICHELET
JON MICHELET
JON MICHELET
JON MICHELET






SCOTT


abilica



EIENDOMMEN

Stor og pen 4-roms selveierleilighet med solrik og skjermet uteplass | Endeleilighet | Parkering i garasje

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 133,0 m²
- BRA-i: 116,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Leilighet med følgende innhold:
Vindfang, forstue, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, kott, vaskerom og innvendig bod.
Ekstern bod.

Beskrivelse
ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Skjoldhøgda 143!
I Skjoldhøgda 143 bor man i etablerte og fine omgivelser, tett på natur og alt av hverdagslige fasiliteter like utenfor ytterdøren. Her ligger virkelig alt tilrettelagt for effektive hverdager og herlige fridager. Boligen har en standard med fine kvaliteter som store vindusflater, solrik og skjermet uteplass og parkering i garasje.

Velkommen inn!

Luftig inngangsparti med god plass til å sette fra seg både sko og yttertøy.

Leiligheten har en praktisk forstue som i dag er benyttet som en hyggelig TV-stue. Her er det god plass til sofa og tv eller annet møblement. Videre inn i boligen kommer vi til boligens samlingspunkt, stuen. Stuen måler hele 37 m² og gir gode møbleringsmuligheter for både sofa- og sittegruppe, alt etter eget ønske og behov. Rommet har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp, og som skaper en god atmosfære i boligen. Stuen ble pusset opp i 2015 og holder en moderne og flott standard med lekkert parkettgulv og moderne farger på vegger.

Fra stuen har man utgang til stor og solrik uteplass på ca. 43 m² med en skjermet beliggenhet. Her er det god plass til å innrede med både grill og utemøbler om ønskelig. På de fineste sommerdagene fungerer uteplassen som en herlig forlengelse av stuen, og alt ligger tilrettelagt for sene kvelder i godt selskap.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med kjøkkenvifte. Her er det godt med både skap- og arbeidsplass, perfekt for den som liker å briljere på kjøkkenet. Fra kjøkkenet har man tilkomst til separat og praktisk vaskerom. Via vaskerommet kommer man til et oppbevaringsrom meg egen inngang fra gaten.

Boligen har hele tre soverom, alle av god størrelse på 10 m², 10,15 m² og 12,26 m². Rommene gir god plass for komfortabel dobbeltseng, nattbord,

skrivepult og annet passende møblement.

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegg. Boligen har også separat toalettrom utstyrt med servant og toalett.

Det er godt med ekstra oppbevaringsplass i både intern bod og ekstern bod.

Dette er et hjem du vil trives i - Velkommen til hyggelig visning!

Byggemåte

Flatt tak med fall til innvendig sluk. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning. Trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i pulverlakkert aluminium. Ytterdøren er en malt dør i tre. Terrasse: Betongheller på grunn, ca. 43 m². Avrenningsskum. Levegger i tre. Markiser.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth
Takstfirma: A1-Takst AS
Dato for takst: 14.10.2026

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

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Vaskerom | Generell (TG 3):
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Skyllekar i stål og diverse innredning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og at rommet ikke tåler dagens bruksmønster. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:
Ytterdører - 1 (TG 2):

Ytterdøren er en malt dør i tre. Vanlig bruks slitasje på dør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdøren for å sikre korrekt montering og tetting, slik at man unngår trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Innvendige dører (TG 2):
Innvendige dører er malte, glatte dører og formpressede (2010) innerdører. Dør med gassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør utføres justering eller omhengsling av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og unngå unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

Bad | Overflater vegger og himling (TG 2):
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Noen hull i fliser etter tidligere innfesting. Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel bak installasjoner.
Årstall: 2002 Kilde: Egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Noen dårlige fuger Muggsopp i fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak:
• Dårlige fuger og muggsopp i fugene i dusjsonen bør utbedres snarest for å hindre videre fuktskader og utvikling av sopp, som kan føre til dårlig inneklima og skade på konstruksjonen. Fuger bør renses og eventuelt skiftes ut, og området bør holdes tørt for å redusere risikoen for fremtidig muggdannelse.

Bad | Overflater gulv (TG 2):
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm, samt 10 mm til topp terskel.

Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere. Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr. Stikkprøver er utført i hovedsak gang bane.

Årstall: 2002 Kilde: Egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Mugg sopp i fuger

Konsekvens/tiltak:
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette

kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Bad | Vanntett sjikt, membran og sluk (TG 2):
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.
Årstall: 2002 Kilde: Egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan føre til økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, med fare for fuktskader og følgeskader på bygget.

Bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegg. Sanitærutstyr med vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Vaskerom | Dokumentasjon for våtrom (TG 2):
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak:
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr med komfyr og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har innredning med vanlig bruksslitasje. Det er ikke registrert fukt i gulvet foran innredningen.
Årstall: 2010 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:
• Skade i benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak:
• Skaden i benkeplaten ved komfyr bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner | Innvendige vannledninger (TG 2):
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningen.

Varmtvannsbereder/tank (TG 2):
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: If.
Polise/avtalenr.: Felles for sameiet.

Har boligen garasje eller carport? Ja.

Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport? Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Mener å huske at det ble skiftet motor.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Husker ikke. Ble administrert av styret.

Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader? Ja.
Beskrivelse: Dagens lader må skiftes ut da den ikke fungerer med det antall tilknytninger som kan bli aktuelt.

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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

Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming.

Tomten
24207,00 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering i dobbeltgarasje som deles med nabo. Det er lagt opp til elbillading.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

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

Området

Beliggenhet
I Skjoldhøgda 143 bor man i fine og etablerte omgivelser, tett på natur og alt av hverdagslige fasiliteter. Her ligger alt tilrettelagt for effektive hverdager og herlige fridager.

Ukeshandelen tar du enkelt på Rema 1000 Skjold (som også er søndagsåpen), og som ligger under en ti minutters spasertur fra boligen. Spar Skjoldtun ligger også nært boligen med en gåtur på ca. ni minutter fra boligen. Skulle man ha behov for et utvidet handle- og servicetilbud ligger Lagunen Storsenter kun en kort kjøretur unna boligen. På Lagunen Storsenter finner du noe for både store og små, enten man ønsker en kveld på kino i en av 9 kinosaler, en tur innom et av flere motehus, et bedre måltid på Villani, Sumo eller Egon, eller en runde bowling. Med mye mer! Den daglige handleturen kan du også enkelt ta her på enten Coop Obs eller Meny.

For barnefamilien ligger Skjoldtun-, Idavollen- og Skjold barnehage alle kun en ni minutters spasertur fra boligen. For de med litt eldre barn ligger Skjold- eller Smørås skole innen gangavstand fra boligen.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med bybanestoppet Mårdalen kun en seks minutters gange fra ytterdøren. Busstoppet Tranveien ligger også nært boligen med gangavstand. Det er ellers kort og effektiv kjørevei til både Flesland og Bergen sentrum.

For de aktive ligger Mårdalen ballplass eller Nesttun idrettsplass begge innen gangavstand fra boligen. Fra boligen er det også kort vei til både natur og flotte turmuligheter! Hva med en rolig spasertur rundt Skjoldstølen og nærområdet på Skjold? Foretrekker man en mer utfordrende tur kan man legge ruten til Stordalsfjellet eller

Liavarden. For deg som foretrekker innendørstrening ligger både SATS Nesttun og EVO Nordås nært boligen.

Se vedlagt nabolagsprofil for å se hva mer nabolaget har å by på!

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

Økonomi

Sameiet
Skjoldhøyden Terrasse, Org.nr: 888 664 122
Forretningsfører: Vestbo Bbl avd Bergen.

Sameiet består av 44 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/44.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP615998.

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

Kr. 4 124,- pr. mnd. og inkluderer:

Energi/andre driftskostnader, vedlikehold, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent o.l og fondsavsetning.

