



BILDØYVEGEN 11B





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	20
Plantegning	35
Tekniske dokumenter	37

VELKOMMEN TIL

Bildøyvegen 11B

Velkommen til Bildøyvegen 11B - en lys og solrik 2-roms leilighet i bygg fra 2013 med moderne standard!

Leiligheten fremstår svært velholdt og oppleves luftig og innbydende. Fra stuen er det direkte utgang til vestvendt balkong med fantastisk utsikt og gode solforhold. Boligen ligger i et attraktiv og nyere boligfelt sentralt på Straume, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk og Sartor storsenter.

Høydepunkter:

- Tidsriktig fargevalg og 3-stavs eikeparkett på gulv
- Malt alle overflater (2025)
- Kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal
- Balansert ventilasjon
- Rør-i-rør
- Solrik vestvendt balkong



Christian Hauge Torvanger

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

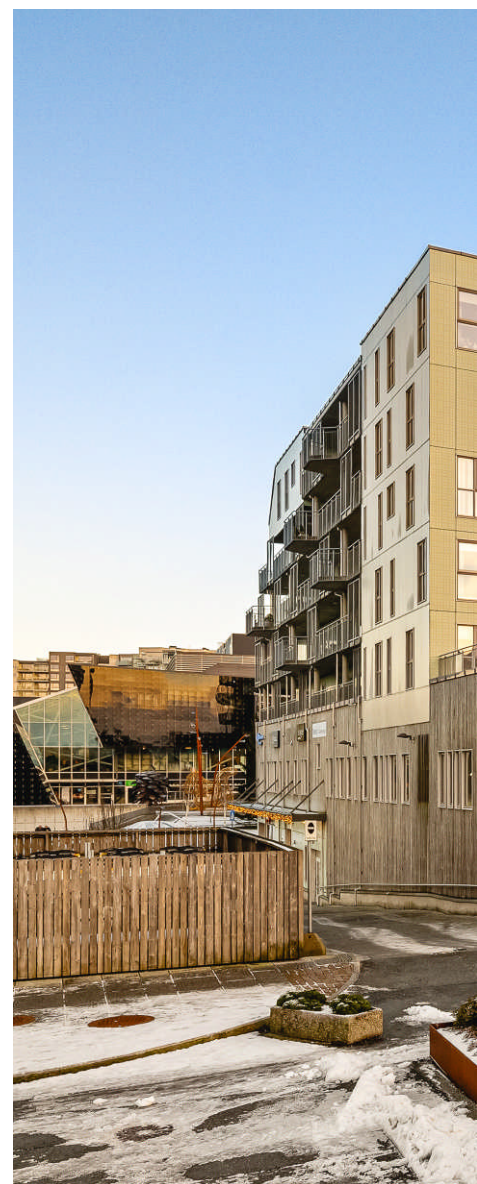
452 27 119

christian@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	113 012
Totalpris	4 090 295
Fellesutgifter	2 597 / mnd
Bruksareal	67 m ²
BRA-i	62 m ²
BRA-e	5 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Tomt	3 257 m ² eiet tomt





























EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 67,0 m²

- BRA-i: 62,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og teknisk rom.

Eksterne rom:

- Bod i kjeller

Beskrivelse

Leiligheten ligger fint til i byggets 6. etasje.

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra leilighetens inngangsparti ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper er en god atmosfære i rommet. Fargevalget er tidsriktig og det er parkett på gulv. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Åpen stue- og kjøkkenløsning gir leiligheten et sosialt preg. Tilknyttet stuen finner man en praktisk, innvendig bod/teknisk rom.

Fra stuen er det utgang til leilighetens vestvendte balkong. Balkongen måler 8 kvadratmeter. Her får man gode solforhold og fantastisk utsikt!

Lekker kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal med lyse, slette fronter og laminert benkeplate. Både over- og underskap sikrer godt med oppbevaringsplass. Av integrerte hvitevarer finner man platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og

kjøleskuffer.

Leilighetens soverom måler hele 16,7 kvadratmeter. Rommet gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Praktisk skyvedørsgarderobe sikrer godt med oppbevaringsplass.

Badet er flislagt og inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varme i gulv.

Med leiligheten følger ekstern bod i kjeller på 5,3 kvadratmeter og fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Byggemåte

Etasjeskille:

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger:

Ytterveggenes bærekonstruksjoner er utført i betong med innslag av stål og betongelementer. Utvendig kledd med fasadeplater i aluminium.

Takkonstruksjon:

Det er flatt tak som er tekket med takpapp/belegg eller lignende.

Vindu:

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Dører:

Det er malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglass, fra byggeår. Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 40db) entrédør.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg
Takstfirma: Berg takst
Dato for takst: 15.12.2025

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:

BAD - OVERFLATE VEGGER OG HIMLING |
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Inneholder: Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

BAD - OVERFLATE GULV |

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med vannbåren varme. I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

BAD - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK |

Membranen er fra 2013 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran. Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt og temperaturforhold. I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har smøremembran en levetid på 10-20 år.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

KJØKKEN |

Vanninstallasjonen er fra 2013 Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og flise på vegg over benkeplate, inneholder: Nedfelt vask, platetopp, komfyrvakt, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskuff og stekeovn. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader: Det er manglende dampspærre under benkeplate ved oppvaskmaskin og vask. Det har resultert i at papir har løsnet og noe svelling i underkant av benkeplate.

Det er registrert sprekker i parkett som tyder på fuktpåvirkning ved oppvaskmaskin/vask. Det er mindre sår i fronter. Lokale utbedringer må påregnes. TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

WC OG INNVENDIGE VANN- OG AVLØPSRØR |

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale,

sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget systerne. Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år. Boligen har sluk av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år. Hovedstoppekraner til varmt og kaldtvann er plassert i fordelerskap på bad.

Merknader: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket og det mangler kursfortegnelse. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. TG2 vurderes med bakgrunn i manglende kursfortegnelse/merking av rørkurser

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

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

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

- Ja, kun av faglært. Ventilasjonsfirma utførte rens av luftekanaler i leilighet samordnet med sameiet, men betalt av den enkelte leilighet tilbake i 2023

mener jeg å huske

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

- Installere håndløpere og kommende vedlikehold av heis kan gi økte felleskostnader over tid

Tilleggskommentar:

Installert egen vannmåler i 2023 som en del av Sameiet sitt tilbud til dem som måtte ønske det. Utført av autorisert rørleggerfirma. Muligens Vestrheim AS men er ikke sikker. Styret vet.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten selges som dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 Lys grønn B er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

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

Tomten

3257,00 m² eiet tomt.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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.

