



VESTRE VADMYRA 34



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	35
Plantegning	53
Tekniske dokumenter	55

VELKOMMEN TIL

Vestre Vadmyra 34

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Vestre Vadmyra 34!

Store deler av leiligheten ble oppgradert i 2025 og holder en høy boligstandard med flotte, samt delikate kvaliteter.

Her bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Med kort avstand til alt du måtte trenge i hverdagen, ligger alt til rette for en effektiv hverdag.

Høydepunkter:

- Nytt elektrisk anlegg 2025
- Nytt kjøkken og bad 2025
- Ingen TG3
- Innglasset balkong
- Praktisk planløsning
- Coop Extra Vadmyra like utenfor døren



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

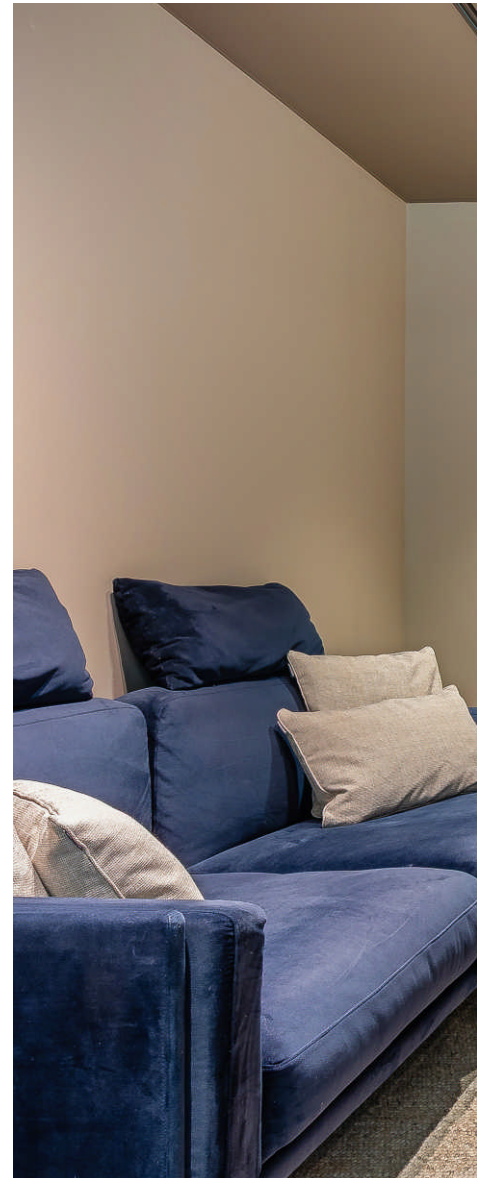
484 35 484

marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	2 990 000
Fellesgjeld	340 084
Omkostninger	9 223
Totalpris	3 339 307
Fellesutgifter	7 191 / mnd
Bruksareal	72 m ²
BRA-i	62 m ²
BRA-e	10 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1971
Tomt	46 772 m ² eiet tomt











































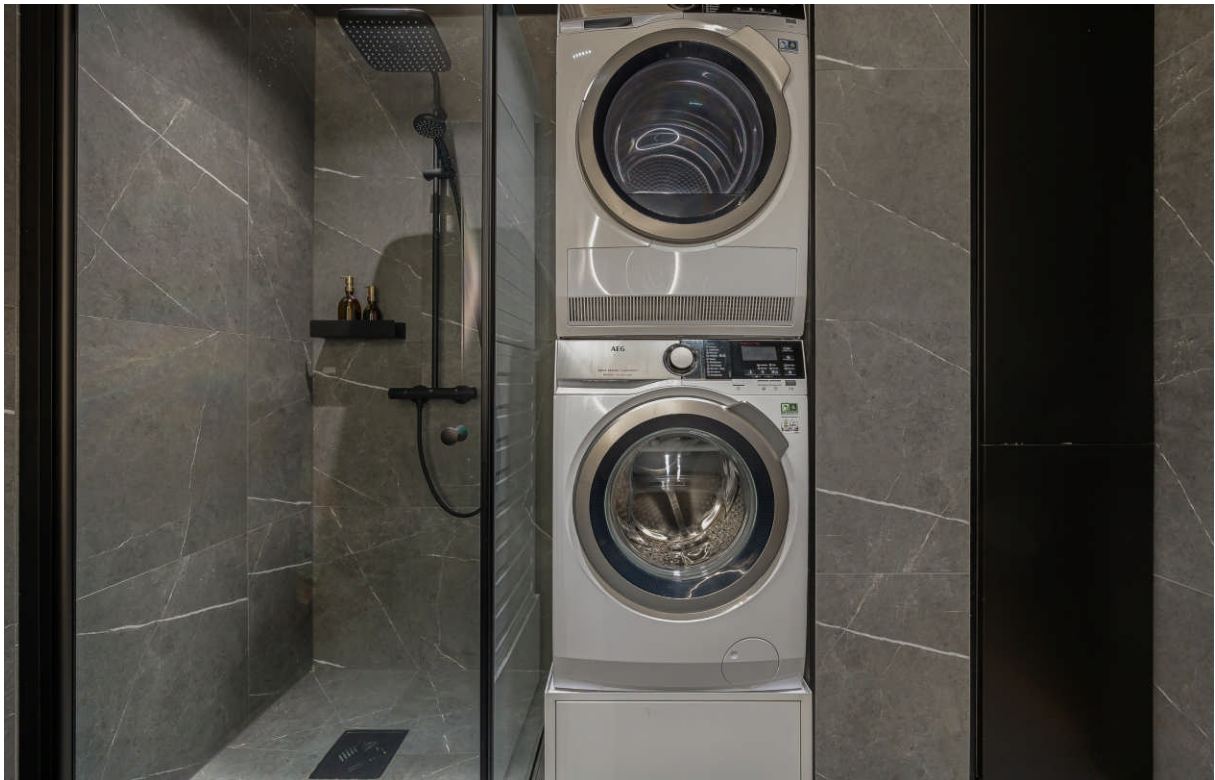
















EIENDOMMEN

Rålekker og moderne leilighet oppusset i 2025 | TV/Internett inkl. felleskost. | Ingen TG3 | Innglasset balkong

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 72,0 m²

- BRA-i: 62,0 m²

- BRA-e: 10,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i borettslagets fellesareal.

Beskrivelse

Lekker og moderne 2-romsleilighet med en meget sentral beliggenhet i Loddefjord. Boligen har en helt optimal planløsning, og en innglasset balkong med fri utsikt over grøntareal. Her bor man tett på alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, kollektivtilbud, turmuligheter og mye mer!

Leiligheten innehar flotte kvaliteter og byr på en tidsriktig boligstandard hvor det meste er oppgradert i 2025, bl.a. nytt kjøkken, bad, overflater og elektrisk anlegg.

I tillegg har boligen Loxone smarthussystem med lysstyring i alle rom, varmestyring i stue/kjøkken, bad og soverom, innbruddsalarm, brannalarm og energimonitor med avlesning av strømmåler.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er romslig og har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Videre inn i leiligheten ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Stuen er malt i tidsriktig fargevalg, mot pent en-stavs laminat på gulv. De store vindusflatene fyller rommet med dagslys og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Fra stuen har man utgang til innglasset balkong som kan nytes både gråværsdagene som finværsdagene!

Åpen stue- og kjøkkenløsning setter et sosialt preg på boligen, og gjør det enkelt å være en sosial vert overfor gjester. Kjøkkenet er rålekkert og har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man stekeovn, platetopp, nedfelt vask og vegghengt ventilator. Det er godt med både skap- og benkeplass. Andre leiligheter har her laget et ekstra soverom, ved å flytte deler av kjøkkenet over veggen mot badet.

Boligens soverom er pent og måler 13,52 m². Her er det god plass til komfortabel dobbeltseng, nattbord, TV på vegg og annet passende møblement. Den lukseriøse walk-in løsningen med god plass for oppbevaring av klær gir en ekte hotellfølelse hjemme.

Badet er meget flott med fliser på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

I tillegg disponerer leiligheten en stor ekstern bod på 11,61 m² i borettslagets fellesareal.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte UTVENDIG

Taktekkingen er av pvc-duk/papp. Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater. Alle fasader skal fornyes i 2026.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skal skiftes ved nye fasader.

Bygningen har PVC-balkongdør. Døren skal skiftes ved rehabilitering av fasadene. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Altan på 5,29 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i betong. Glass skyvedører. Plasttremmer på gulv. Høyde på rekkverk: 1,00 meter.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 22.05.2026

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 TG2:

Dører - 2 (TG 2):

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Bruks slitasje på overflate dørblad.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Døren bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å sikre funksjon og beskyttelse mot videre slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brann- og lydisolasjon, samt økt risiko for ytterligere skader på døren.

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

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppeskader? Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulvbelegg på bad var sprukket og i svært dårlig tilstand ved overtakelse av leilighet. Ingen tegn til sopp eller råteskader i vegger eller bygningskonstruksjon.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rørlegger: - Oswald Jørs AS - Chr. M. Vestrheim AS Utført: Nytt rør-i-rør system for alle punkt på bad og kjøkken. Nytt fordelerskap og avløpsrør. Flyttet sluk bad, nytt opplegg for avløp til vaskemaskin. Montering alle armaturer, blandebatterier og toalett. Elektriker: HGN Elektro AS Utført: Varmekabler på bad. Nytt elektrisk i hele leiligheten med nytt røranlegg, nye ledninger, stikkontakter, brytere, belysning og smarthussystem. Flislegger: Bygg og renovering hus spesialisten S. K. Owczarzak Utført: Flislegging og fuging bad, montering dusjvegger. Egeninnsats: Egil André Ystanes Dybdal Utført: Nye lettvegger, membran iht. Vetpro våtromssystem, montering baderommøbler. Arbeid utført av Oswald Jørs AS, Chr. M. Vestrheim AS, HGN Elektro AS, Bygg og renovering hus spesialisten S. K. Owczarzak.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Svar: Ja.