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

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm, tv, internett, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld
Sameiet har p.t. Ingen fellesgjeld.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det praktiseres styregodkjennelse i sameiet.

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Dyrehold
Dyrehold tillatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 19 589 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 126 659,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 506 637,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

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

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

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 143 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 12 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 908 012,-. 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 midlertidig brukstillatelse for oppført nybygg (terrassehus), datert: 01.02.1974. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert: 26.08.1982.
Tiltakets art: Tilbygg/bod.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 28.02.1972, samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i et område for byfortettingssone og grønnstruktur, og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

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

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

PlanID: 30600100
Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD
Saksnr: -

PlanID: 3110000
Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 964, SKJOLD
Saksnr: -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
40/993 139720369-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse 17.06.2020 202013214
40/1062 139470869-1 Underbygg Enebolig m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse 25.09.2026 202615771

Vei, vann og avløp

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

Selger opplyser om følgende:
Det er varmekabler fra boligen og ut til postkassene/stedet der bosspannene settes og fra hovedveien rundt Skjoldhøgda og ned gangveien til Mårdalen.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 14156, tgl. 09.07.1973 - Seksjonering
SNR: 143
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 44

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. 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.

Megler gjør oppmerksom på at dokumentet "Seksjonering" er innhentet men er ikke en seksjonering etter dagens forstand. Kartverket oppgir at det ikke finnes en tinglyst seksjonering for dette sameiet da de mente det opprinnelig har vært et borettslag som senere er omgjort til et sameie. Styreleder bekrefter likevel at sameiebrøken er 1/44 og at man disponerer

oppgitt leilighet, garasjeplass og eksterne boder. Megler oppfordrer sameiet til å søke Bergen kommune for en endelig seksjonering.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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

Konsesjon
Konsesjon: Nei.

Odel
Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Skjoldhøgda 143
40/1154/0/143 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Kåre Kvinge

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00288
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik
+47 94 84 61 46
vilde@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

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

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

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

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

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

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

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

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

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

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 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 avtale mellom partene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

Oppgjør

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

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

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet

(reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 63 250 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 17 990,00
Visninger/overtakelse: 3 490,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00
Grunnpakke leilighet: 16 990,00

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 21.10.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Skjoldhøgda 143 - Nabolaget Skjoldhøgda - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Mårdalen Linje 1	6 min 0.5 km
Traneveien Linje 76	9 min 0.7 km
Nesttun terminal Buss, trikk	20 min 1.8 km
Bergen Flesland	14 min
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	16 min 12.1 km

Skoler

Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	7 min 3.1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	20 min 1.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

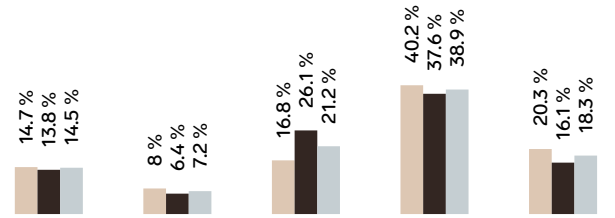
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjoldhøgda	2 796	1 252
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjoldtun barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.7 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Spar Skjoldtun	9 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Bybane

Støynivået
Lite støynivå 88/100

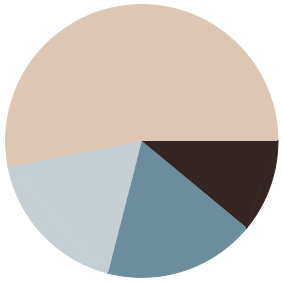
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Sport

Mårdalen ballplass Ballspill	5 min 0.4 km
Nesttun idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.7 km
SATS Nesttun	15 min
EVO Nordås	22 min

Boligmasse



- 53% enebolig
- 11% rekkehus
- 18% blokk
- 18% annet

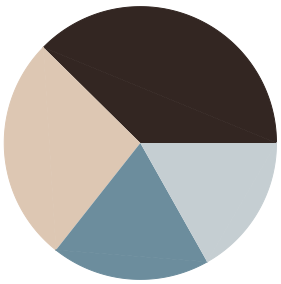
«Rolig område med turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kilden Senter	22 min
Boots apotek Kilden	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

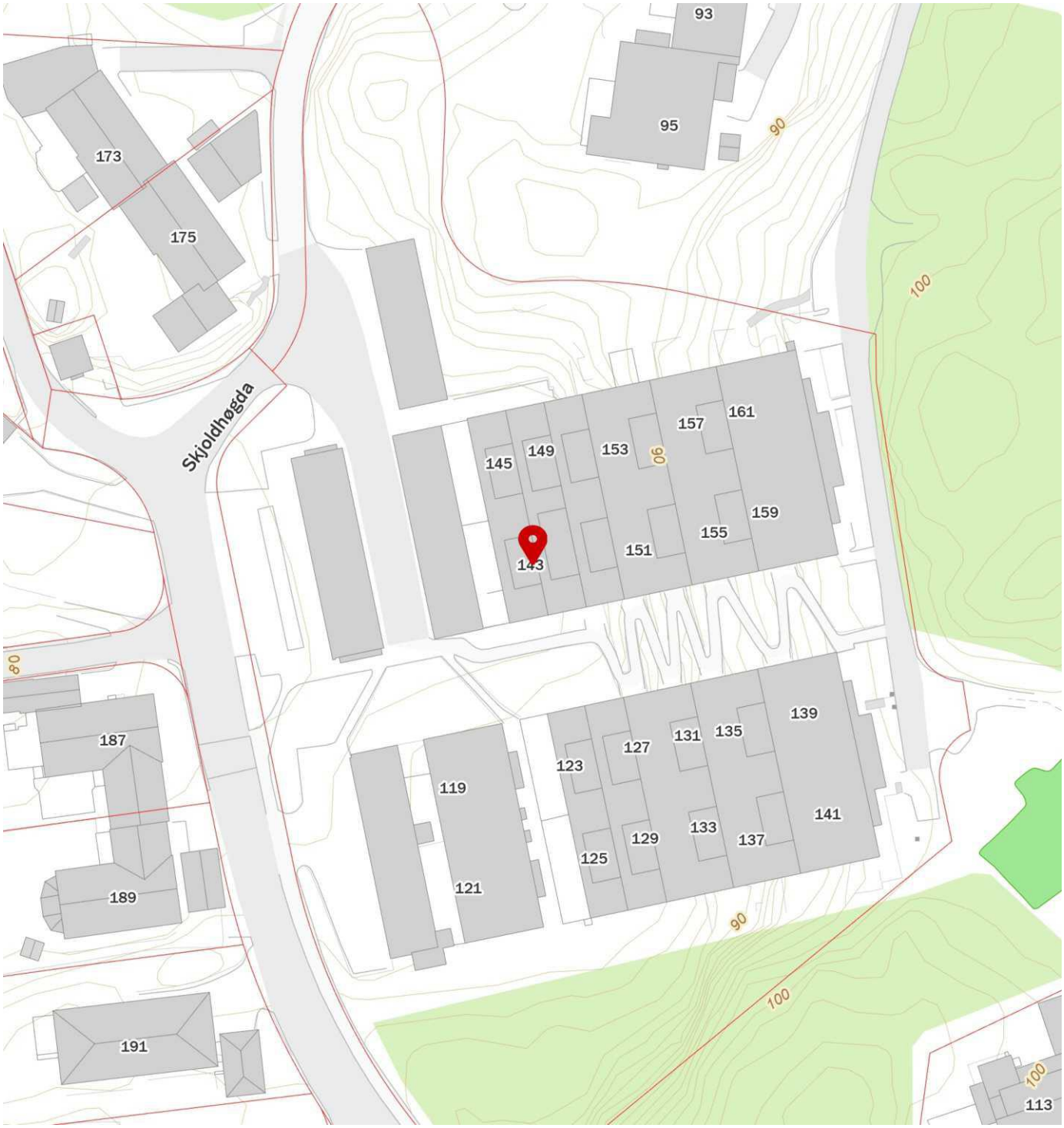


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet

Garasje

Skjoldhøgda 143, 5222 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 1154, snr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18384-202292 **Eiendomsverdi ref nr:** BL7212

Autorisert foretak: A1-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

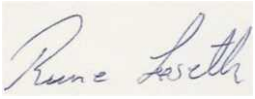
A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 35 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Nærings takster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.
Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer.