Fryseboks i bod medfølger.

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 Bildøyvegen 11B bor man i fine og etablerte omgivelser i et nyere boligfelt på Straume. Det er kort vei til daglige servicetilbud og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med kun få

minutters gange til både busstoppet "Straume kryss" og Straume terminal.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny Sartor, som ligger i samme bygg som leiligheten. I umiddelbar nærhet finner du også Sartor Storsenter, med over 170 butikker og servicetilbud, inkludert dagligvare, spisesteder, apotek, frisør, klesbutikker, Vinmonopol og mye mer.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er godt med gangavstand til Eventus Sartorlunden barnehage og kort kjørevei til Foldnes skule, Danielsen barne- og ungdomsskule og Aronien barnehage. I tilknytning til skolene finner man idrett - og fritidstilbud.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. For deg som liker å trene innendørs er MyLifeSotra og Sprek & Blid Straume yndede alternativ.

OPS-selskapet Sotra Link er i gang med bygging av en ny 9,4 km lang riksvei mellom Kolltveit i Øygarden og Storavatnet i Bergen. Dette vil bidra til en enda mer effektiv og forutsigbar reisevei til og fra Bergen sentrum.

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

Sameiet

Sameiet Sartorgården, Org.nr: 912 993 280
Forretningsfører: AIDER AS

Sameiet består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/209

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

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer: SP3256369

Fellesutgifter

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

Kr. 2 597,- pr. md. og inkluderer:
Kabel-TV og internett, garasje, byggforsikring, vedlikehold og diverse driftskostnader.

Styreleder informerer om at det skal installeres nye håndløpere/rekkverk i svalganger. På grunn av høye kostnader knyttet til heisen, må det forventes en økning i felleskostnadene. Størrelsen på økningen er foreløpig ikke avklart.

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

Andre løpende kostnader

Strøm, kommunale avgifter og innboforsikring.
Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Sameiet har ikke lån per 08.01.2026.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Styregodkjennelse: Nei.
Forkjøpsrett: Nei.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 13 872 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kilopris på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis, det vil si at antall kilo restavfall tømt i januar blir fakturert i februar. Gebyr i 2026 er på kr. 5 per kilo

I 2023 fikk alle leilighetene i sameiet installert individuelle vannmålere. Vann- og avløpsgebyrer for 2026 faktureres a-konto og er basert på et estimert forbruk på 206 m³, med en sats på kr 22,22 per m³.

Øygarden kommune foretar avlesning av vannmålere én gang årlig og gjennomfører avregning ved årsslutt basert på faktisk målt forbruk, med fradrag for innbetalt a-konto. Sameiet har ennå ikke gjennomført første ordinære avlesning, og det foreligger derfor ikke et avregningsbeløp per dags dato. Øygarden kommune bekreftet i desember 2025 at vannmålerne er registrert hos kommunen. Styreleder vil i midten av januar avklare videre

rutiner for avlesning og oppfølging med kommunen. Det gjøres oppmerksom på at de kommunale avgiftene ikke er endelig oppdatert etter installasjon av vannmålere, og at det derfor kan forekomme variasjoner i gebyrene.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 707 481,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 829 924,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 103 012,-. Det tas forbehold om endringer i

offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

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

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for "Kombinert nærings- og bustadbygg m/parkeringsanlegg" datert 26.09.2014.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Kombinert nærings- og bustadbygg m/parkeringsanlegg - 3.-7. etasje (bustadseksjonen)", datert 25.10.2013.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Kombinert nærings- og bustadbygg m/parkeringsanlegg - 2.etasje (kontoretasje)", datert 28.06.2013.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Kombinert nærings- og bustadbygg m/parkeringsanlegg - 1. underetasje (parkering næring) og 1. etasje (butikketasje)", datert 13.03.2013.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Kombinert nærings- og bustadbygg m/parkeringsanlegg - 1. underetasje og 1. etasje", datert 04.06.2013.

Det foreligger løyve til endring datert 11.06.2012.

Det foreligger rammetillatelse for "Oppføring av

kombinert nærings- og budstadbygg m/
parkeringsanlegg på gnr 35/254 m.fl. - Straume"
datert 23.11.2010.

Regulering

Kommuneplaner:

Navn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune
(2015 - 2026)

Id: 124620130020

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Delareal: 4m2 - Sentrumsformål - Nåværende

Delareal: 3253 m2 - Sentrumsformål - Framtidig

Navn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Id: 124620060044

Plantype: Kommunedelplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

Delareal: 3257 m2

KPHensynssonenavn: H900_84

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner:

Navn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Id: 124620060044

Plantype: Kommunedelplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

Delareal: 3253 m2 - Senterområde, framtidig -
områdenavn: S3a

Delareal: 4 m2 - Krav om reguleringsplan

Delareal: 4 m2 - Krav om regulerings-
/bebyggelsesplan

Delareal: 4 m2 - Senterområde, nåværende -
områdenavn: S1

Reguleringsplaner:

Navn: 205 RP Straume senterområde, KDPL-
planområde S3a (35)

Id: 124620060053

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 25.09.2008

Delareal: 272 m2 - Annet kombinert formål -
Kombinert - GATETUN/GARASJE I
BUSTADOMRÅDE

Delareal: 61 m2 - Gang-/sykkelvei - G/S

Delareal: 2686 m2 - Bolig/forretning/kontor - B/F/K

Dealreal: 238 m2 - Annet kombinert formål -
AKOMB - GATETUN/GARASJE I
BUSTADOMRÅDE

Se vedlagte planopplysninger og kart i
salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig
vannledninger via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett
via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 816927, tgl. 03.10.2012 - Seksjonering

SNR: 38

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 62 / 12958

Dnr. 906994, tgl. 14.03.1947 - Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 1828, tgl. 29.06.1956 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 2715, tgl. 12.09.1958 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 3419, tgl. 30.10.1958 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 2542, tgl. 02.06.1961 - Bestemmelse om
vannrett
Skal være dok.nr 2542/1964
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 5454, tgl. 09.11.1965 - Bestemmelse om veg
Dokumentnummeret er 5454
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 1962, tgl. 26.04.1966 - Best. om
vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 139, tgl. 10.02.1967 - Best. om
vann/kloakkledn.
Dokumentet er tinglyst 11.02.67 med
dokumentnummer 739
Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 4138, tgl. 27.05.1975 - Best. om
vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 10043, tgl. 02.11.1977 - Best. om
vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 10044, tgl. 02.11.1977 - Best. om
vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 1806, tgl. 16.02.1994 - Best. om
vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

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

Utleie

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

styre godkjennes på lik linje som kjøper.