Beskrivelse: Membran utført iht. Vetpro våtromssystem. Vetpro våtromsplater på vegger. Vetpro membranduk på gulv. Vetpro mansjetter på alle tekniske gjennomføringer og i alle hjørner/skjøter. Vetpro mansjett rundt gulvsluk avsluttet i klemring iht. produsentens anvisning. Vetpro smøremembran påført iht. Vetpros anvisning.

Egen dokumentasjon utarbeidet.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørlegger: - Oswald Jørs AS - Chr. M. Vestrheim AS Utført: Nytt rør-i-rør system for alle punkt på bad og kjøkken. Nytt fordelerskap og avløpsrør. Flyttet sluk bad, nytt opplegg for avløp til vaskemaskin. Montering alle armaturer, blandebatterier og toalett. Borettslaget har gjennomført rørfornyning med nye rør-i-rør stigeledninger samt stikkledninger til leilighet, og rørfornyning av avløpsrør. Arbeid utført av Oswald Jørs AS, Chr. M. Vestrheim AS.

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

Beskrivelse: Nye kurssikringer i felles sikringssskap. Nytt røranlegg og ledningsnett i hele leiligheten. Nye stikkontakter, nye brytere og ny belysning i hele leiligheten. Nye varmekabler på bad, nye panelovner på kjøkken og soverom. Loxone smarthussystem med DALI lysstyring, IKEA garderobeskapsbelysning, LED striper på kjøkkenbenk og terrasse, styring av enkelte stikkontakter, styring av varmekabler på bad, styring av panelovner på kjøkken og soverom, styring av radiatorvarme i stue, integrasjon av strømmåler, innbruddsalarm og brannalarm. Komfyrvakt på kjøkken. Flyttet Telia fiber. Lagt opp datapunkter for data/Internett i kjøkken, stue, soverom og sikringssskap for avlesning strømmåler. Arbeid utført av HGN Elektro AS.

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektriker: Montert LED stripe og stikkontakt. Egeninnsats: Malt himling, veggplater og gulv på balkong, samt lagt terrassefliser. Borettslaget skal totalrenovere balkong i 2026. Arbeid utført av HGN Elektro AS; Egeninnsats.

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

Beskrivelse: Borettslaget arbeider med utskifting av alle fasader, vinduer, terrassedører, ombygging av inngangspartier, utvidelse og utskifting av innglassing på balkonger, utskifting av alle stigeledninger for radiatorvarme og utskifting av alle radiatorer.

- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Svar: Ja.

Beskrivelse: Styret har informert om at andelstakere må selv sørge for å rive innkassinger av radiatorrør. Det er uenighet blant andelstakere om styret har hjemmel i vedtekter til å kunne pålegge andelstakere dette.

- Er det foretatt radonmåling? Svar: Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har gjennomført felles radonmåling i utvalgte leiligheter i alle blokker.

Radonmåling:

År: 2025

Verdi: Ukjent

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er vedtatt renovering av fasader,

vinduer, dører, balkonger og radiatorer. I den forbindelse er det vedtatt økning i felleskostnader á 20% i 2026, 15% i 2027 og 10% i 2028.

Energimerking

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

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

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

- Elektrisk oppvarming

Tomten

46772,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkeringsplass tildeles etter søknad til styret.

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 Vestre Vadmyra 34 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

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

De daglige handleturene tar man på Coop Extra som ligger like utenfor døren! Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud, ligger Vestkanten Storsenter et steinkast unna med over 100 butikker, spisesteder, kino, bowling, bibliotek og helsesenter, i tillegg til koselige kaféer og restauranter.

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

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

Adkomst

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

Økonomi

Borettslaget

BORETTSLAGET VESTRE, Org.nr: 951 866 121
Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S

Borettslaget består av 410 andeler.

Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes

Rehabilitering av borettslaget ble vedtatt på generalforsamling 07.05.2025. Det er forventet at rehabiliteringen vil vare til første kvartal i 2028. Lånebehovet er på ca. 234 MNOK. Dette vil medføre en økning av fellesgjeld i snitt med ca. kroner 650 246,- per andel. Det vil være variasjoner fra hver enkel brøk.

Det skal skiftes vinduer, altandører, etterisolere og skifte plater, inngangsdører, fjerne gesims og inngangspartier, fjerne betongfront på altanene og utomhus, skifte radiatorer med ledningsnett. I tillegg skal balkonger i lavblokkene utvides og det vil bli satt inn nytt låsesystem i høyblokk.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 82804664

Fellesutgifter

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

Kr. 7 191,- pr. mnd. og inkluderer:
TV/Internett, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag felleslån.

Rehabilitering av borettslaget ble vedtatt på generalforsamling 07.05.2025. Det er forventet at rehabiliteringen vil vare til første kvartal i 2028. Lånebehovet er på ca. 234 MNOK. Dette vil medføre en økning av fellesgjeld i snitt med ca. kroner 650 246,- per andel. Det vil være variasjoner fra hver enkel brøk.

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, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 340 084,- pr. 15.05.2026.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208662406
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 53 231 900,00
Innfrielsesdato: 30.09.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208662384

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 100 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2065
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med desember 2028

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208662406
Restsaldo: 118 138,50
Kapitalkostnader: 873,64
IN-avtale: Nei Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208662384
Restsaldo: 221 945,58
Kapitalkostnader: 873,80
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av

om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier(e). For det tilfelle at godkjenning ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold søkes til styret.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 717 335,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 869 338,00,- 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 10 millioner kroner,

og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

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

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Totalpris inkludert omkostninger

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

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

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

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

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

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 347 752,-. Av dette utgjør kr 340 084,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen

forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 07.07.1971 for nybygg. Det foreligger ikke ferdigattest for selve 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 byggeverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert: 30.09.1994.
Tiltakets art: Fasadeendring boligbygg.
Tiltakshaver: Littlere Svein.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 24.06.69, viser at deler av entré ble byggemeldt som kott, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Byggetegninger fra kommunen datert 24.06.69, viser at deler av bad ble byggemeldt som WC, og veggen er p.t. slått ned og det er satt inn dør fra entré. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen

slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i ytre fortettingssone og er regulert til bebyggelse og anlegg, sentrumsformål og grønstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40310001

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

Ikrafttrådt: 06.06.1967

Dekningsgrad: 46,1%

PlanID: 40310000

Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN

Ikrafttrådt: 12.08.1966

Dekningsgrad: 19,2%

PlanID: 40310001

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

Ikrafttrådt: 06.06.1967

Dekningsgrad: 18,8%

PlanID: 40310000

Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN

Ikrafttrådt: 12.08.1966

Dekningsgrad: 11,3%

PlanID: 63080000

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

Ikrafttrådt: 24.06.2015

Dekningsgrad: 3,7%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63080000

Forml: 2082 - Parkeringsplasser

Dekningsgrad: 3,7%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 40310012

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2

Ikrafttrådt: 07.04.1970

PlanID: 40310005

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN

Ikrafttrådt: 27.12.1967

PlanID: 40310008

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4

Ikrafttrådt: 18.06.1969

PlanID: 40310008

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4

Ikrafttrådt: 18.06.1969

PlanID: 40310010

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK

Ikrafttrådt: 17.02.1970

PlanID: 40310010

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK

Ikrafttrådt: 17.02.1970

PlanID: 40310012

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK,

BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2

Ikrafttrådt: 07.04.1970

PlanID: 40310002

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOMHUSANLEGG

Saksnr: 190330697

Ikrafttrådt: 06.01.1994

PlanID: 40310002

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOMHUSANLEGG

Saksnr: 190330697

Ikrafttrådt: 06.01.1994

PlanID: 40310002

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOMHUSANLEGG

Saksnr: 190330697

Ikrafttrådt: 06.01.1994

PlanID: 40310009

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4

Ikrafttrådt: 18.06.1969

PlanID: 40310009

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4

Ikrafttrådt: 18.06.1969

PlanID: 3280001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3

Ikrafttrådt: 13.11.1972

PlanID: 3280002

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR

124, VEITRASE VED FELT 3
Ikrafttrådt: 26.02.1973

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70000000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL.,
LODDEFJORDÅSEN
Saksnr: 202220589
Dekningsgrad: 0,6%

Kommuneplan:

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Type: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_1
Beskrivelse: Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og
2060 prognose
Dekningsgrad: 56,0%

PlanID: 65270000
Type: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 1,7%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3285600
Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 OG 124,
LODDEFJORD SØR, HETLEVIK, FELT 10 B
Saksnr: -

PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

PlanID: 61620000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 183,
HETLEVIKÅSEN, FJERNVARMEANLEGG
Saksnr: 201000628

PlanID: 17090000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125
BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD,
VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE
TURVEIER
Saksnr: 200210850

PlanID: 3280000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124,
LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9,
10, 11B OG 11C
Saksnr: -

PlanID: 64090000
Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR
KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST
Saksnr: 202220469

PlanID: 3280005
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT
8 OG 9
Saksnr: -

PlanID: 64550000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL.,
RV 555 STORAVATNET, NY
KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR
Saksnr: 201636271

PlanID: 3280015
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377,
LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING
Saksnr: 190531089

PlanID: 3280013
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180,

LODDEFJORD, ENDRING FELT 6
Saksnr: 190140379

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
168/1972 9565612-1 Tilbygg Enebolig
Rammetillatelse 18.07.2024 202413122

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

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

Dnr. 402990, tgl. 18.06.1968 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 27649, tgl. 05.11.1980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Dnr. 28315, tgl. 12.11.1980 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL Å FJERNE OPPSATT GATEKJØKKEN M.V.

Dnr. 10837, tgl. 18.05.1993 - Best. om vann/kloakkledn.
Vederlagsfri tilknytning til overvanskum
Best. om vedl.h.
Kan ikke slt. uten samtykke fra Bergen kommune.
A 516.