Rapportansvarlig



Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Boligblokk som er oppført i 1974 i h.h.t. Eiendomsdata.

Leiligheten har vanlig standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen samt alle fellesarealer.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak med fall til innvendig sluk.
Bygningsdelen er en del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning.

Bygningsdelen er en del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.
Trevinduer med 2-lags glass. Ingen feil er observert utover normal slitasje. Det er ikke observert riper i glass. Vinduene har normal bruksslitasje.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i pulverlakkert aluminium. Det er ikke observert riper i glass.
Ingen feil er observert utover normal slitasje.
Skyvedør med normal slitasje.
Ytterdøren er en malt dør i tre.
Vanlig bruks slitasje på dør fra byggeår.
Betongheller på grunn, ca. 43 m². Avrenningsskum.
Levegger i tre.
Markiser.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, fliser og belegg.
Noen eldre overflater i bod.
Vegger med panelplater, malte plater og malt strie.
Himlinger med malte, glatte flater og betongelementer.
Stue pusset opp i 2015.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er et krav etter forskrift.

Lokale svanker i gulv og retningsavvik kan forekomme.
Bygning av eldre årgang hvor det ikke er etablert radon sperre.
Radon aktsomhetsgrad:
Innvendige dører er malte, glatte dører og formpressede (2010) innerdører.
Dør med gassfelt.
Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr i leiligheten eller fellesarealer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon er vurdert.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Noen hull i fliser etter tidligere innfesting.
Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel bak installasjoner
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm, samt 10 mm til topp terskel.

Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.
Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr. Stikkprøver er utført i hovedsak gang bane.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegg.
Sanitærutstyr med vanlig slitasje.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Blandebatteriet vender mot yttervegg, og det er derfor ikke mulig å bore på motsatt side av veggen for fuktsøk. Det er heller ikke mulig å ta hull i veggen bak dusjen. At hulltaking ikke er utført, utelukker ikke at det kan være fukt i veggen bak dusjen.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Skyllekar i stål og diverse innredning.
Det dusjes ikke direkte på vegger eller gulv, og faren for fukt i konstruksjonen vurderes som minimal. Den eneste vannkilden i rommet er vaskemaskin og skyllekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr med komfyr og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har innredning med vanlig bruksslitasje. Det er ikke registrert fukt i gulvet foran innredningen.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med kjøkkenvifte i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Belegg på gulv.
Malte vegger og tak.
Normal bruksslitasje på overflater.
Toalett og servant
Normal slitasje på utstyr ingen tegn avvik.
Mekanisk ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.
Avløpsrørene er av PP-plastrør innvendig, enten svarte eller hvite rør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 1974.
Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

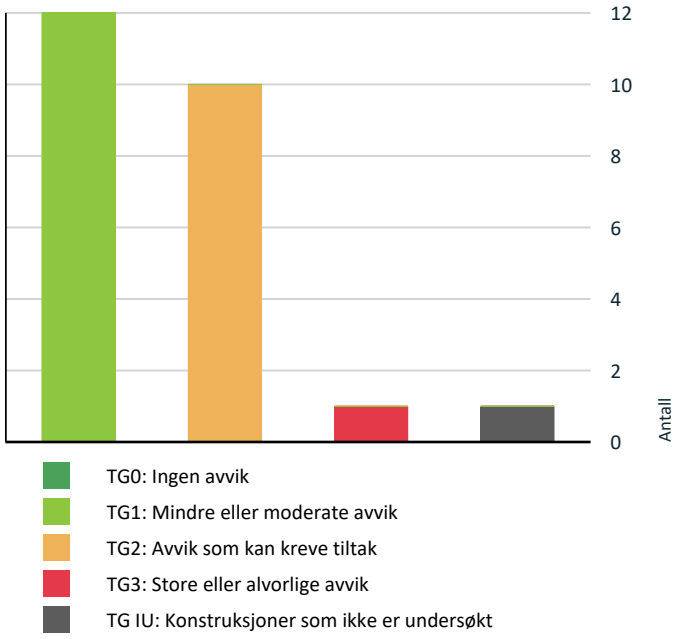
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett

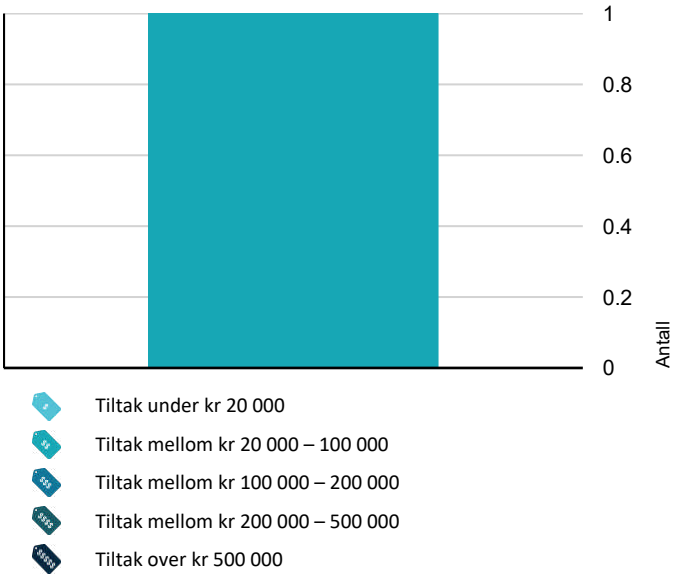
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører - 1** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak med fall til innvendig sluk.
Bygningsdelen er en del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning.

Bygningsdelen er en del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass. Ingen feil er observert utover normal slitasje. Det er ikke observert riper i glass. Vinduene har normal bruksslitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i pulverlakkert aluminium. Det er ikke observert riper i glass.
Ingen feil er observert utover normal slitasje.
Skyvedør med normal slitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdøren er en malt dør i tre.
Vanlig bruks slitasje på dør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

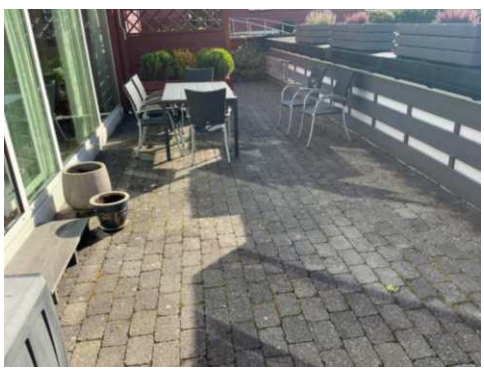
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdøren for å sikre korrekt montering og tetting, slik at man unngår trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



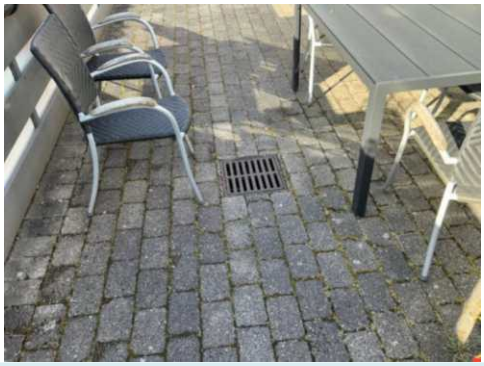
Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Betongheller på grunn, ca. 43 m². Avrenningsskum.
Levegger i tre.
Markiser.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, fliser og belegg.
Noen eldre overflater i bod.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med panelplater, malte plater og malt strie.
Himlinger med malte, glatte flater og betongelementer.
Stue pusset opp i 2015.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er et krav etter forskrift.