Radon

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

Konsesjonsfrihet

Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Om oppdraget

Eiendommen

Bildøyvegen 11B
35/8/0/38 i Øygarden

Type bolig: Leilighet

Selger

Christian Huseby (etter fullmakt)

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00254
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får

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

Finansiering

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

Diverse

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

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Om salgsoppgaven

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

ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

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

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

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden

kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

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

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

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

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

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

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

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen

skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og

tilbør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbørslsten 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 nøy, 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.

Meglernes vederlag

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

Provisjon 1,120 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 7 000,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

Kommunale opplysninger Øygarden: 8 990,00

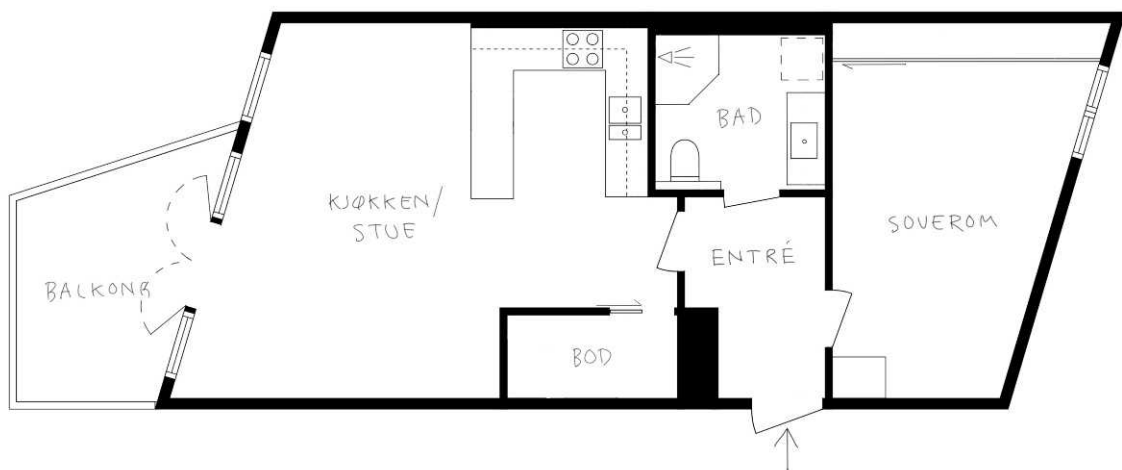
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

j
h

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



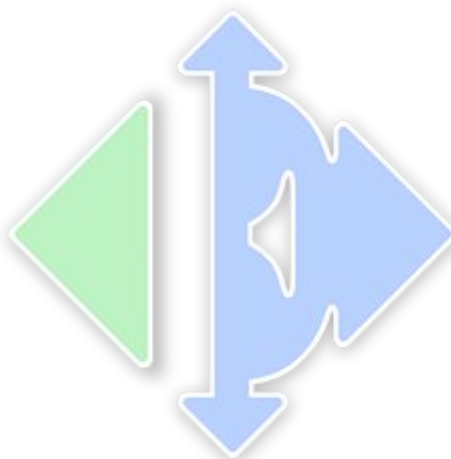
BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Selveiet leilighet
Bildøyvegen 11 B
5353 Straume



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 15/12/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616027

ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Karine Elisabeth Huseby (dødsbo)
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	3 257 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Huseby
Befaringsdato:	09.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt. Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte veier, lekeplasser, benker og grøntarealer. I første etasje finner man to felles uteplasser mot syd og nord/vest.

OM BYGGEMETODEN:

Ytterveggenes bærekonstruksjoner er utført i betong med innslag av stål og betongelementer. Utvendig kledd med fasadeplater i aluminium. Det er flatt tak som er tekktet med takpapp/belegg eller lignende. Etasjeskiller i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2013 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Bildøy, med kort avstand til Straume og det brede servicetilbudet på Sartor Storsenter. Området tilbyr gode hverdagsfasiliteter som skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare i nærheten, samtidig som kollektivtilbudet gir enkel forbindelse mot Bergen og øvrige deler av Øygarden. Nærområdet byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter langs kysten og i omkringliggende grøntområder. Beliggenheten kombinerer tryggt bomiljø, god tilgjengelighet og nærhet til både natur og sentrale funksjoner.

Takstobjektet:

Selveiet leilighet.

Oppvarming:

Det er vannbåren varme på bad og balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten.

Det er konvektor i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet i entré/gang inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet 3-stavs parkett. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Himling: Det er malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Oppdragsgiver informerer om at felleskostnader er pr November 2025 Kr 2.597,- pr mnd for denne leiligheten.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
6.etasje	62			8	59	3
Ekstern bod i kjeller		5				5
SUM BYGNING	62	5		8	59	8
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré/gang: 5m²

Soverom: 16,7m²

Bad: 5,2m²

Teknisk rom: 3m²

Stue/kjøkken: 30m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Ekstern bod i kjeller: 5,3m²

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern gitterbod i i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Christian Huseby

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

15/12/2025



Ole Henrik Berg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, inneholder:
 Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med vannbåren varme.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Smøremembran en levetid på 10-20 år.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og flise på vegg over benkeplate, inneholder: Nedfelt vask, platetopp, komfyrvakt, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskuff og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader: Det er manglende dampspærre under benkeplate ved oppvaskmaskin og vask. Det har resultert i at papir har løsnet og noe svelling i underkant av benkeplate.

Det er registrert sprekker i parkett som tyder på fuktpåvirkning ved oppvaskmaskin/vask.

Det er mindre sår i fronter.

Lokale utbedringer må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, fra byggeår.

Dører:

Det er malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglass, fra byggeår.

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 40db) entrédør.

Vinduene, balkongdør og entrédør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjennning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6-12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er balkong på ca 8m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

Rekkverkshøyde er målt til 108cm.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Hovedstoppekraner til varmt og kaldtvann er plassert i fordelerskap på bad.

Merknader: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket og det mangler kursfortegnelse.
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende kursfortegnelse/merking av rørkurser.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er sentralt varmtvannsanlegg i bygget.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entré.

Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anleggets tilstand og historikk. Da avdøde var eneeier og det ikke er andre personer med kjennskap til eventuelle arbeider, vedlikehold eller feil, vil opplysninger om anleggets utførelse og bruk være mangelfulle.