Dnr. 14835, tgl. 29.06.1993 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7735, tgl. 27.03.1992 - Rettighet
LEIEAVTALE
VEDR. DRIFT AV GATEKJØKKEN PÅ D.E.
LEIETID: 5 ÅR FRA 1/4-92. FORNYELSE 2 ÅR AD GANGAN.
LEIE: KR. 12.000,- PR. ÅR,
FREMLEIE KREVER UTLEIERS SAMTYKKE. B 1061

Dnr. 26727, tgl. 11.10.1994 - Leieavtale
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
LEIEOBJEKT: 60 M2 LOKALE M.V.
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
LEIER HAR RETT TIL PANTSETTING.
PRT. ETTER ALLE NÅV/FREMT.HEFTELSE UTEN

OPPTRINNSRETT

Med flere bestemmelser

Dnr. 1611477, tgl. 28.11.2018 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Dnr. 402144, tgl. 08.05.1968 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 905124, tgl. 02.03.1979 - Registrering av grunn
EIENDOMMEN ER OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 181 OG 187.

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

Utleie

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

at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

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

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Vestre Vadmyra 34
Andelsnr. 145 i BORETTSLAGET VESTRE, org. nr. 951866121 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Egil André Ystanes Dybdal

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00151
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

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

Diverse

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

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter 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 Stender Oppgjør AS,

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp

på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

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

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette

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

Meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 47 250 inkl. mva)

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

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.

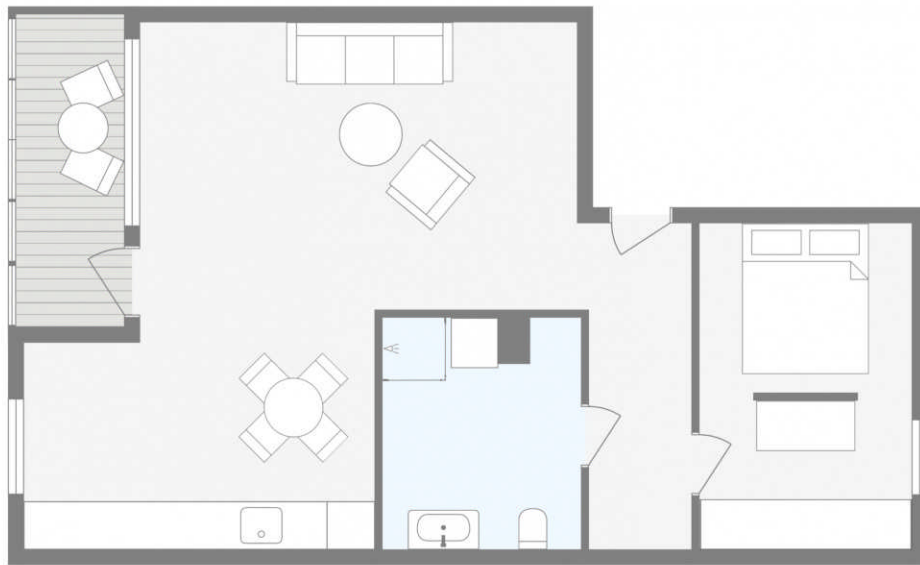
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.05.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

NOTATER

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Vestre Vadmyra 34 - Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	6 min	0.5 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	15 min	1.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	13 min	9.7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	13 min	9.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min	10.3 km

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	13 min	1.1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	19 min	1.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	10 min	0.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min	4.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min	6.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

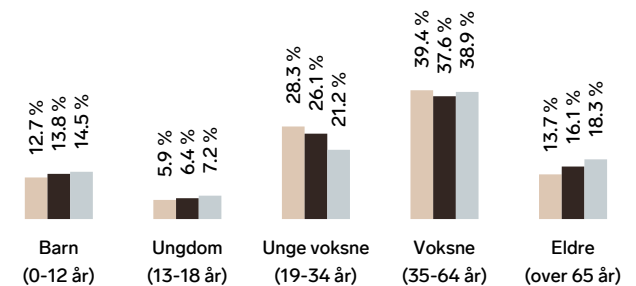
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vadmyra	1780	973
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min	0.3 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min	0.6 km
Lyngfaret barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	4 min	0.4 km
Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	16 min	1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

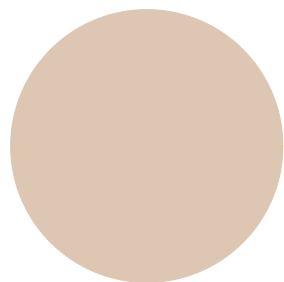
🏀 Klasiatjønnveien Loddefjord Ballbinge 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏀 Storanaset Borettslag ballbinge 5 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚶 SATS Vestkanten 16 min 🚶

🚶 MOVA Bjørge 7 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

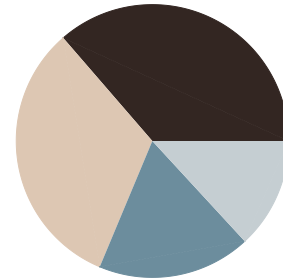


Varer/Tjenester

📍 Vestkanten Storsenter 16 min 🚶

📍 Boots apotek Loddefjord 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
13% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

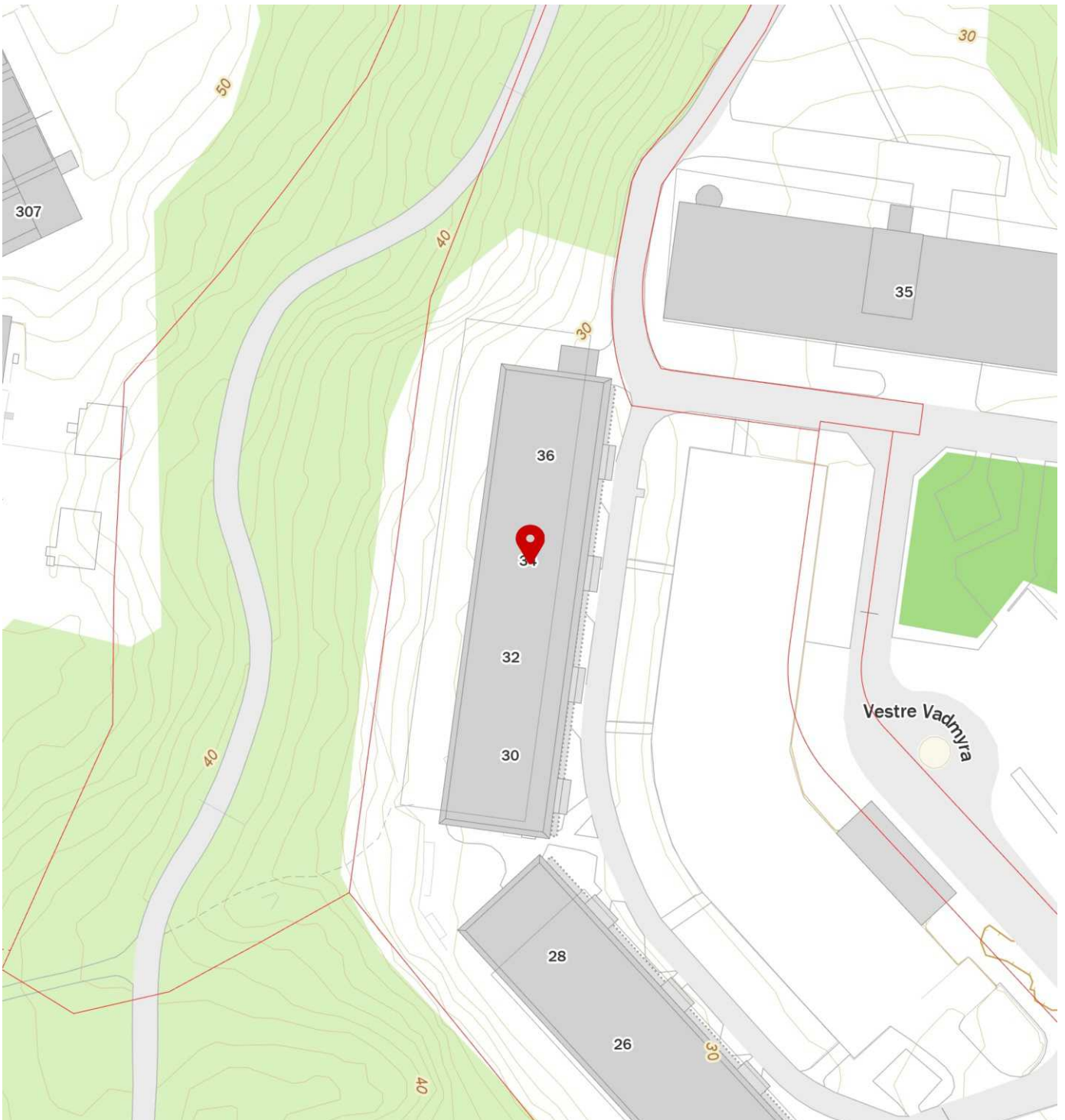
Vadmyra

Bergen

Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Vestre Vadmyra 34, 5172 LODDEFJORD

 BERGEN kommune

 gnr. 124, bnr. 95

 Andelsnummer 145

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 18384-202229

Eiendomsverdi ref nr: KN2551

Autorisert foretak: A1-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth



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



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

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

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



Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokk som er oppført i 1971 i hht. Eiendomsdata.

Leiligheten har vanlig god standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil

Leilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk/papp

Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet. Bærende konstruksjoner i betong Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater.

Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet. Alle fasader skal fornyes i 2026

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ikke opservert riper i glass. Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Vinduer skal skiftes ved nye fasader

Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar.

Bygningen har PVC-balkongdør.

Døren skal skiftes ved rehabilitering av fasadene.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar.

Altan på 5,29 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i betong. Glass skyvedører.

Plasttrekker på gulv.

Høyde på rekkverk: 1,00 meter.

Tekking lot seg ikke kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke.

Altanen fornyes i forbindelse med nye fasader.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater, nedsenket med lekter og gipsplater.

Lite hakk i stue gulv.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavik kan forekomme.