Lokale svanker i gulv og retningsavvik kan forekomme.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygning av eldre årgang hvor det ikke er etablert radon sperre.
Radon aktsomhetsgrad:



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og formpressede (2010) innerdører.
Dør med gassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør utføres justering eller omhengsling av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og unngå unødvendig slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr i leiligheten eller fellesarealer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er vurdert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Noen hull i fliser etter tidligere innfesting.
Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel bak installasjoner

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Noen dårlige fuger
Muggsopp i fuger i dusjsone

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dårlige fuger og muggsopp i fugene i dusjsonen bør utbedres snarest for å hindre videre fuktskader og utvikling av sopp, som kan føre til dårlig inneklima og skade på konstruksjonen.
Fuger bør renses og eventuelt skiftes ut, og området bør holdes tørt for å redusere risikoen for fremtidig muggdannelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm, samt 10 mm til topp terskel.

Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.
Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr. Stikkprøver er utført i hovedsak gang bane.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Mugg sopp i fuger

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan føre til økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, med fare for fuktskader og følgeskader på bygget.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegg.
Sanitærutstyr med vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Blandebatteriet vender mot yttervegg, og det er derfor ikke mulig å bore på motsatt side av veggen for fuktsøk. Det er heller ikke mulig å ta hull i veggen bak dusjen. At hulltaking ikke er utført, utelukker ikke at det kan være fukt i veggen bak dusjen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke er foretatt hulltaking for fuktmåling, noe som medfører usikkerhet om det kan være skjulte fuktskader i veggen bak dusjen. Konsekvensen er økt risiko for uoppdaget fukt og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Skyllekar i stål og diverse innredning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og at rommet ikke tåler dagens bruksmønster.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det dusjes ikke direkte på vegger eller gulv, og faren for fukt i konstruksjonen vurderes som minimal. Den eneste vannkilden i rommet er vaskemaskin og skyllekar.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr med komfyr og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har innredning med vanlig bruksslitasje. Det er ikke registrert fukt i gulvet foran innredningen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Skade i benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Skaden i benkeplaten ved komfyr bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med kjøkkenvifte i boenheten.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Malte vegger og tak.
Normal bruksslitasje på overflater.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant
Normal slitasje på utstyr ingen tegn avvik.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plastrør innvendig, enten svarte eller hvite rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 1974.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er en del av en garasje rekke støpt i betong.
Hver garasje del deles av to boenheter.

Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig tre-kledning.
Saltak med prefabrikkerte takstoler.
Taket er tekket med betongstein.

Leddport i aluminium med . el. port-åpner
Støpt gulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

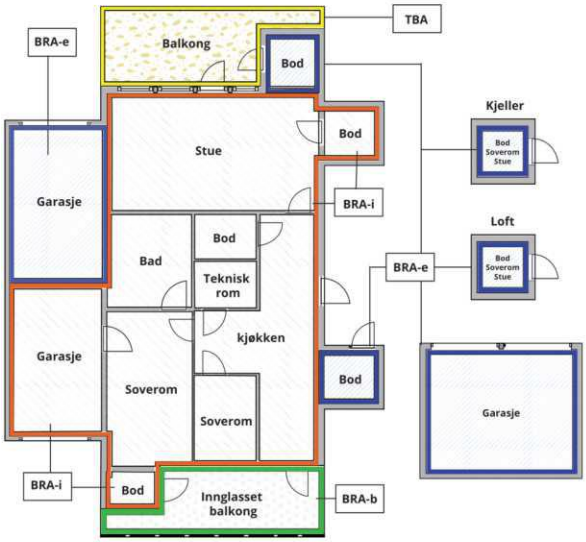
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	116	17		133	43
SUM	**116**	**17**			**43**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, forstue, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, kjøkken, stue, vaskerom, bod		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Vindfang 1,95 m², stue 37 m², kjøkken 6,86 m², soverom 10,15 m², soverom 10 m², bad 3,58 m², toalett 1,22 m², forstue 16,21 m², soverom 12,26 m², bod 2,64 m², vaskerom 3,64 m², bod 5,25 m².

Bod på ca. 17 m² utvendig som er innredet .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	13			13	
SUM	**13**				
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Kåre Kvinge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1154		143	24200 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Skjoldhøgda 143

Hjemmelshaver
Kvinge Kåre

Kommentar
Tomten eies av sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjoldhøgda med utsikt over nærområde. Parkering i felles garasje
Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område.
Boligen er oppført i 1974 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt områder og interne adkomstveier.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av terrasse blokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av bindingsverk som er kledd med pusset murplater, trekledning. etasjeskiller av betong. Flatt tak som er tekket med papp.

Fellearealer

Utearealer mm

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.09.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00288
Addresse	Skjoldhøgda 143		
Postnr.	5222	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Kåre Kvinge		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1974

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

52 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

Felles for sameiet

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mener å huske at det ble skiftet motor

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Husker ikke. Ble administrert av styret

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dagens lader må skiftes ut da den ikke fungerer med det antall tilknytninger som kan bli aktuelt

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.09.2026

Signert av *Kåre Kvinge*

Initialer selger:
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dagb. nr.
14156 -9.7.73
Bergen byskriverembete

Sameieavtale

Birkeland Borettslag, som eier av gr.nr.4o, br.nr.1154 i Fana, består av 44 like terrassehus med betegnelsen seksjons-nr. 49-51, 53-55, 57-59, 61-63, 65-67, - Terrassehus nr.1, 69-71, 73-75, 77-79, 81-83, 85-87,-Terrassehus nr.2, 163-165, 159-161, 155-157, 151-153, 147-149, 143-145,-Terrassehus nr.3, 139-141, 135-137, 131-133, 127-129, 123-125, 119-121,-Terrassehus nr.4 jf. kartbilag attestert av Bergen Kommune, Byutviklingsseksjonen, datert 29.5-1973 og skriv av 12.6-1973 fra samme etats oppmålingsavdeling, erklærer herved følgende:

1. De hus Birkebo Sameis A/L ved sameierne idag disponerer skal tilhøre vedkommende sameier med ekslusiv bruksrett, og skal skjøtes den enkelte sameier, som dennes eiendom. Den enkelte sameier har således rett til å overdra boligen til tredjemann uten at noen av de øvrige sameierne kan gjøre gjeldende noen forkjøpsrett.

2. Den enkelte bolig består av stue, 3 soverom, kjøkken, bad og WC, hall tilhørende boder, og har rett til bruk av felles utearealer under bnr.1154 samt felles tilfluktsrom. Til hvert enkelt hus hører også bruksrett til en garasje i felles garasjeanlegg.

3. Hver sameier hefter proratorisk etter sin andel (1/44 part) for sameiets forpliktelser. Dette betyr bl.a. at sameierne hver er ansvarlig for 1/44 part av de felles utgifter ved anleggets drift.
Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter kan nevnes: Utvendig vedlikehold, elektrisitet til utv.lys, lys og varme i fellesrom, de kommunale eiendomsutgofter, m.v..
I tvilstilfeller bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som fellesutgofter.

   Nevnte fellesutgifter betales i forskudd uten løpedager 4 ganger i året.
Omkostningene løper fra den tid husene er ferdig til innflytning. Beløpet kan reguleres opp eller ned i henhold til de faktiske utgifter.
Alle spørsmål vedrørende driften av sameiet som ikke er avgjort etter denne avtale, avgjøres ved avstemning blandt sameierne hvor flertallet binder mindretallet. Hver sameier har en stemme.

4. Hver sameier har selvstendig rett til å belåne og pantsette sin andel av bebyggelsen.
Sameiernes boliger skal kun benyttes til beboelse. Overbefolkning av huset i henhold til den enhver tid gjeldende husleielov og husleievedtekter må ikke finne sted.
Bruk av boligen til kontorer o.l. må ikke finne sted.