Kjøper må derfor være oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell befarings og kontroll av tilgjengelige komponenter. For nærmere vurdering anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er brannslukningsapparat fra 2025 og tilfredsstillende antall brannvarslere i leiligheten. Det er sentralt brannvarslingsanlegg og sprinkler i bygget.

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv

f

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende kursfortegnelse/merking av rørkurser.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00254	

Selger 1 navn
Christian Huseby (etter fullmakt)

Gateadresse	
Bildøyvegen 11B	

Poststed	Postnr
STRAUME	5353

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Karine Elisabeth Huseby

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Karine Elisabeth Huseby

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Ventilasjonsfirma utførte rens av luftkanaler i leilighet samordnet med Sameiet men betalt av den enkelte leilighet tilbake i 2023 mener jeg å huske.

Arbeid utført av

Husker ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Installere håndløpere og kommende vedlikehold av heis kan gi økte felleskostnader over tid.
- 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

Installert egen vannmåler i 2023 som en del av Sameiet sitt tilbud til dem som måtte ønske det. Utført av autorisert rørleggerfirma. Muligens Vestrheim AS men er ikke sikker. Styret vet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Huseby	23bdbc03e850134e6500 d2485224ab42bae7ed14	07.01.2026 17:45:18 UTC	Signer authenticated by 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>



Adresse

Bildøyvegen 11B, 5353 STRAUME

Dato for energimerking

07.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-244007

Byggeår

2013

Bygningsnummer

300317006

Gårdsnummer

35

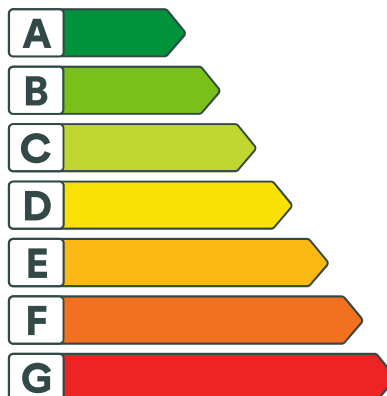
Bruksnummer

8

Seksjonsnummer

38

Bruksenhetsnummer

H0605


Bygningsinformasjon

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

60 m²

Oppvarmet bruksareal

60 m²

Ventilasjonstype

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

89 kWh/m² per år

Energikarakter

B

Beregnet levert energi i lokalt klima

87 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Bildøyvegen 11B, 5353 STRAUME



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	38
Adresse	Bildøyvegen 11B, 5353 STRAUME								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 3 253 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig
Id	124620060044
Navn	200 KDPL Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.03.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf	
Delarealer	Delareal	3 257 m ²
	KPHensynsonenavn	H900_84
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044	
Navn	200 KDPL Straume 2005-2018	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.03.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf	
Delarealer	Delareal	3 253 m ²
	Arealbruk	Senterområde, Framtidig
	Områdenavn	S3a
	Delareal	4 m ²
	KPRestriksjoner	Krav om reguleringsplan
	Delareal	4 m ²
	KPRestriksjoner	Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
	Delareal	4 m ²
	Arealbruk	Senterområde, Nåværende
	Områdenavn	S1

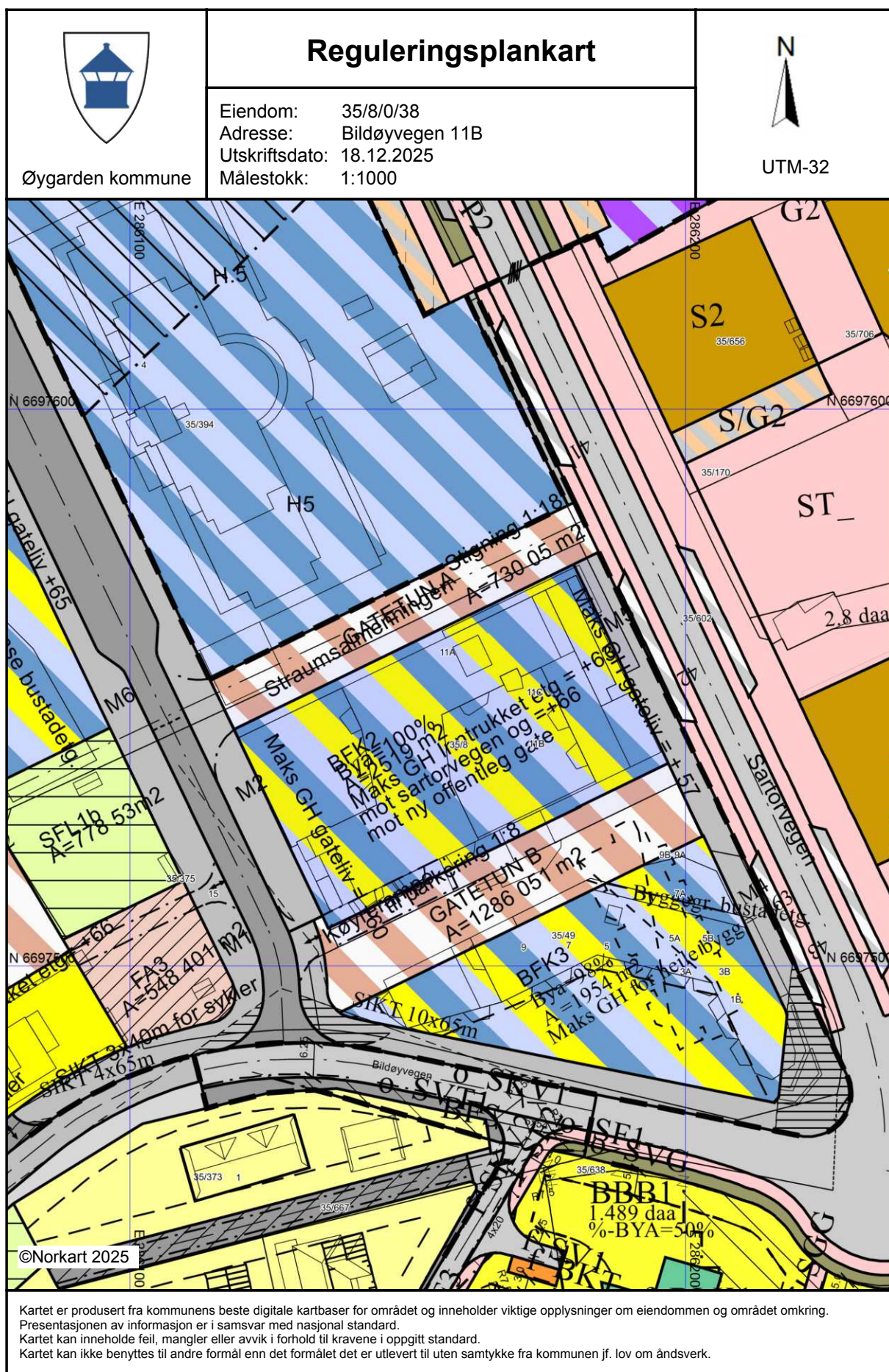
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060053	
Navn	205 RP Straume senterområde, KDPL-planområde S3a (35)	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.09.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3688/20060053_F%c3%b8resegner.pdf	
Delarealer	Delareal	272 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	Kombinert
	Utdyp.	GATETUN / GARASJE I BUSTADOMRÅDE
	Delareal	61 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Feltnavn	G/S