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Én ny dør er montert i 2025.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Samsvars erklæringer.

se beskrivelse fra eier.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er fordelingsskap for vannrør.

Det er mekanisk avtrekk.

Felles anlegg i bygningen.

Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkken type Ikea

Fliser mellom skap.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det var ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv foran oppvaskmaskin.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom med sluk.

Stoppekran er i vannskap.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er opplyst at avløpsrørene ble skiftet/utbedret i 2016.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken for øvrig naturlig ventilasjon.

Ventilasjon etter krav på oppførings tidspunkt, det er ikke oppgradert i årenes løp.

Radiator i stue.

For øvrig elektrisk oppvarming. Radiatoren er ikke funksjonstestet eller kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.

Det foreligger ikke opplysninger om når siste service er utført.

Radiatoren skal skiftes av borettslaget.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Dørtelefon med døråpner.

El. anlegg med automatsikringer. Smarthus system.

Sikringskap er plassert i gang

El. anlegget ble oppgradert og nye kurset lagt til og nye ledninger trukket gjennom hele leiligheten i 2025.

Nye kurssikringer i felles sikringskap. Nytt røranlegg og ledningsnett i hele leiligheten. Nye stikkontakter, nye

Beskrivelse fra eier

brytere og ny belysning i hele leiligheten. Nye varmekabler på bad, nye panelovner på kjøkken og soverom. Loxone smarthusystem med DALI lysstyring, IKEA garderoibesbelysning,

LED striper på kjøkkenbenk og terrasse,

styring av enkelte stikkontakter, styring av varmekabler på bad,

styring av panelovner på kjøkken og soverom,

styring av radiatorvarme i stue, integrasjon av strømmåler,

innbruddsalarm og brannalarm. Komfyrvakt på kjøkken.

Flyttet Telia fiber. Lagt opp datapunkter for data/Internett i kjøkken,

stue, soverom og sikringskap for avlesning

strømmåler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.
Det er ikke opplyst noe om radon på bygget

Det ble tatt radonmåling 2024, i regi av borettslaget, resultat ikke fremlagt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

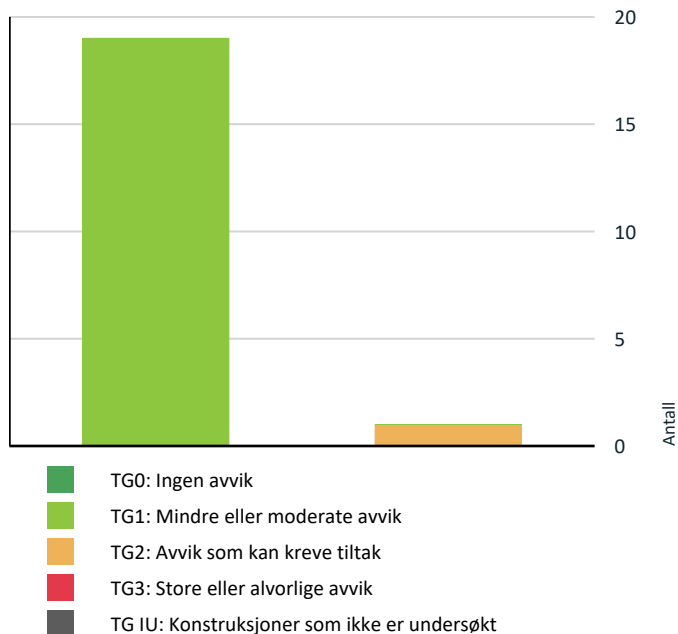
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger fremvist for takstmann

Toalett rom er fjernet og bod, samt dør til soverom er flyttet mm

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1971

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.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten er oppgradert med nye overflater, nytt bad og kjøkken innredning og det el. anlegg er skiftet
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk/papp
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner i betong Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater.
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.
Alle fasader skal fornyes i 2026

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ikke opservert riper i glass. Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass.
Vinduer skal skiftes ved nye fasader
Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC-balkongdør.
Døren skal skiftes ved rehabilitering av fasadene.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningsdelen er del av borettslagets fellesarealer og ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Bruks slitasje på overflate dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Døren bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å sikre funksjon og beskyttelse mot videre slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brann- og lydisolasjon, samt økt risiko for ytterligere skader på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 5,29 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i betong. Glass skyvedører.
Plasttremmer på gulv.

Høyde på rekkverk: 1,00 meter.
Tekking lot seg ikke kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke.
Altanen fornyes i forbindelse med nye fasader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater, nedsenket med lekter og gipsplater.
Lite hakk i stue gulv.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavik kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Én ny dør er montert i 2025.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Samsvars erklæringer.
se beskrivelse fra eier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er fordelingsskap for vannrør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Felles anlegg i bygningen.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

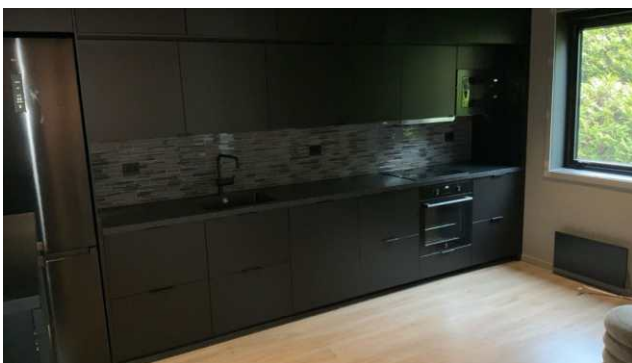
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet type Ikea. Fliser mellom skap. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det var ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv foran oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

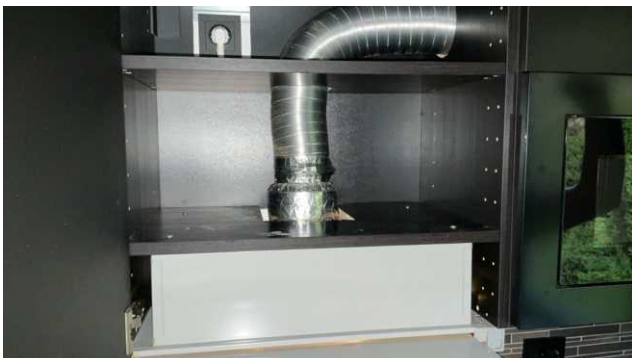


ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

68

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom med sluk. Stoppekran er i vannskap.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Det er opplyst at avløpsrørene ble skiftet/utbedret i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon. Ventilasjon etter krav på oppførings tidspunkt, det er ikke oppgradert i årenes løp.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiator i stue. For øvrig elektrisk oppvarming. Radiatoren er ikke funksjonstestet eller kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde. Det foreligger ikke opplysninger om når siste service er utført. Radiatoren skal skiftes av borettslaget.



Tilstandsrapport

📌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

📌 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med døråpner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegg med automatsikringer. Smarthus system.

Sikringssskap er plassert i gang

El. anlegget ble oppgradert og nye kurset lagt til og nye ledninger trukket gjennom hele leiligheten i 2025.

Nye kurssikringer i felles sikringssskap. Nytt røranlegg og ledningsnett i hele leiligheten. Nye stikkontakter, nye

Beskrivelse fra eier

brytere og ny belysning i hele leiligheten. Nye varmekabler på bad, nye panelovner på kjøkken og soverom. Loxone smarthussystem med DALI lysstyring, IKEA garderobeskapsbelysning, LED striper på kjøkkenbenk og terrasse, styring av enkelte stikkontakter, styring av varmekabler på bad, styring av panelovner på kjøkken og soverom, styring av radiatorvarme i stue, integrasjon av strømmåler, innbruddsalarm og brannalarm. Komfyrvakt på kjøkken. Flyttet Telia fiber. Lagt opp datapunkter for data/Internett i kjøkken, stue, soverom og sikringssskap for avlesning strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

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



⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.
Det er ikke opplyst noe om radon på bygget

Det ble tatt radonmåling 2024, i regi av borettslaget, resultat ikke fremlagt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og resultatene bør dokumenteres. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko for beboere dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

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

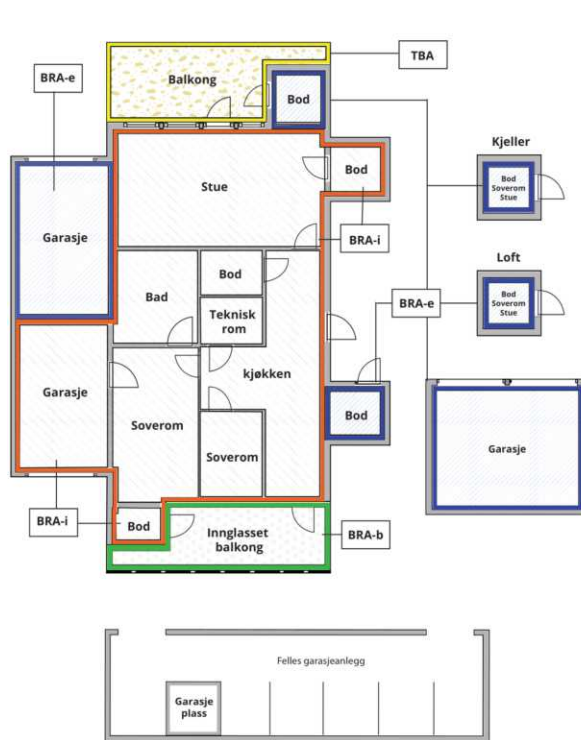
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62	10		72	6
SUM	62	10			6
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

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

Entre 6,47 m², stue 20,53 m², kjøkken 11,98 m², soverom 13,52 m², bad 6,33 m².