5. Sameierne forplikter seg til å overholde Vestlandske Boligbyggelags husordensregler, som vedlegges som bilag til denne avtale. Ved fremleie, som er tillatt, påligger det boligens eier å sørge for at fremleieboerne følger disse regler. I motsatt fall kan de øvrige sameiere kreve at fremleieforholdet bringes til opphør.

side 2.

6.1 Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av eget hus, med tilhørende ytre rom.
Fellesrom skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til fellesrommet, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Sameierne må ikke uten styrets samtykke sette opp radio-eller TV antenne eller markiser o.l..
Det samme gjelder for bygningsmessige forandringer elle installasjoner i huset.

7. Sameiets regnskap føres av forretningsfører utpekt av sameierne. Forretningsføreren skal senest innen utgangen av februar måned ha fremlagt revidert regnskap for det foregående år. Regnskapet skal av forretningsføreren sendes styret som fastsetter årsmøte med 14 dagers varsel. Vest-Bo skal i byggeperioden være sameiets forretningsfører. Etter at eiendommen er tatt i bruk skal Styret ansette forretningsfører.

8. Gjennom årsmøte utøver sameierne den øverste myndighet i selskapet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars. Ekstraordinært årsmøte holdes når sameiets styre finner det nødvendig, eller minst 4 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke emner som ønskes behandlet.

Årsmøte behnadler:
---
a) Regnskapet og fastsetter forretningsførers og revisors godtjgørelse.
b) Velger tillitsmenn.
c) Velger revisor og forretningsfører.
d) Behandler spørsmål av større økonomisk rekkevidde som evt. opptakelse av felles lån, igangsettelse av større vedlikeholds-eller reparasjonsarbeider o.l..

9. På årsmøte har hver sameier en stemme for hvert hus han eier. I den forrige paragraf nevnte spørsmål av større økonomisk rekkevidde kreves 2/3 flertall av de fremmøtte. Forøvrig binder flertallet av sameierne mindretallet.

1o. Årsmøte velger et styre på 3 medlemmer. Styret representerer sameiet utad. Styremedlemmene forplikter sameiet i forening. Styret har fullmakt til å treffe de vanlige bestlutninger i forbindelse med driften og vedlikeholdet av anlegget. Styret utarbeider instruks for forretningsføreren.

11. Ingen sameier har rett til å kreve sameiet oppløst.

12. Manglende betaling av det fastsatte bidrag til dekning av fellesutgofter eller andre brudd på denne avtales bestemmelser som ikke er regulert eller rettet senest 14 dager etter skriftlig varsel fra forretningsføreren eller styret, gir sameiet v/ forretningsføreren eller styret rett til å kreve angjeldende sameiers andel innløst etter pristakst og huset fraflyttet. Sameierne kan ikke fremsette motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

13. Enhver tvist angående fortolkning eller utfylling av denne sameierkontrakt, samtenhver tvist angående spørsmål om enkelte av sameierne overholder vanlige regler for husorden eller angående spørsmål om misligholdelse av kontrakten, skal med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift.

- 3 -

Voldgiftsretten skal bestå av ett eller tre medlemmer, samtlige oppnevnt av Justitiarius i Bergen byrett. Hvis partene er uenige om antall medlemmer, avgjøres også dette av Justitiariues i Bergen byrett.

Bergen, den 3. juli 1973

Reidar Bjørkaas
formann

Magdalon B.Andersen
styre medlem

Jeg bekrefter at Reidar Bjørkaas og Magdalon Andersen har undertegnet i mitt nærvær og at begge er over 2o år gamle.

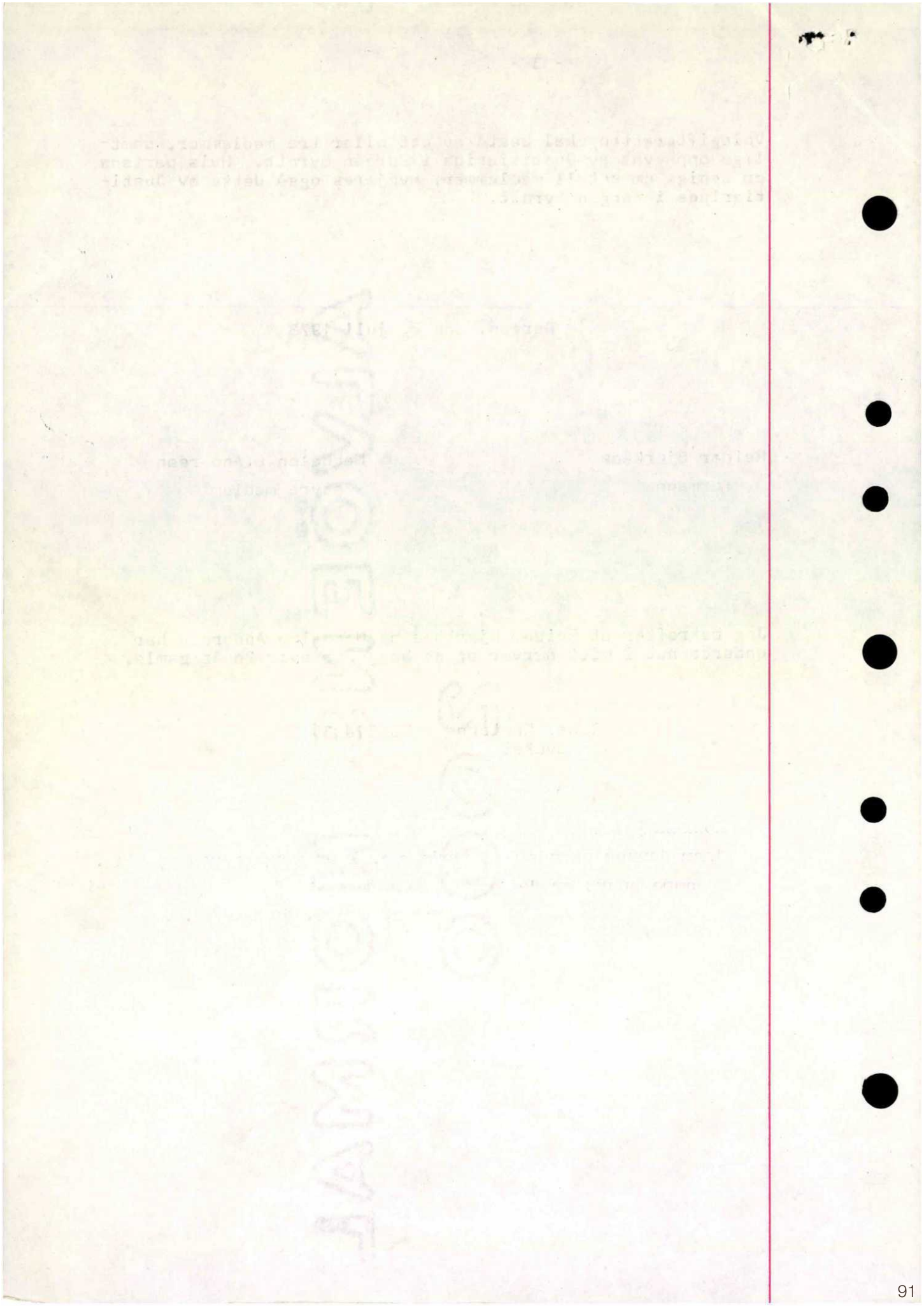
Johs. Knutsen 2oo218 38 984
Advokat

Korreksjon i innledningen "Sameieavtale" og "seksjons" samt "som dennes eiendom" i punkt nr. 1 er rettet av meg idag. I samme punkt er "eierne" erstattet med "Den enkelte sameier"

Bergen, den 9. juli 1973.

Johs. Knutsen.

Vedlegg



VEDTEKTER

FOR SEKSJONSSAMEIET

SKJOLDHØYDEN TERRASSE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.mai 2010.