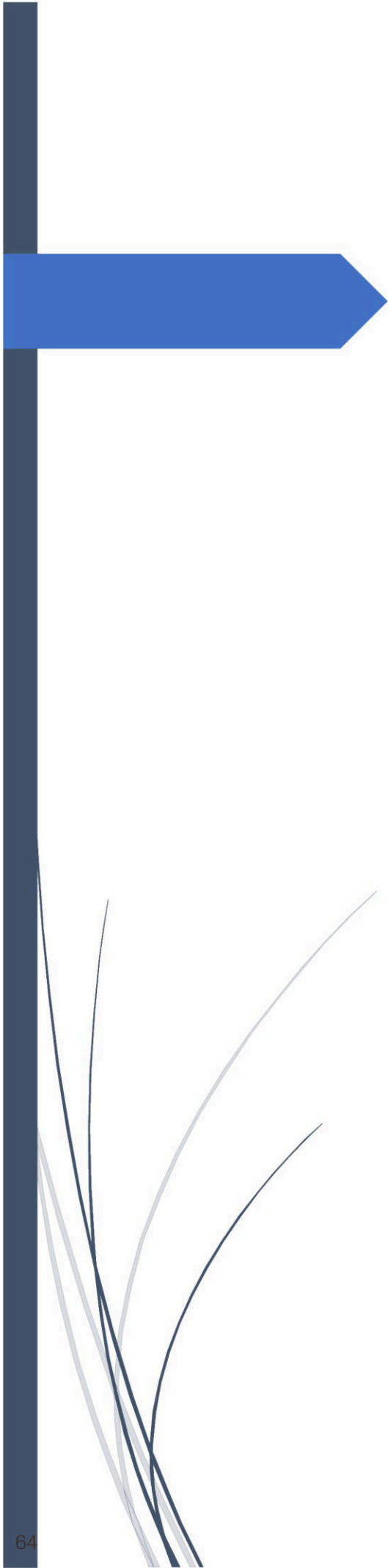
Delareal 2 686 m²
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn B/F/K

Delareal 238 m²
Formål Annet kombinert formål
Feltnavn AKOMB
Utdyp. GATETUN / GARASJE I BUSTADOMRÅDE



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Annet friområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspenninganlegg (høyspentlinje, transfo)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Friluftsområde (på land)
	Frisktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Industri
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Lekeplass
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
	Park
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vedtekter for Sartorgården Sameie

VERSJON: 2

Dato: 27.05.2021

INNHALDSFORTEGNELSE

§ 1.	Navn og formål	3
1.1	Navn og opprettelse	3
1.2	Hva sameiet omfatter.....	3
1.3	Formål.....	3
1.4	Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)	3
§ 2.	Styret	4
2.1	Styret - sammensetning	4
2.2	Styrets oppgaver.....	4
2.3	Styrets beslutninger / vedtak	4
2.4	Representasjon og fullmakt.....	4
§ 3.	Valgkomité.....	4
§ 4.	Årsmøtet.....	5
4.1	Myndighet. Mindretallsvern.....	5
4.2	Tidspunkt for årsmøtet.....	5
4.3	Varsel om og innkalling til årsmøte	5
4.4	Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	5
4.5	Hvem som kan delta på årsmøtet	6
4.6	Møteledelse og protokoll	6
4.7	Stemmerett og fullmakt	6
4.8	Vedtak på årsmøte	6
§ 5.	Rettslig råderett.....	7
5.1	Rettslig råderett over seksjonen	7
5.2	Råderett med mer over parkeringsplasser i U2	7
§ 6.	Bruken av seksjonene og fellesarealene	8
6.1	Rett til bruk.....	8
§ 7.	Ordensregler.....	8
§ 8.	Vedlikehold.....	8
8.1	Seksjonseiers vedlikeholdsplikt felles for næring og boligseksjon.....	8
8.2	Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for boligseksjon	9
8.3	Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for næringsseksjonen	9
§ 9.	Forsikringer.....	10
§ 10.	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer	10
10.1	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer	10
10.2	Fordeling av vedlikehold/kostnader mellom bolig- og næringsseksjon.....	11

§ 11.	Felleskostnader	11
11.1	Felleskostnader	11
§ 12.	Pålegg om salg og fravikelse.....	12
12.1	Mislighold	12
12.2	Pålegg om salg.....	12
12.3	Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	12
§ 13.	Inhabilitet	12

VEDTEKTER

for

Sartorgården Sameie

Org. nr. 912 993 280

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 23.04.2019.

§ 1. NAVN OG FORMÅL

1.1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sartorgården Sameie

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. oktober 2012.

1.2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 35, bnr. 8.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på sameiets fellesareal. Parkeringsplasser i andre underetasje disponeres av boligdel innenfor porten.

1.3 FORMÅL

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Årsmøtet kan vedta at sameiet kan være medlem i en velforening som har som formål å skape et godt bomiljø for alle som bor og jobber i området.

1.4 LOV OM EIERSEKSJONER (EIERSEKSJONSLOVEN)

Eierseksjonsloven bestemmelser gjelder for sameiet, med de endringer som loven tillater, og som er vedtatt på sameiermøte.

[Trykk her for link til Eierseksjonsloven](#)

§ 2. STYRET

2.1 STYRET - SAMMENSETNING

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. Det skal være minst 2 styremedlemmer for boligdel og minst 1 styremedlemmer for næringsdel i styret.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
- (3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

2.2 STYRETS OPPGAVER

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak i årsmøte. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven, vedtektene og ordensregler er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

2.3 STYRETS BESLUTNINGER / VEDTAK

- (1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene og når både boligdel og næringsdel er representert. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder i tillegg til to andre faste styremedlemmer.