Tilhørende bod 11,61 m² bod nr. 145

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger fremvist for takstmann
Toalett rom er fjernet og bod, samt dør til soverom er flyttet mm

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er oppgradert med nye overflater og innredning/bad

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Egil André Ystanes Dybdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	95		0	46771.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Vadmyra 34

Hjemmelshaver

Borettslaget Vestre

Kommentar

Tomten eies av borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET VESTRE	951866121			Dybdal Egil André Ystanes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

145

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget har en sentral beliggenhet i Loddefjord og er solrik. Utsikt over nærområde. Adkomst via felles trappegang. Lekeplass/ballplass i område. Kort vei til skole, barnehage, nærbutikk, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Parkering på felles parkeringsplass. Leiligheten ligger i et område med tilsvarende blokk bebyggelse. Lavblokk bygget etter vanlig god standard i 1971.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

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 lavblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og mur/bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskillere av betong. Flat tak av trekonstruksjoner som er teknet med papp

Fellesarealer

Trappegang, sykkelbod og utearealer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.1969	Plan , fasader	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	31.05.1991	Plan og fasade	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra sluttkontroll	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN2551>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00151	
Selger 1 navn	
Egil André Ystanes Dybdal	
Gateadresse	
Vestre Vadmyra 34	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5172
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulvbelegg på bad var sprukket og i svært dårlig tilstand ved overtakelse av leilighet. Ingen tegn til sopp eller råteskader i vegger eller bygningskonstruksjon.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger: - Oswald Jørs AS - Chr. M. Vestrheim AS Utført: Nytt rør-i-rør system for alle punkt på bad og kjøkken. Nytt fordelerskap og avløpsrør. Flyttet sluk bad, nytt opplegg for avløp til vaskemaskin. Montering alle armaturer, blandebatterier og toalett. Elektriker: HGN Elektro AS Utført: Varmekabler på bad. Nytt elektrisk i hele leiligheten med nytt røranlegg, nye ledninger, stikkontakter, brytere, belysning og smarthusssystem. Flislegger: Bygg og renovering hus spesialisten S. K. Owczarzak Utført: Flislegging og fuging bad, montering dusjvegger. Egeninnsats: Egil André Ystanes Dybdal Utført: Nye lettvegger, membran iht. Vetpro våtromssystem, montering baderomsmøbler.

Arbeid utført av

Oswald Jørs AS, Chr. M. Vestrheim AS, HGN Elektro AS, Bygg og renovering hus spesialisten S. K. Owczarzak

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Membran utført iht. Vetpro våtromssystem. Vetpro våtromsplater på vegger. Vetpro membranduk på gulv. Vetpro mansjetter på alle tekniske gjennomføringer og i alle hjørner/skjøter. Vetpro mansjett rundt gulvsluk avsluttet i klemring iht. produsentens anvisning. Vetpro smøremembran påført iht. Vetpros anvisning. Egen dokumentasjon utarbeidet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger: - Oswald Jørs AS - Chr. M. Vestrheim AS Utført: Nytt rør-i-rør system for alle punkt på bad og kjøkken. Nytt fordelerskap og avløpsrør. Flyttet sluk bad, nytt opplegg for avløp til vaskemaskin. Montering alle armaturer, blandebatterier og toalett. Borettslaget har gjennomført rørfornyning med nye rør-i-rør stigeledninger samt stikkledninger til leilighet, og rørfornyning av avløpsrør.

Arbeid utført av

Oswald Jørs AS, Chr. M. Vestrheim AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye kurssikringer i felles sikringsskap. Nytt røranlegg og ledningsnett i hele leiligheten. Nye stikkontakter, nye brytere og ny belysning i hele leiligheten. Nye varmekabler på bad, nye panelovner på kjøkken og soverom. Loxone smarthusssystem med DALI lysstyring, IKEA garderobeskapsbelysning, LED striper på kjøkkenbenk og terrasse, styring av enkelte stikkontakter, styring av varmekabler på bad, styring av panelovner på kjøkken og soverom, styring av radiatorvarme i stue, integrasjon av strømmåler, innbruddsalarm og brannalarm. Komfyrvakt på kjøkken. Flyttet Telia fiber. Lagt opp datapunkter for data/Internett i kjøkken, stue, soverom og sikringsskap for avlesning strømmåler.
Arbeid utført av	HGN Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker: Montert LED stripe og stikkontakt. Egeninnsats: Malt himling, veggplater og gulv på balkong, samt lagt terrassefliser. Borettslaget skal totalrenovere balkong i 2026.
Arbeid utført av	HGN Elektro AS, Egeninnsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Borettslaget arbeider med utskifting av alle fasader, vinduer, terrassedører, ombygging av inngangspartier, utvidelse og utskifting av innglassing på balkonger, utskifting av alle stigeledninger for radiatorvarme og utskifting av alle radiatorer.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Styret har informert om at andelstakere må selv sørge for å rive innkassinger av radiatorrør. Det er uenighet blant andelstakere om styret har hjemmel i vedtekter til å kunne pålegge andelstakere dette.
-------------	--

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse	Borettslaget har gjennomført felles radonmåling i utvalgte leiligheter i alle blokker.
-------------	--

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt renovering av fasader, vinduer, dører, balkonger og radiatorer. I den forbindelse er det vedtatt økning i felleskostnader å 20% i 2026, 15% i 2027 og 10% i 2028.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil André Ystanes	74e6ff67a5d32ca214abea	20.05.2026	Signer authenticated by
Dybdal	95b08f416b8d4e7583	10:31:54 UTC	One time code

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/95/0/0

Utlistet 18. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260307332	Grunneiendom	0	Ja	27 055,3 m ²	Sikker	-	Ja
260307204	Grunneiendom	0	Nei	18 001,5 m ²	Sikker	-	Ja
260307249	Grunneiendom	0	Nei	1 714,7 m ²	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	Saknr	Dekningsgrad
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		46,1 %
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		19,2 %
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		18,8 %
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		11,3 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	3,7 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	0,5 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63080000	2082 - Parkeringsplasser	3,7 %
63080000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,5 %
63080000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
63080000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,2 %
63080000	3001 - Grønnstruktur	0,1 %
63080000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (2,8 m ²)
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,1 m ²)
63080000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,1 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63080000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (1,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310002	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTMOHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
40310002	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTMOHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
40310002	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTMOHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
40310009	31	LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4		18.06.1969
40310009	31	LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4		18.06.1969
3280001	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3		13.11.1972
3280002	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3		26.02.1973

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	0,6 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	95,1 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	3,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	56,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285600	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SØR, HETLEVIK, FELT 10 B	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
61620000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 183, HETLEVIKÅSEN, FJERNVARMEANLEGG	3	201000628
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL, LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE TURVEIER	3	200210850
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
3280005	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9	3	-
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL, RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271
3280015	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531089
3280013	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	3	190140379

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. mai 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:2 000
Dato: 18.05.2026

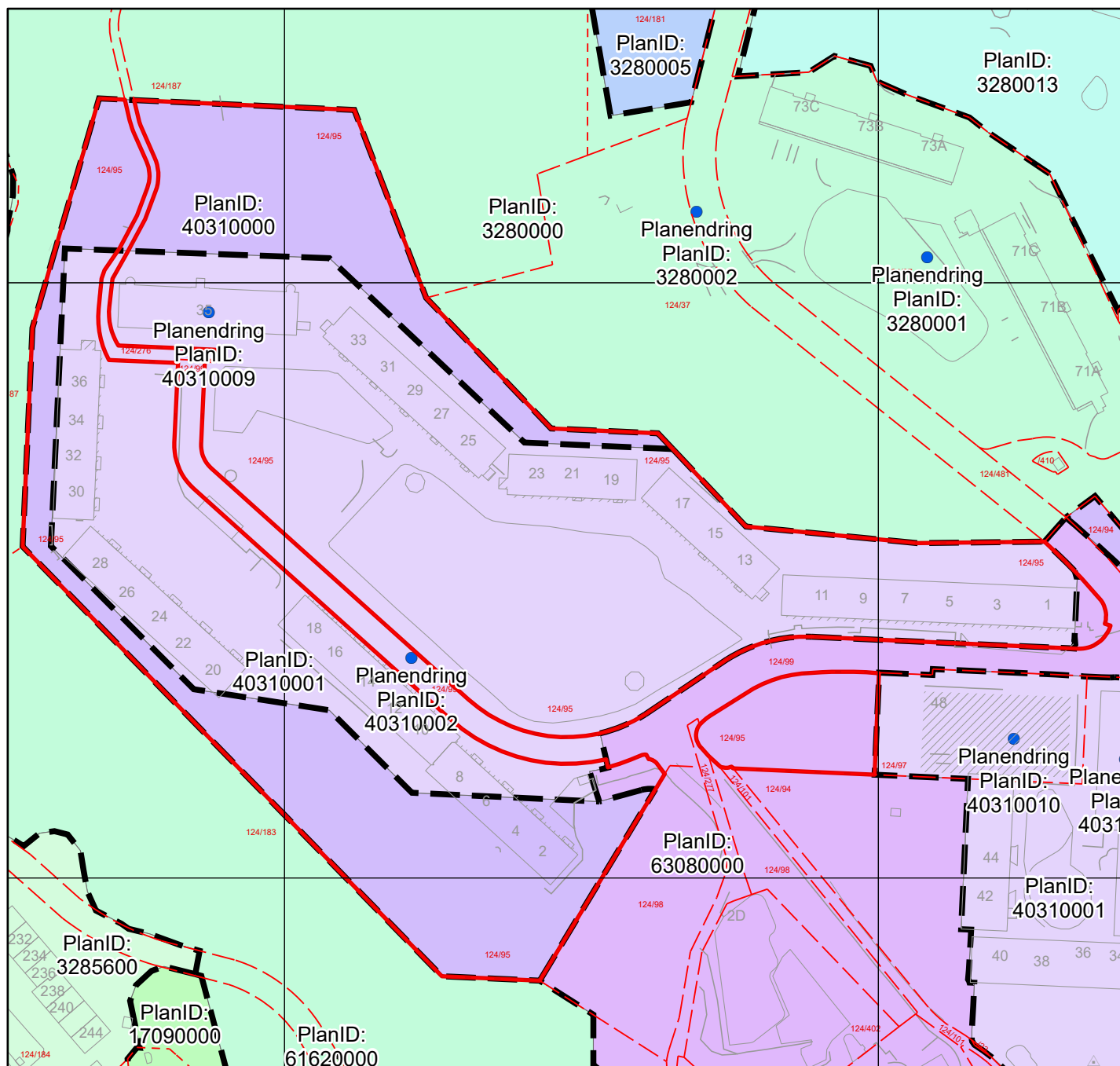
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95
Adresse: Vestre Vadmyra 34 m.fl.