Siste endret på årsmøte 29 april 2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skjoldhøyden Terrasse. Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr 40, bnr 1154 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved sameieavtale tinglyst 9/7 1973.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Korttidsutleie: 90 døgn settes som grense for antall døgn korttidsutleie

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet Skjoldhøyden Terrasse Gnr. 40 Bnr. 1154 består av 44 enheter med likt boareal BOA. Hver enhet har bruksrett til terrasse utenfor stuen, og garasje iht den opprinnelige fordeling. De enheter som har etablert boder, tilbygg og kjeller har individuell disposisjonsrett til disse. Videre har alle enhetseierne rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
(4) Sameierne kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endre/påvirke bærende konstruksjoner.
(5) Sameierne må ikke foreta bygningsmessige forandringer av boligens eksteriør (fasade/tak) uten årsmøtets samtykke.
(6) Sameierne må ikke sette opp utvendige installasjoner uten styrets samtykke. Som ikke-uttømmende eksempler på utvendige installasjoner kan nevnes radio/tv-antenner, parabolantenner, markiser/zipscreen, ventilasjonsvifter og varmepumper.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde egen bolig, og andre rom og annet areal som tilhører boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser.
(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.
(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig ovenfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
(7) Sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av eget hus med tilhørende ytre rom. (boder m.m.) Fellesrom skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til fellesrommet, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.
(8) Installasjon og vedlikehold av eventuell avtrekksvifte på pipen er sameiers ansvar.
(9) Sameiere som har oppgradert sine balkonger med fliser, lyspunkt, eller andre installasjoner, har vedlikeholdsansvar for dette.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, samt vedlikeholdsplikt for den del av pipen som stikkerover yttertak.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder

ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for sameieren eller bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Fra og med 1. januar 2017 vil sameiet ha ansvar for ytre vedlikehold, og avgjøre når, hvordan og av hvem arbeidet skal utføres, basert på en vedlikeholdsplan. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også for skader på terrasser. De sameierne som eier enheter der det ikke er foretatt utskifting av vinduer, dører eller kledning etter at bygningene var nye, må imidlertid bekoste utskiftning selv og påse at arbeidet gjøres forskriftsmessig og i henhold til gjeldende vedtekter i sameiet. Sameier skal også melde fra til styret om utskiftningen. Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av egne ytre boder.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret eller av sameierne på årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøken 1/44.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser ovenfor sameiet regnes som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis sameiere til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakter

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Årsmøte

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren/boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer

- velge valgkomite

- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) På årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier.
(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de angitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
    c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
    d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
    e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligform til annet formål,
    f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
    g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
    h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

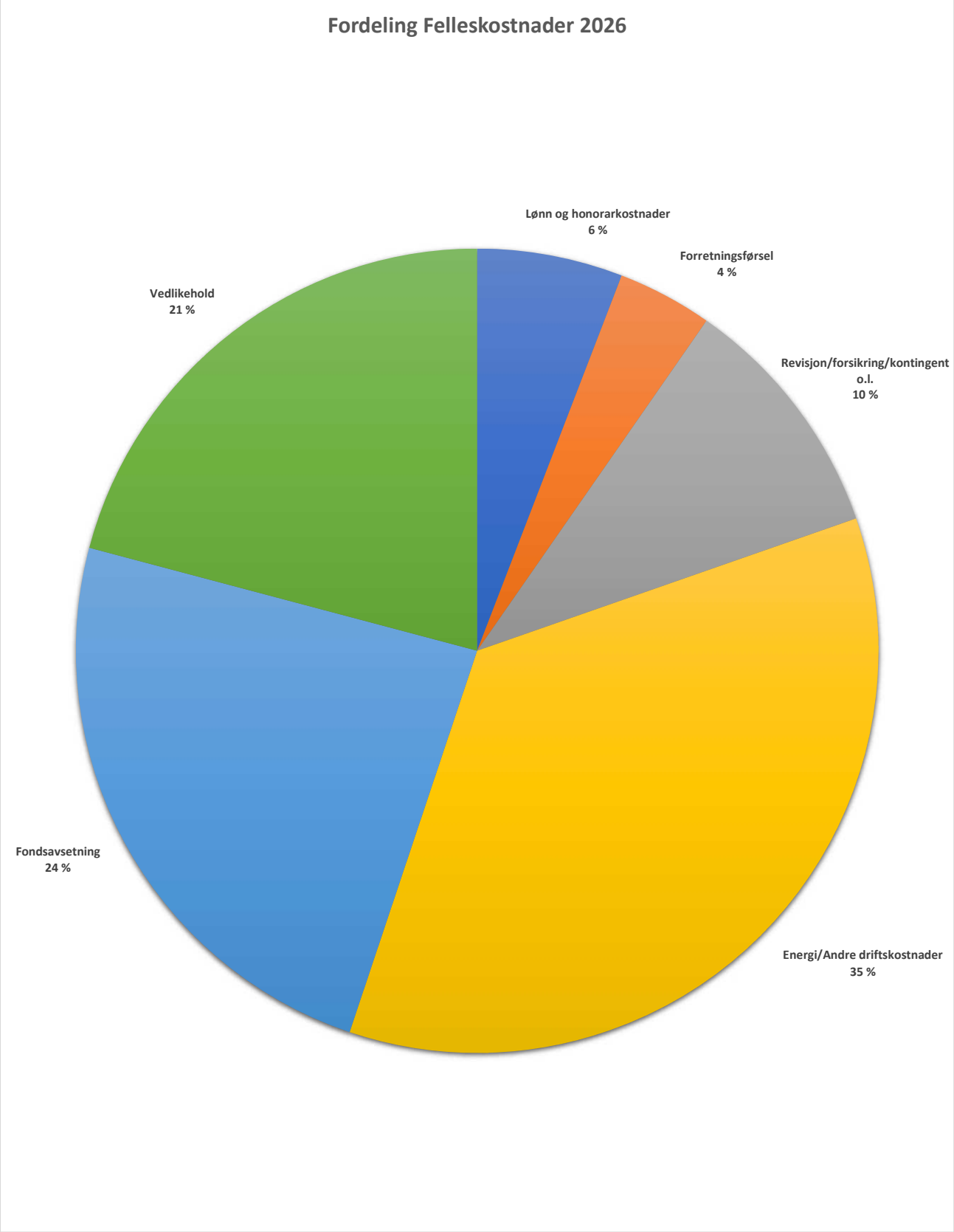
10. Forhold til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

8

542 - Ss Skjoldhøyden Terrasse

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1154/0/0
Utlistet 19. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259316880	Grunneiendom	0	Ja	7 976,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30600000	30	FANA. SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.07.1970		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	89,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	10,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
30600100	30	FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD	3	-
3110000	30	FANA. GNR 40 BNR 964, SKJOLD	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/993	139720369-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.06.2020	202013214
40/1062	139470869-1	Underbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	25.09.2026	202615771