§ 3. VALGKOMITÉ

Det er opprettet egen instruks for valgkomitéen for boligseksjonen.

§ 4. ÅRSMØTET

4.1 MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4.3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL ÅRSMØTE

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 4-3 (1).

(4) Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Som hovedregel skal innkallingen skje via epost, men innkallingen kan legges i postkasse for de som ønsker det. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten får innkallingen via epost.

4.4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge varamedlem (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt)
- behandle vederlag til styremedlemmene
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

4.5 HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

4.6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder med vanlig (simpelt) flertall tatt ved håndsopprekning. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

4.7 STEMMERETT OG FULLMAKT

(1) Flertallet av stemmer regnes etter sameiebrøk.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten gjelder førstkomende årsmøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

(3) I saker som gjelder drift og vedlikehold av boligseksjonene, skal bare boligseksjonene ha stemmerett, og da med 1 stemme per seksjon. I saker som gjelder drift og vedlikehold av næringsseksjon, skal bare næringsseksjonen ha stemmerett.

4.8 VEDTAK PÅ ÅRSMØTE

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

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven
 - g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
 - h) endring av vedtektene.
- (5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 5. RETTLIG RÅDERETT

5.1 RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Sameier plikter å gjøre kjøper/leietaker kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller regulering fastsatt av styret eller sameiermøte.

5.2 RÅDERETT MED MER OVER PARKERINGSPLASSER I U2

(1) Parkeringsplasser er tilordnet boligseksjonene etter tildeling ved første innflytting. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(2) Midlertidig utleie og bytte er betinget av styrets samtykke. Parkeringsplassene er knyttet til seksjonen og kan kun avhendes samtidig med seksjonen.

(3) Styret kan til enhver tid tildele parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne etter ansiennitet i sameiet med eventuelt venteliste. De som har fått tildelt disse plassene uten å ha behov for en slik parkeringsplass, plikter å bytte til tilvist plass.

(4) Seksjonseier eller husstandsmedlemmer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Seksjonseier skal ha skriftlig samtykke fra styret for å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved flytting/bytte av parkeringsplass eller ladepunkt skal seksjonseier ha godkjenning av styret. Det skal kun benyttes elektroinstallatør bestemt av styret og styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra installatør.

§ 6. BRUKEN AV SEKSJONENE OG FELLESAREALENE

6.1 RETT TIL BRUK

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. For fellesarealene som er beregnet for boligseksjonene har disse eksklusiv bruksrett i forhold til næringsseksjonen.

(2) Boligseksjonene skal til enhver tid disponere 51 parkeringsplasser i U2, 11 gjesteparkeringsplasser i U2 og 51 boder i U2. Boligseksjonene har rett til gjennomkjøring fra U2 til gatenivå og visa-versa.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. De seksjonene som ikke har balkong, har eksklusiv bruksrett til tilsvarende uteareal under balkong (gjelder boligseksjoner 1,5,6,7,8,9,10,11 i 3. etasje).

(4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(5) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.

§ 7. ORDENSREGLER

Årsmøte fastsetter den 23.04.2019 ordensregler for boligdelen. Ordensregler kan endres av årsmøtet.

§ 8. VEDLIKEHOLD

8.1 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT FELLES FOR NÆRING OG BOLIGSEKSJON

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, plikter seksjonseier å sørge for de nødvendige tillatelser før tiltaket iverksettes. Kopi av ferdigattest sendes til styret.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

(9) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

8.2 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR BOLIGSEKSJON

(1) Hver leilighet har fått utdelt 3 nøkler. Ved behov for nøkkel utover dette skal det bestilles fra styreleder.

Ved tap av nøkler til leilighet og port åpner i garasje skal beboer eller sameier straks melde dette til styret. Sameier som har mistet nøkler vil bli erstatningsansvarlig. Kun styreleder har myndighet til å bestille nye eksemplarer. Det er ikke tillatt å erstatte eller å ha ekstra lås til leiligheter og boder med andre låsesylindere.

Styret har tilgang på universal nøkkel som passer til alle leiligheter og hengelås for boder. Denne skal kun brukes etter skriftlig instruks nr. 1.

(2) Seksjonseier og beboer plikter å varsle styret hvis ikke brannslange, brannslukningsapparat og røykvarsler fungerer da dette er en del av sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å fjerne eller sette røykvarslere ut av drift.

(3) For å dekke inn utgifter for fremtidig nødvendig vedlikehold skal det tilstrebes å ha inntil 1,5% av den til enhver tid gjeldende forsikringssummen tilgjengelig 10 år etter at bygget var nytt.

8.3 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR NÆRINGSSEKSJONEN

Ingen vedlikeholdsplikt utover pkt. 8.1

§ 9. FORSIKRINGER

(1) Styret i Sameiet tegner forsikring for bygninger, samt innbo og løsøre i fellesareal. Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret.

(1) Den enkelte sameier tegner selv nødvendig innboforsikring. Forsikring av løsøre i boder i U2 inngår ikke i forsikringen for løsøre i fellesareal.

§ 10. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

10.1 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32 i eierseksjonsloven. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Ansvar for vedlikehold og utskiftning som kun berører boligdelen tilfaller kun boligseksjonene og tilsvarende for næringsdelen.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

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

(7) Alle bygningsmessige endringer på eiendommen, herunder endringer av eiendommens fasader, skal forhånds godkjennes av sameiermøte.

(8) Eier av næringsseksjonene kan fritt foreta ombyggings- og tilpasningsarbeider, såfremt arbeidene ikke er til unødige eller urimelige ulemper for de øvrige sameierne. Dersom ombyggings- og tilpasningsarbeider medfører behov for reseksjonering, skal det følge eierseksjonsloven kapittel IV.

(9) Alle bygningsmessige arbeider av enhver art skal varsles skriftlig til øvrige seksjonseiere minst 2 uker på forhånd.

10.2 FORDELING AV VEDLIKEHOLD/KOSTNADER MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJON

(1) Fellesarealer som tilhører boligseksjon og som boligseksjon skal vedlikeholde og utbedre samt betale kostnader for:

I boligseksjonen:

Svalganger, trapperom i nord, trapperom i vest unntatt fra gatenivå og ned til næring, heis, dør fra trapperom til garasje i U1 og U2, garasje i U2 innenfor rulleport, rulleport i U2, rom for måleravlesning i U2.

Brannsentral ved inngang i vest med tilhørende system for boligdelen.