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): 40310000, 40310001, 63080000, 3280000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95

Dato: 18.05.2026

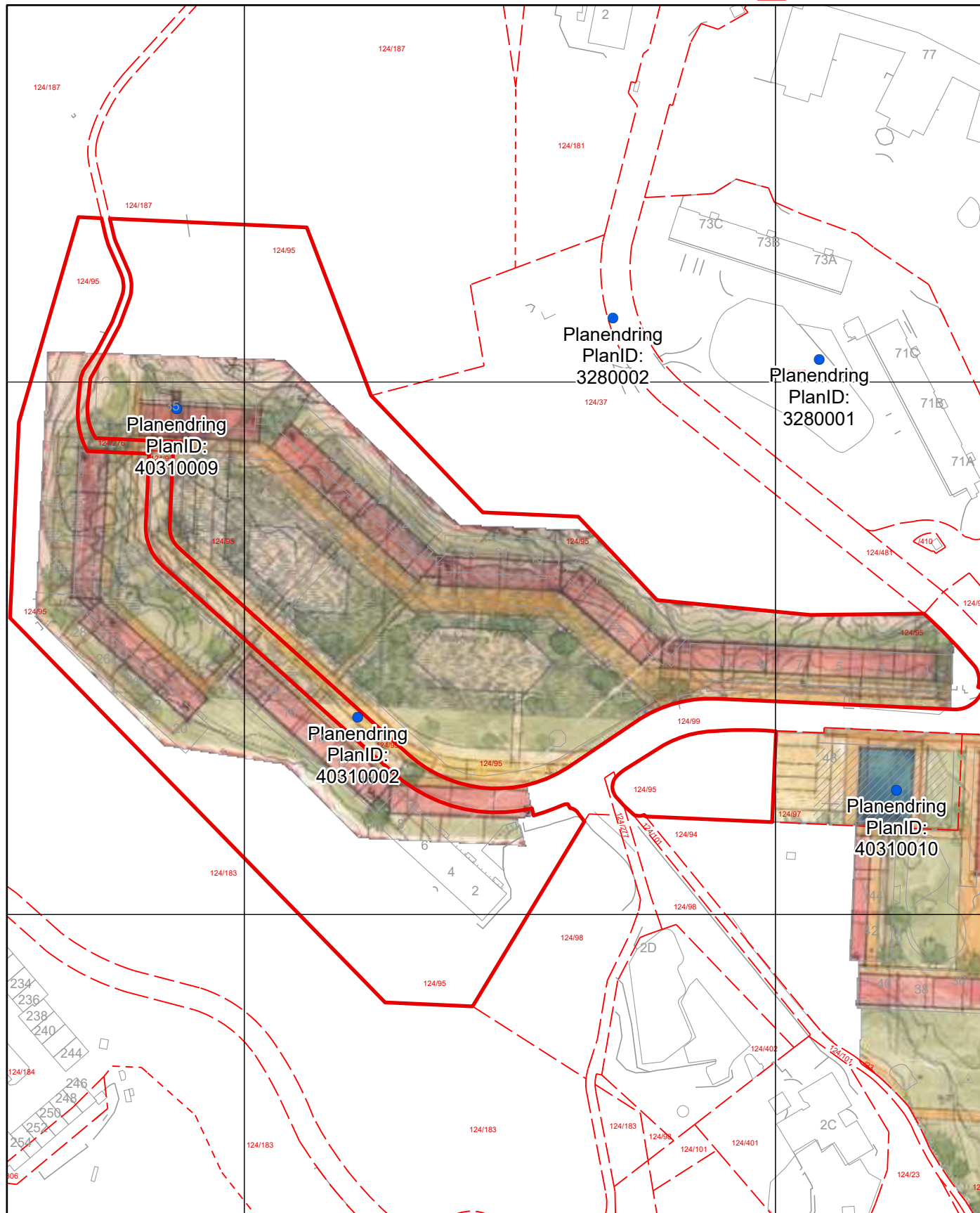
Adresse: Vestre Vadmyra 34 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

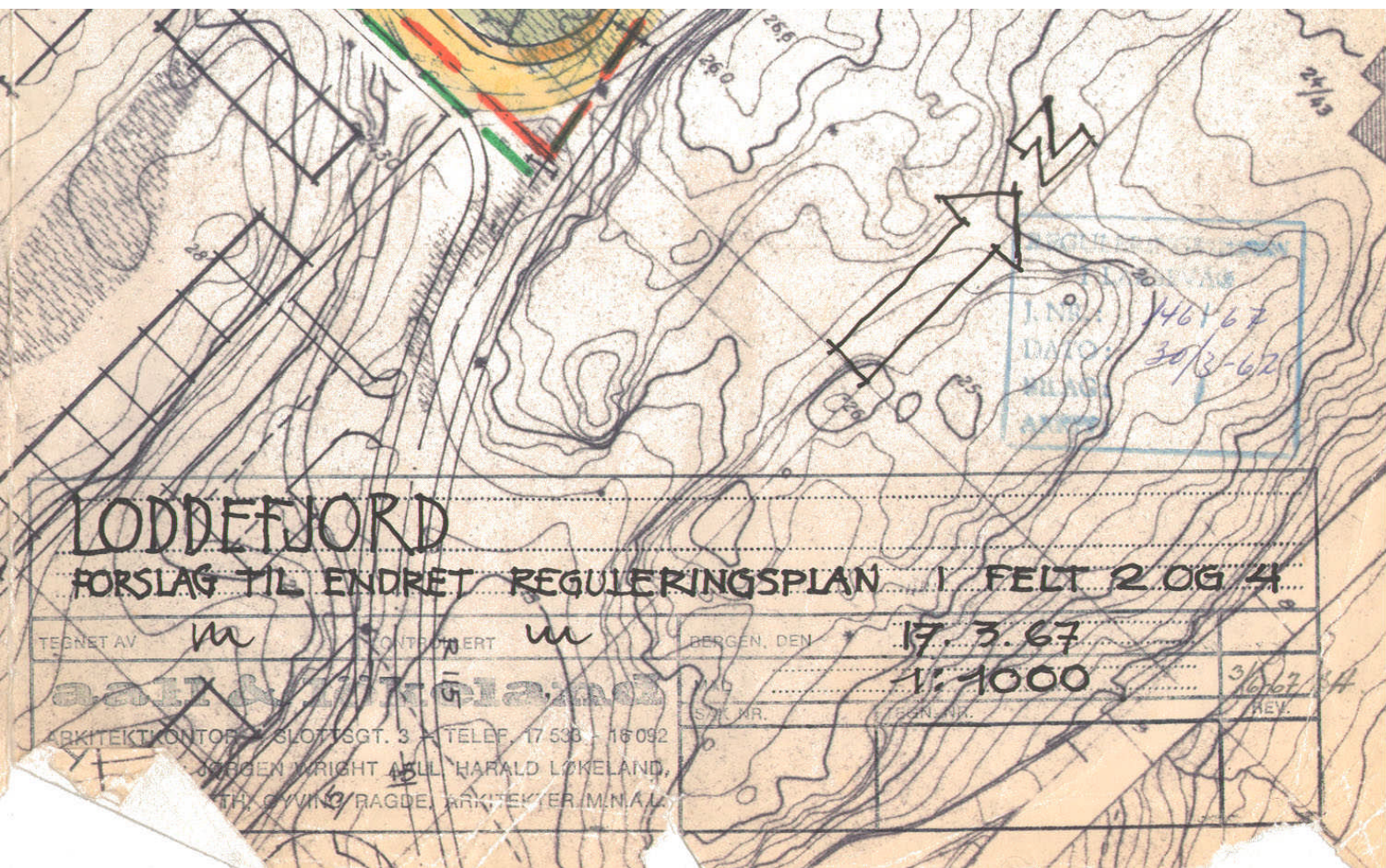
PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000, 3280000

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

Eiendomsflate



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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95