Skrevet ut 19. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

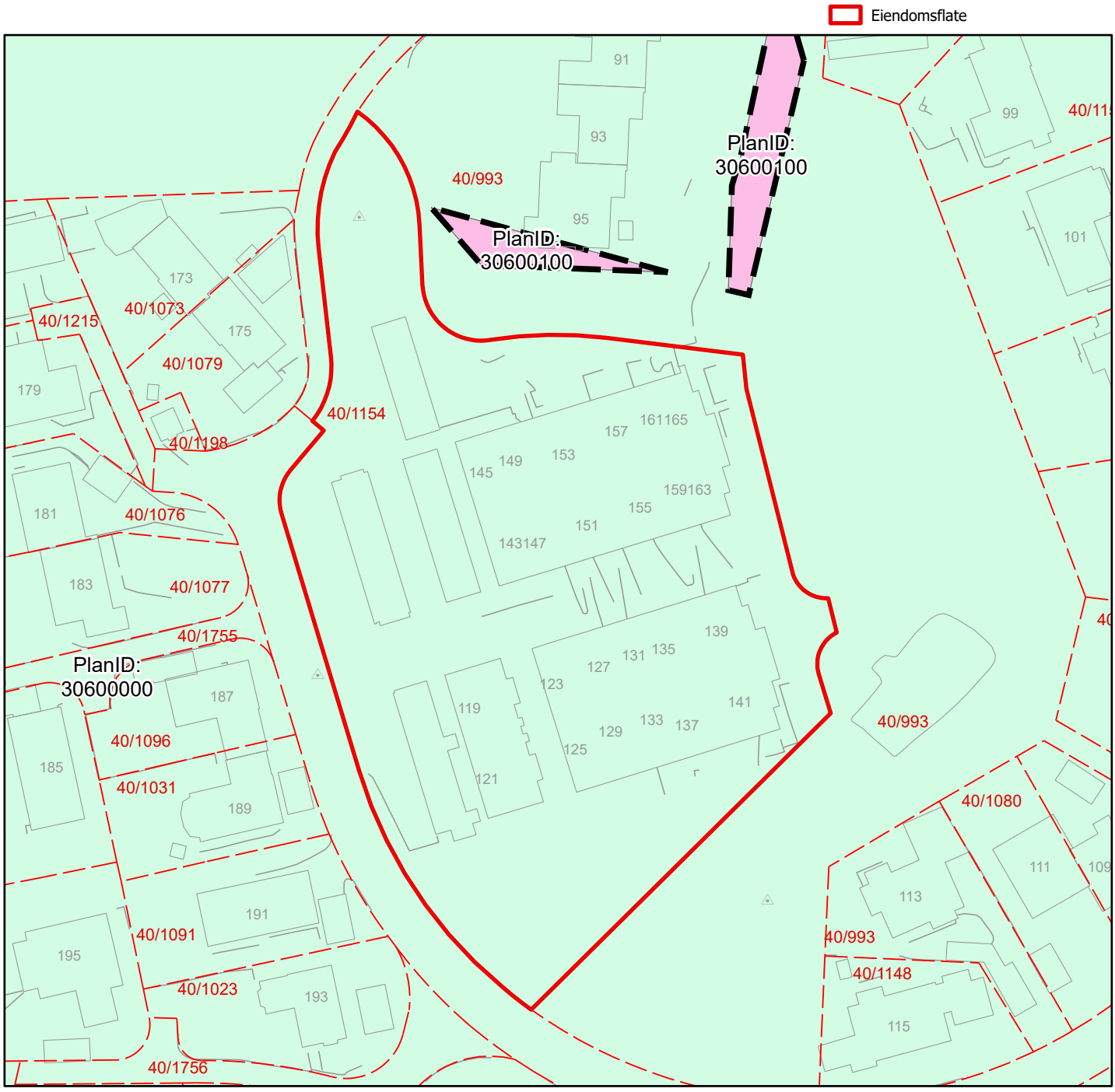
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Dato: 19.10.2026 Adresse: Skjoldhøgda 143 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30600000



Reguleringsplan på grunnen

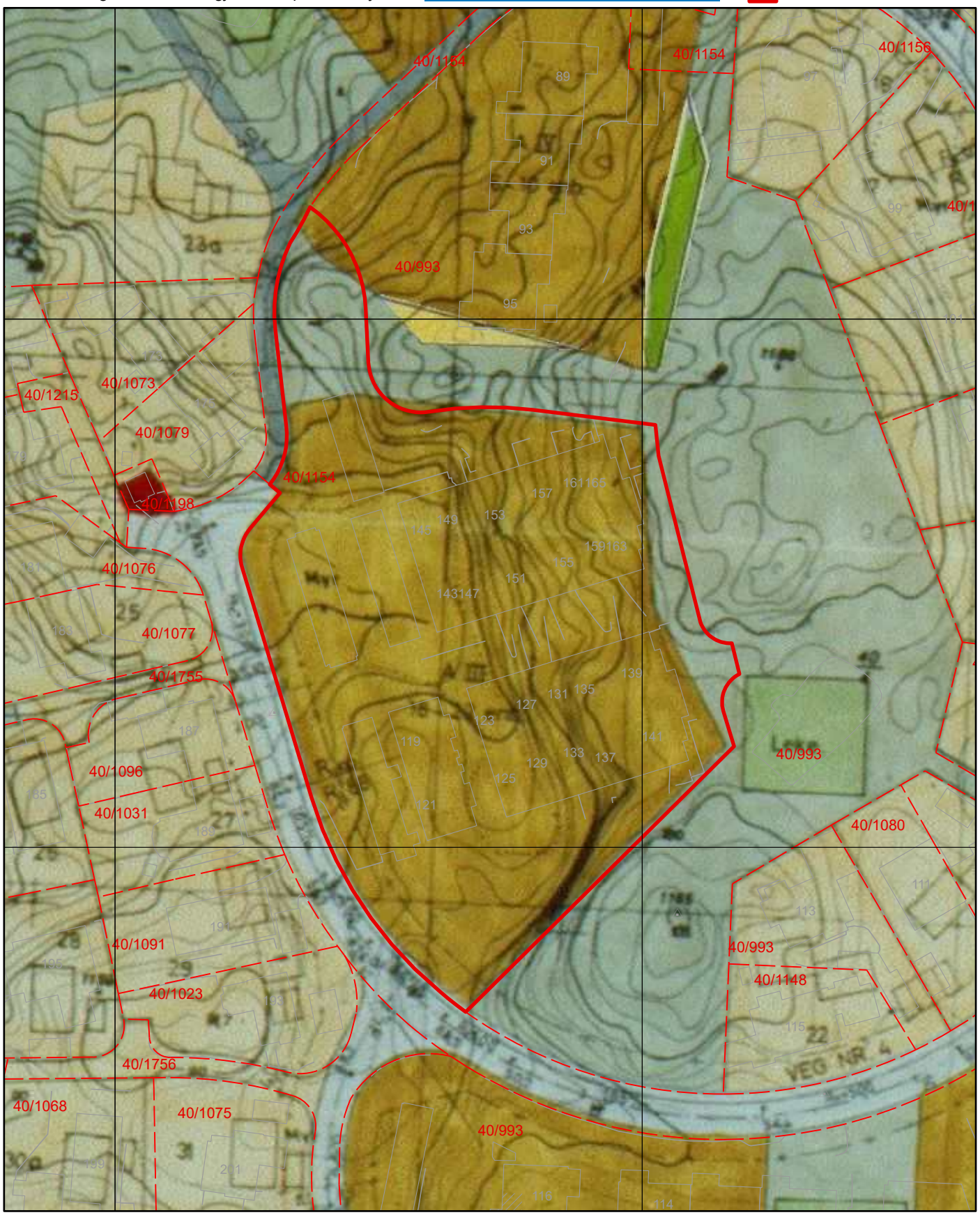
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Dato: 19.10.2026 Adresse: Skjoldhøgda 143 m.fl.