(2) Fellesarealer som tilhører næringsseksjon og som næringsseksjon skal vedlikeholde og utbedre samt betale kostnader for:

I næringsseksjonen:

Trapperom i nord, trapperom i vest fra gatenivå og ned til næringsseksjon, heis, dør fra trapperom til garasje i U1 og U2, garasjeanlegg utenfor rulleport i U2 med kjøreveier til gatenivå i vest, vaktmester bod i U1, rom ved innkjøring til U1.

Brannsentral hos Meny med tilhørende brannsløyfer etc for næringsseksjon.

(3) Annet:

Følgende tilhører næringsseksjon og skal vedlikeholde og utbedre samt betale kostnader for:

Teknisk rom i U1 og U2 unntatt avfukter for boder i U2.

400V Tavlerom i U2. (Boligseksjonen har ansvaret for sin del av 400V tavlen).

All ventilasjon unntatt for boder i U2.

Sprinkler rom i U2.

Alt utelys unntatt i svalganger og hager i 3 etg..

(4) Deling av kostnader:

Allmenning i nord, (rengjøring av vei, strøm til lys): 1/3 boligseksjon, 2/3 næringsseksjon.

Garasjeanlegg, strøm til lys for kjørevei fra gatenivå til garasje i U2. 1/3 boligseksjon, 2/3 næringsseksjon. Felles forsikring fordeles i samsvar med forsikringsselskapets beregning av premie basert på verditakst på henholdsvis næringsseksjon og boligseksjon. Premie for forsikring for parkeringsareal og styreansvar fordeles med 50% boligseksjon, 50% næringsseksjon. Alle andre kostnader som ikke er nevnt i pkt. 10.2, fordeles i henhold til sameiebrøken. (Næring: 8302 – Bolig: 4656).

§ 11. FELLESKOSTNADER

11.1 FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles i henhold til punkt 10.2.

(2) Felleskostnader knyttet til boligseksjonene i 3. til 7. etasje fordeles på sameierne i boligdelen etter innbyrdes brøk.

(3) Felleskostnader knyttet til næringsseksjon dekkes av næringsseksjonen.

§ 12. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

12.1 MISLIGHOLD

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislig hold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

12.2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39 i eierseksjonsloven.

12.3 FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

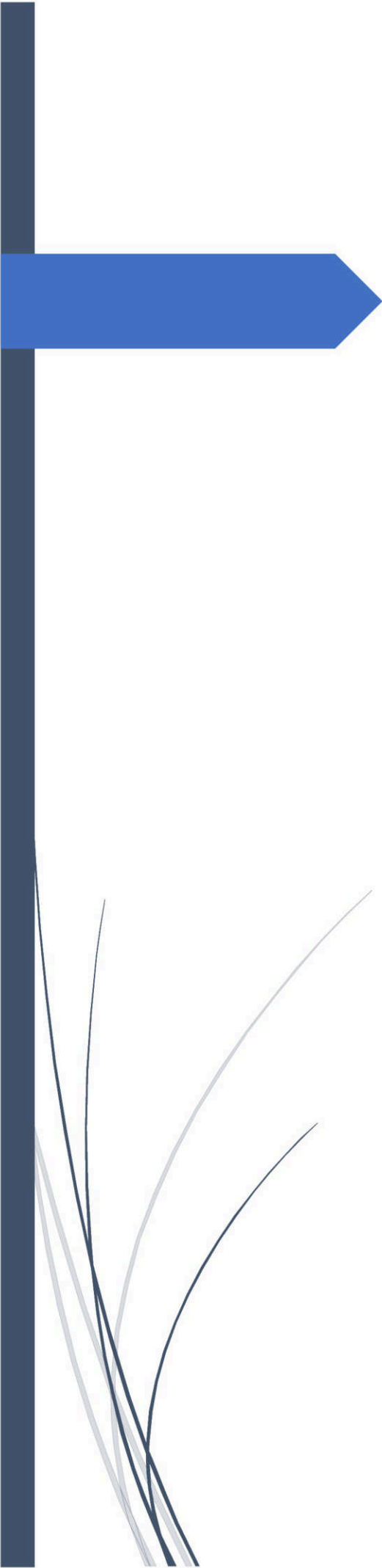
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 13. INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om:

- 1) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 2) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- 3) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 4) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



Ordensregler for Sartorgården Sameie

VERSJON: 1

Dato: 23.04.2019

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Hensikt.....	2
2	Hensyn til øvrige beboere	2
3	Lekkasjer og stoppekraner	2
4	Ventilasjon i leiligheter	2
5	Arbeider som krever autorisert personell.....	2
6	Fibernet.....	3
7	Aktiviteter som kan føre til brann	3
8	Grilling	3
9	Røyking	3
10	Tørking, lufting, risting av tøy.....	3
11	Leiligheten utvendig	3
12	Utvendige endringer.....	4
13	Pålegg om maling / vedlikehold	4
14	Dyrehold	4
15	Orden i fellesområdene / sykler	4
16	Felles boder	4
17	Garasje/parkering.....	4
18	Gjesteparkering	5
19	Bruk av kjøretøy ved hovedinngang.....	5
20	Garasjeporten.....	5
21	Fellesdører og porttelefon	5
22	Melding om fellesdører som ikke går i lås.....	5
23	Dører for strøm målere	5
24	Avfallshåndtering.....	5
25	Eierskifte, utleie og utlån av leiligheten / parkeringsplass.....	6
26	Henvelender eller klager.....	6
27	Erstatningsansvar	6
28	Endring av ordensregler	6
29	Ordensregler for næringsdelen	6

ORDENSREGLER

for

Sartorgården Sameie

Org. nr. 912 993 280

Ordensreglene er fastsatt i forbindelse med årsmøtet 23.04.2019.

1 HENSIKT

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som gjelder for sameiet og som sameiere og beboere skal rette seg etter. Ordensregler for næringsdelen henvises det til punkt 32.

2 HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 08.00.

Støyende aktivitet må ikke utføres etter kl. 21.00.

Det må utvises hensynsfullhet ved støyende aktiviteter som boring, banking og bruk av annen støyende redskap. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har blitt informert om dette på forhånd.

3 LEKKASJER OG STOPPEKRANER

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er og bruk av denne. Det kan være en stoppekran for varmt og en for kaldt vann. Den er plassert i det tekniske «vannskapet» på badet.

4 VENTILASJON I LEILIGHETER

For tilfredsstillende lufting må ventilasjonsanlegg alltid være i drift. Sameier eller beboer plikter å bytte begge filter i ventilasjonsanlegg to ganger i året.