Dato: 18.05.2026

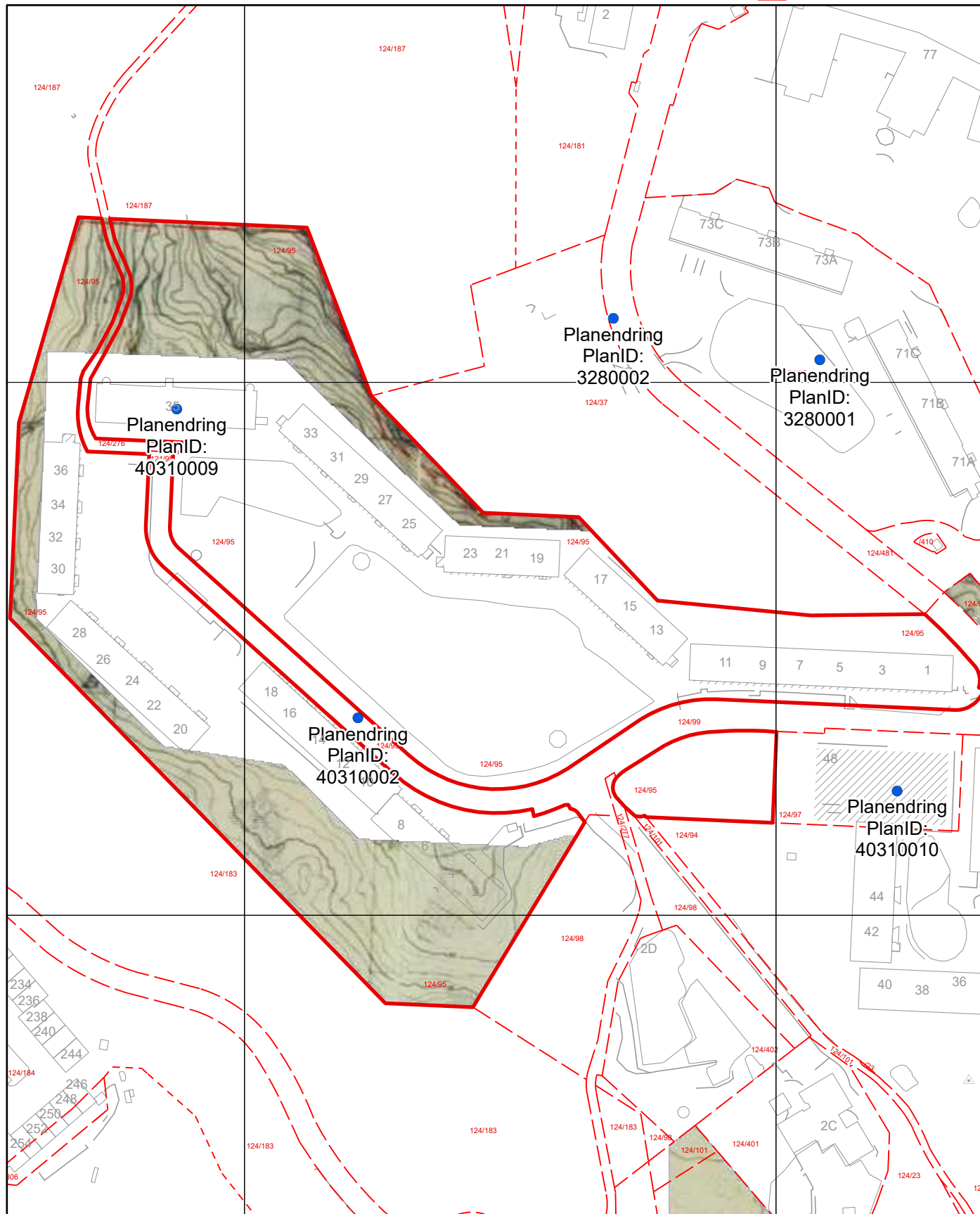
Adresse: Vestre Vadmyra 34 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000, 3280000

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

Eiendomsflate





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

LODDEFJORD

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL 1:1100

TEGNEFORKLARING

	BEGRENSNINGSLINJE
	HOGHUS
	LAVBLOKKER
	SKOLE
	REKKEHUS
	BUTIKKER
	KJOREVEGER
	GANGVEGER

BERGEN, DEN 12/4 1966

AALL OG LÖKELAND

ARKITEKT R. HAAG



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95

Dato: 18.05.2026

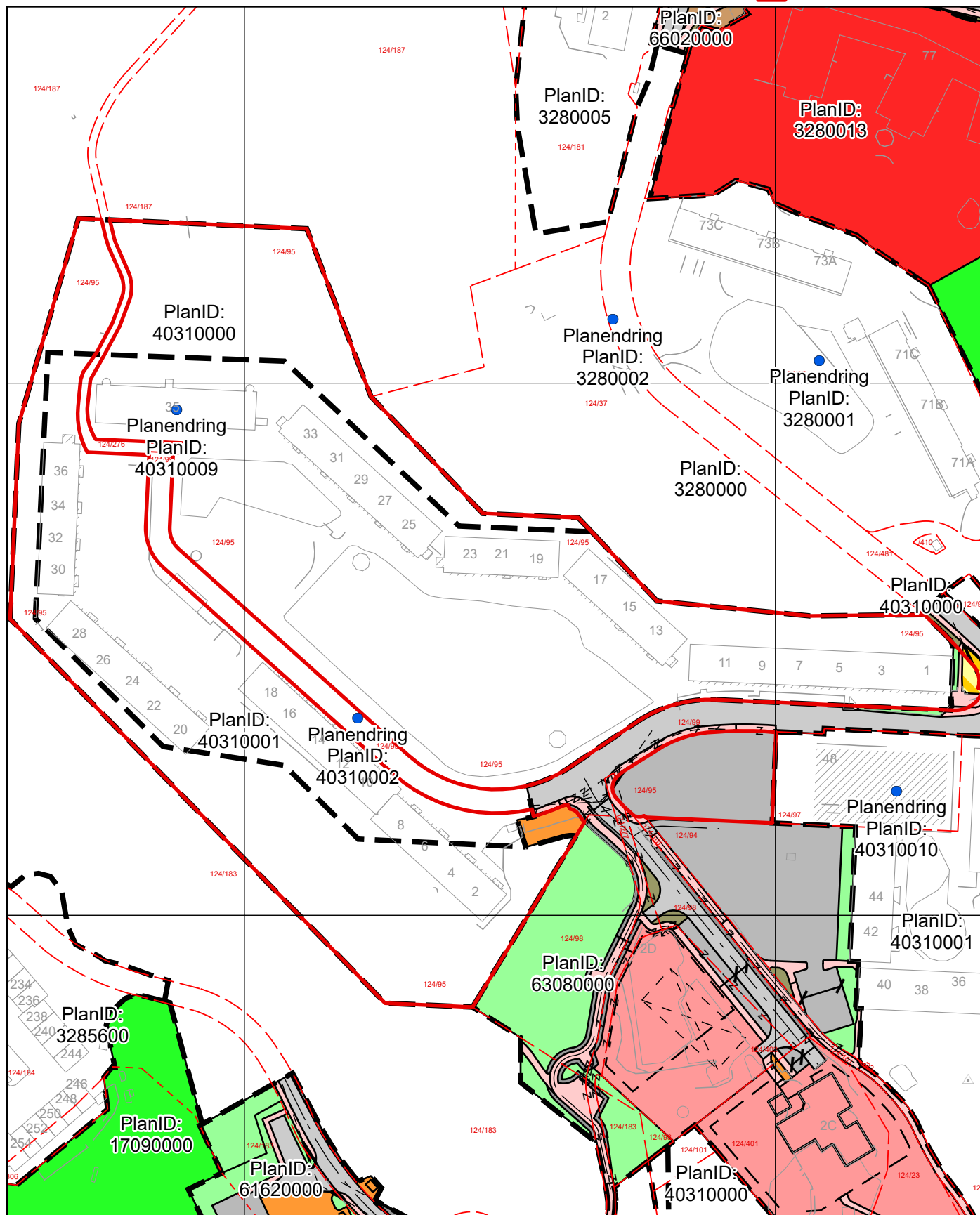
Adresse: Vestre Vadmyra 34 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000, 3280000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

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

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde

Arealformål PBL §12-5

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

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

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95

Dato: 18.05.2026

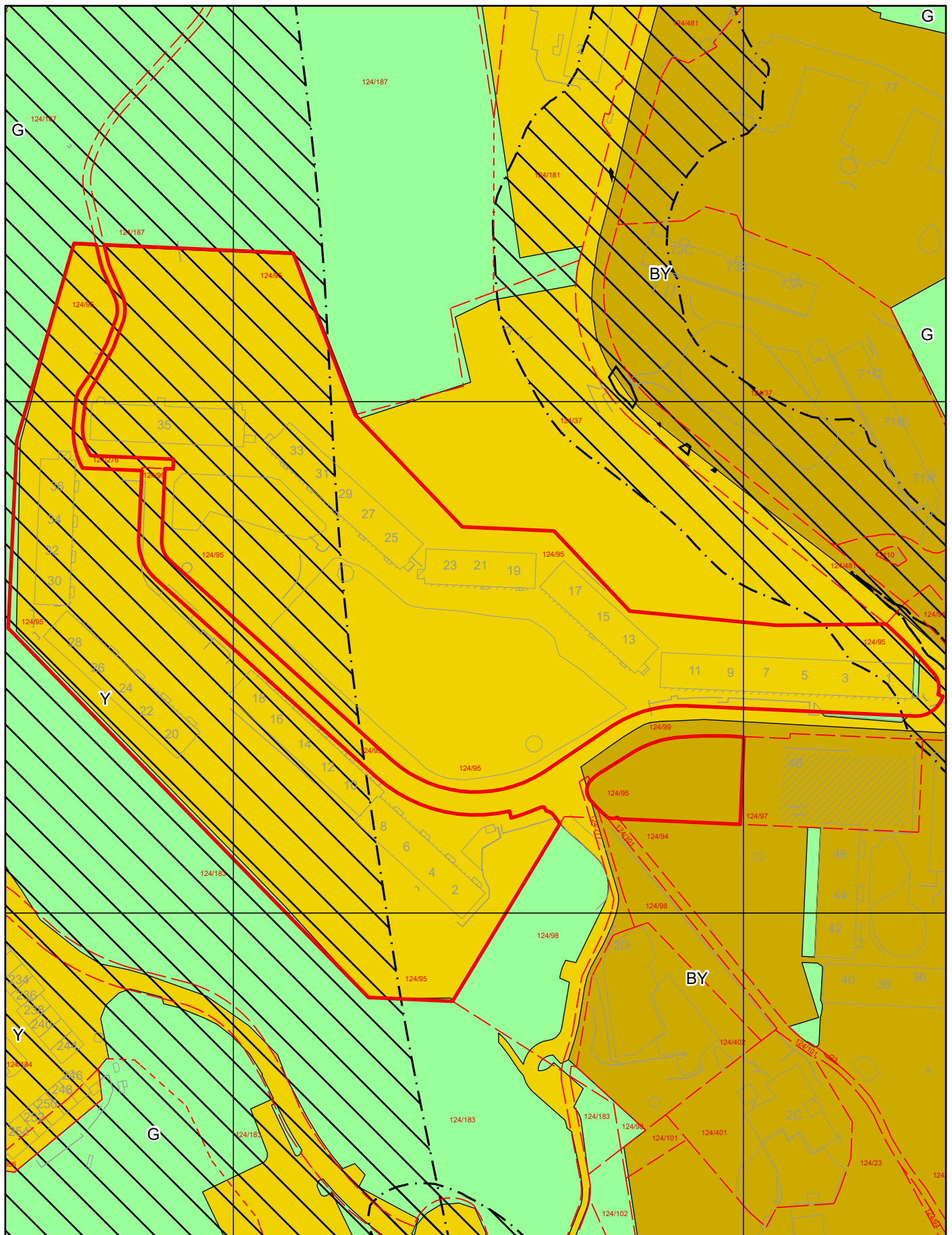
Adresse: Vestre Vadmyra 34 m.fl.




BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

Vedtekter

for Borettslaget Vestre org nr 951866121.

tilknyttet OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.11.1969, sist endret den 24.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vestre er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget kan også drive utleie av næringslokaler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, men står fritt i valg av forretningsfører. Styret velger og engasjerer forretningsfører på vegne av laget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har OBOS og Forsvaret til sammen rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, automatsikringer, brannslukking og brannvarslingsutstyr inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, automatsikringer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier har kostnadene ved etterbestilling av nøkler samt ny sylinder og låskasse.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

Følgende saker kan behandles på ekstraordinær generalforsamling dersom styret mener at en forsvarlig behandling ikke kan foretas på tidspunktet for avholdelse av ordinær generalforsamling.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato samt ved senere endringer, rettelser og tillegg.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET VESTRE

1. INNLEDNING.

Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre og bidrar til ro og orden, slik at borettslaget blir et godt sted å bo for alle.

2. RO OG ORDEN

A. Boring, banking ol. er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 – 19.00.

Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt.

B. Etter kl. 23.00 skal det være ro både ute og inne.

C. Skal du ha et arrangement som blir litt støy av så husk å informer naboene på forhånd.

3. VASKING, LUFTING, TØRNING AV TØY OG TEPPER, BILVASKING, BRUK AV HUSHOLDNINGSMASKINER.

A. Vaskemaskin og tørketrommel er tillatt å bruke mellom kl. 08.00 – 23.00.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun være tilkoblet kaldt vann.

B. Tørketromler og ventilatorer må ikke kobles til husets luftkanaler.

C. Risting, banking, lufting eller vasking av sengetøy, tepper ol fra vinduer, altaner, trappoppganger eller borettslaget sitt uteområde er ikke tillatt.

D. Tørking av tøy, tepper etc. er tillat på egen altan dersom dette er under altanbrystningens høyde.

4. BOSSHÅNDTERING, KJELLER OG MATING AV DYR.

A. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes på anviste plasser.

B. Annet avfall enn normalt husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge for å bli kvitt på en tilfredsstillende måte.

C. Materiell som kan medføre brannfare eller eksplosjonsfare, eller som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i fellesareal.

D. Glass/metall og papp/papir skal kastes i anviste containere.

E. Dersom bossnedkastene er fulle/blokkert, må du ta avfallet ditt med hjem igjen, så tiltrekkes ikke uønsket dyreliv.

F. Mating av dyr ute på området er ikke tillatt da vi ikke vil ha uønsket dyreliv på eiendommen.

G. Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i kjellergangene. Styret kan iverksette fjerning av alt som ikke er lagret i egen bod uten å varsle om dette på forhånd.

5. INNGANGSPARTIER

A. Trappoppganger, inngangspartier, trappesiloer og bakaltaner er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å ha løse gjenstander der. Styret er pliktig til å påse at dette blir fulgt opp og kan derfor iverksette fjerning av løse gjenstander uten å varsle om det på forhånd.

- B. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartier, bakaltaner, trappeoppganger eller heisene. Lekeplassene er selvfølgelig røkfri sone!

5. GARASJER OG PARKERING

- A. Parkeringsplassene med strømuttak er utleide private plasser som tildeles etter henvendelse til styrerommet. Det leies kun ut en plass pr leilighet.
- B. Det er kun lov å parkere kjøretøy med egenvekt under 3,5 tonn.
- C. Avskiltet bil tillates ikke parkert/hensatt på eiendommen.
- D. Lading av biler skal kun foregå på anviste plasser.
- E. Parkering skal foregå i henhold til skilting.
- F. Lading av Elsykler/sparkesykler/brett skal alltid foregå under tilsyn og aldri i fellesarealet.**
- G. Sykler skal kun parkeres på anviste plasser. Det betyr at El sparkesykler ikke kan henses på bnl Vestre sin eiendom.**

6. LEK OG BALLSPILL

Borettslaget har store uteområder som kan brukes til lek og opphold, så dette er ikke tillatt i inngangspartier og oppganger. Ballspill er kun tillatt i ballbingen og på de store plenene midt i laget.

7. GRILLING OG ÅPEN ILD

- A. På altanene er det kun lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- B. Engangsgriller er tillatt på anviste plasser men ikke på plener.
- C. Beboerne kan holdes ansvarlig for skader som oppstår på eiendommen pga. åpen ild eller grilling.
- D. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri eller åpen ild på eiendommen.

8. DYREHOLD

- A. I borettslaget er det lov å ha hund hvis du får underskrift av naboer i tilstøtende leiligheter. Borettslaget må ha underskriftene før hunden anskaffes. Du må sende ny søknad for hver hund. Kun 1 hund pr leilighet.
- B. Klager på dyrehold skal leveres skriftlig til styret.
- C. Det er kun lov å ha innekatt i borettslaget.

9. ALTANENE/DØRER/INNGLASSING.

- A. Altan innglassing skal være fri for gardiner, persienner, kapper etc
- B. Det er ikke tillatt å montere parabol på altanen eller boligens vegger.
- C. Det er viktig å smøre dørlåser og skinner med jevne mellomrom.
- D. Det er ikke tillatt å tømme vann ut over altangulvet, da dette kan medføre skader på leilighet/boder under.

Revider med uthevet skrift 26.08.20

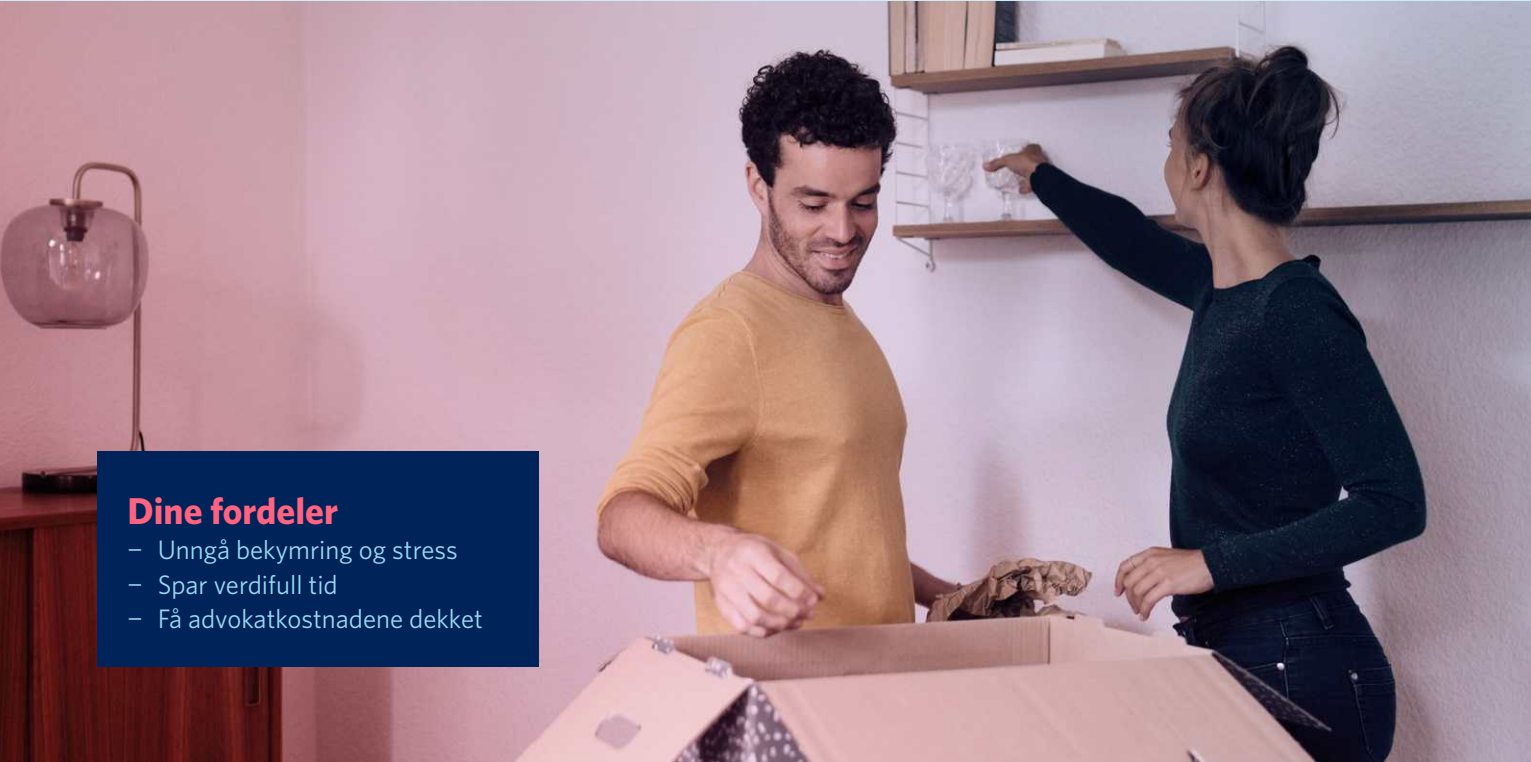


Söderberg
& Partners

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.

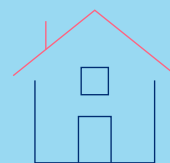
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 8-26-00151

Adresse: Vestre Vadmyra 34, 5172 Loddefjord

Betegnelse: Gnr. 124, Bnr. 95, andelsnr. 145 i BORETTSLAGET VESTRE, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr 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 23.05.2026

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