PlanID(er): 30600000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING:

GRENSER

REGULERINGSGRENSE

BYGGE OG FRISIKTLINJER

EIENDOMSGRENSER

Bygningssjefen i Fana
Ank. 7 JULI 1970
J. nr. A. 49/1964 E

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL OG INSTITUSJONER

H — HYDROFORANLEGG

ENEBOLIGBEBYGGELSE

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER

VEGER

PARKERINGSPLASSER OG GARASJER

FORESLÅTT GANGSTI

GANGVEIER

FRIOMRÅDER

PARK

L — LEKEPLASS

R1.095

R1-95

N

BEHANDLING:
VEDTATT I FANA BYGNINGSRÅD
VEDTATT I FANA KOMMUNESTYRE
STADFESTET AV DEPARTEMENTET

REGULERINGSPLAN

FOR SKJOLD AREALET

FANA KOMMUNE

REV.	
DATO	2. oktober 1969
MÅL	1 : 1000
NR	326 - 1

ANDERSSON & SKJÅNES AS — INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

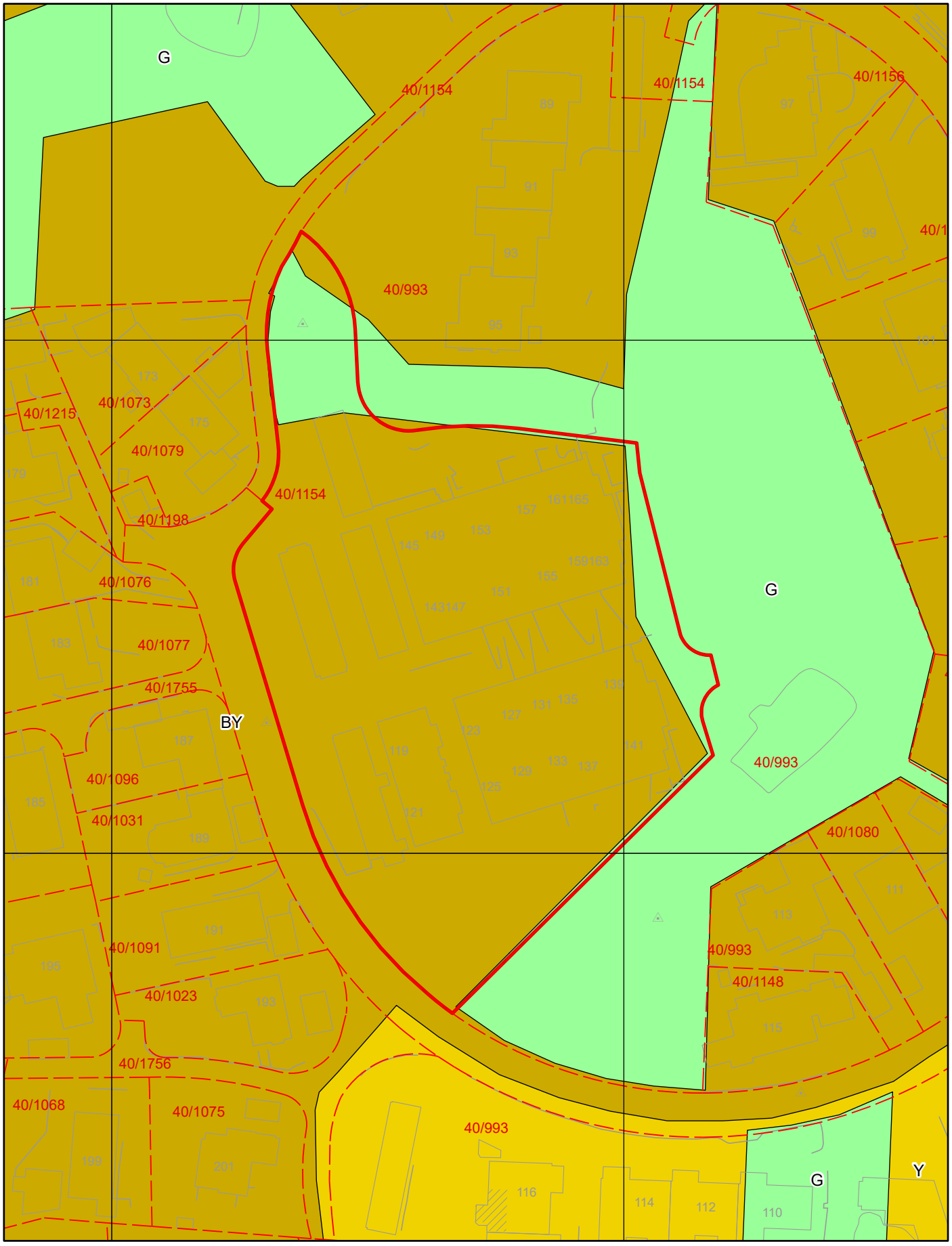
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 143 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

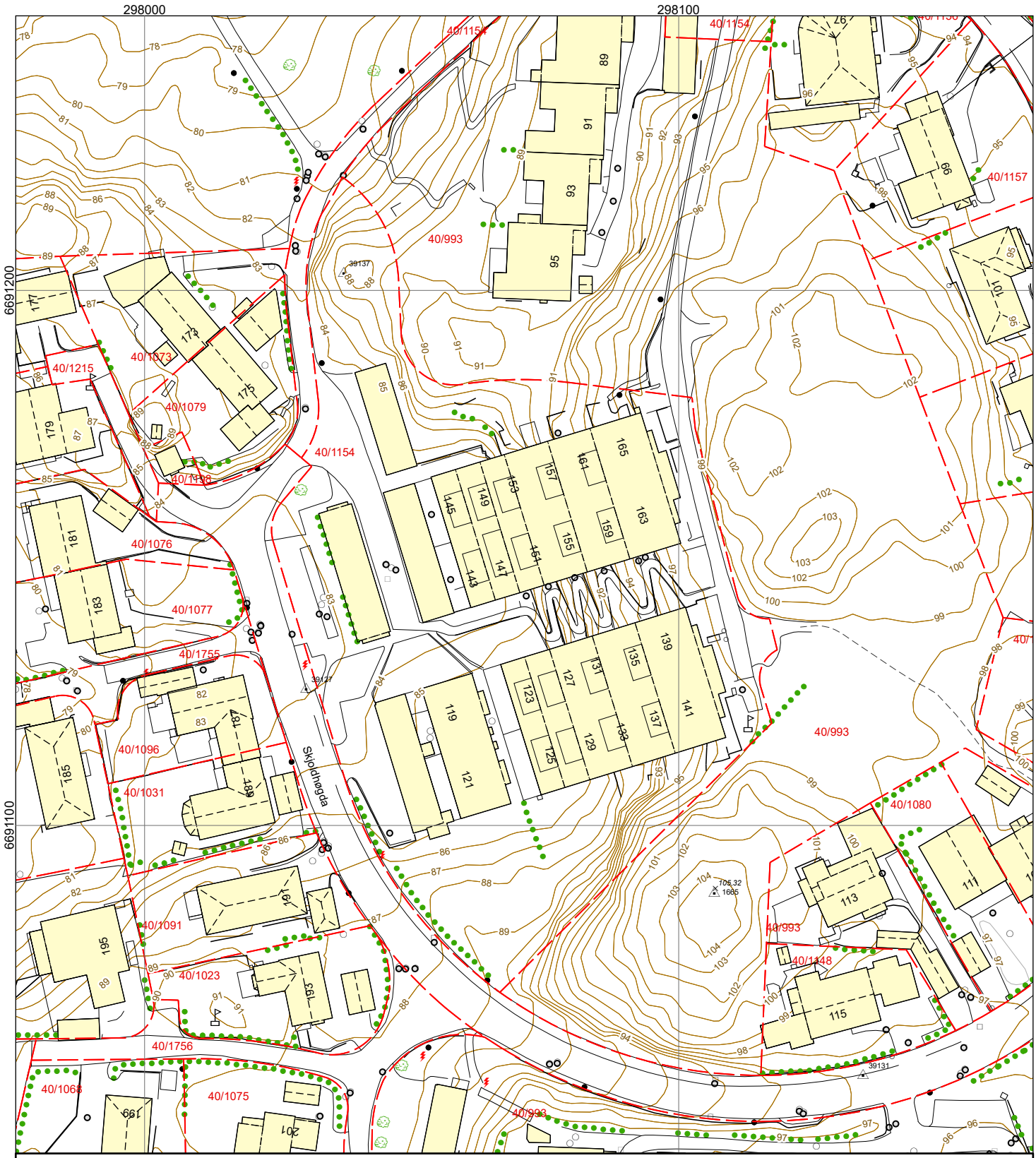
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1154/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 143 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

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

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00288
Adresse: Skjoldhøgda 143, 5222 Nesttun
Betegnelse: Gnr. 40, Bnr. 1154, Snr. 143, Bergen kommune.

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

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

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

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

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 21.10.2026

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

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

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

_____
Sign

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

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no