Alle seksjonene må være oppvarmet slik at frostskafer ikke oppstår. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

5 ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider i leiligheter som krever autorisert personell skal utføres av slike.

Eksempler på dette er:

Vann og avløp, sprinkler anlegget, det elektriske anlegget, TV/bredbånd, byggets bærende konstruksjoner samt arbeid som krever våtroms godkjenning.

Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, skal beboer eller sameier straks utføre nødvendige tiltak for å minimalisere skaden samt at styres skal varsles.

6 FIBERNETT

TV/Bredbånd skal benyttes i henhold til veiledning/bruksanvisning fra leverandøren av tjenesten.

7 AKTIVITETER SOM KAN FØRE TIL BRANN

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i leilighet, boder, balkong, garasje, eller på andre fellesarealer. Unntatt er gassbeholder som er beregnet for gassgrill / gassovn. Det er tillatt å oppbevare 2 x 11 kg gass pr. leilighet. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i boder eller garasje. Se DSB veiledning «Oppbevaring av farlig stoff i bolig». ([Link](#))

Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc.

8 GRILLING

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. Engangsgrill. Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse, balkong og fellesareal. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

9 RØYKING

Det er kun tillatt å røyke i leiligheter/balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å røyke i svalganger. Røyking skal ikke være til ulempe/sjenanse for andre beboere.

10 TØR KING, LUFTING, RISTING AV TØY

Risting og banking av tepper/matter er ikke tillat fra svalganger, terrasser og balkong samt i hager i 3 etasje.

11 LEILIGHETEN UTVENDIG

Terrassevegger må kun males i godkjent farge bestemt av styret.

Det oppfordres til ikke å montere gjenstander på vegger i tilknytning til balkong og terrasse samt i svalganger. Dette begrunnes i at yttervegger ikke tilhører leilighetene men er sameiets eiendom.

Eventuelle blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen eller terrassen. I svalganger skal eventuelle gjenstander skal stå inn til vegg hvor døren er. Sameiet har satt ut blomsterkasser som er felles. Hvis gjenstander er satt ut av beboer må disse tas inn / sikres ved sterk vind. Beboer er ansvarlig for eventuelle følgeskader.

12 UTVENDIGE ENDRINGER

Styrets godkjenning må innhentes for alle endringer som har innvirkning på utseende, som for eksempel maling, markiser, solskjerming, levegger, plattinger og lignende.

13 PÅLEGG OM MALING / VEDLIKEHOLD

Styret kan pålegge sameierne i tredje etasje som har levegg/platting å rengjøre og vedlikeholde, male/beise disse i anvist farge. Sameier skal selv betale for arbeid og materiell.

14 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr som f.eks. hund og katt i leilighetene. Dyrene sees etter på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å lufte dyr i hager i tredje etasje.

Dyr må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjanse for andre. Dyrene skal føres i bånd i fellesarealene. Eierne må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte forårsake på sameiets eiendom eller hos den enkelte seksjonseiers leilighet.

Beboere skal ikke legge ut mat til fugler eller andre dyr da dette vil være til sjanse for andre beboere samt at det kan tiltrekke skadedyr. Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal skal beboer informere styret.

15 ORDEN I FELLESOMRÅDENE / SYKLER

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke settes på / oppbevares i fellesområder og trappeopp ganger. Sykler settes på plass for sykkelparkering i garasje U2

16 FELLES BODER

Ganger til felles boder må holdes ren og ryddig. Det er ikke tillatt å plassere avfall, sekker og kasser etc. her.

17 GARASJE/PARKERING

Det er kun tillatt å parkere biler, tilhengere, elektrisk handicap stol/bil på anviste plasser. Gjenstander skal ikke plasseres eller monteres på gulv, vegg, tak eller søyler. Uttak til ladepunkt er tillatt etter godkjenning av styret. Ved brudd på parkeringsbestemmelsen kan styret etter advarsel fjerne bil eller annen gjenstand for eiers regning. Etter anmodning fra styret skal parkeringsplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring. Brannfarlig materialer som maling, løsemidler og lignende skal ikke oppbevares i garasjelegget. Det er ikke tillatt med store reparasjoner, oljeskift etc. inne i garasjen eller på sameiets område. Bytte av dekk er tillatt. Det er røyking forbudt i garasjelegget. Det er ikke tillatt å benytte garasjelegget til lekeplass eller oppholdssted.

18 GJESTEPARKERING

Det er 11 gjesteparkeringer i garasje U2. Disse skal kun benyttes av gjester av beboere. Tre plasser er plassert innenfor garasjeport i U2. Åtte plasser er utenfor garasjeport i U2 og er merket fra 1 til 8. Det er utlevert 1. stk. parkeringskort pr. sameier og kortet skal plasseres tydelig i bilen. Det er ikke anledning til å benytte parkeringskortet til langtidsparkering eller til bruk av eventuell bil nr. 2 i husstanden. Dersom det parkeres på ovennevnte plasser uten gyldig parkeringsbevis, vil en ved kontroll kunne bli bøtelagt av parkeringsselskap. Tap av kort vil bli fakturert med kr. 250,-.

19 BRUK AV KJØRETØY VED HOVEDINNGANG

Passasjen mellom Sartorparken og Sartorgården skal være bilfri. Ved flytting kan flyttebil benytte plassen i kortest mulig tid.

20 GARASJEPORTEN

Garasjeporten i U2 lukkes automatisk etter en tid, men hvis man betjener fjernkontrollen etter inn- og utkjøring vil porten lukkes umiddelbart. Det anbefales derfor at dette gjøres slik at ingen uvedkommende slippes inn.

21 FELLESDØRER OG PORTTELEFON

Fellesdører skal alltid holdes låst. Fellesdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Unntak er de to dører i trapperom ved heis i U1 og U2. Disse skal stå åpne men vil lukke seg ved brannalarm.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i fellesområdene. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene

22 MELDING OM FELLESDØRER SOM IKKE GÅR I LÅS

Dersom fellesdører eller garasjeport i ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

23 DØRER FOR STRØM MÅLERE

Dører i U2 hvor strøm målerne er plassert skal alltid holdes låst.

24 AVFALLSHÅNDTERING

FjellVar pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.

- Papp, rest og matavfall kastes i avfall stasjoner ved hovedinngangen.
- Glass og metall kastes i avfall stasjon på vestsiden av bygget.
- Plast kastes i egne plastsekker plassert i garasje i U2. Når sekkene er full skal plastsekk knyttes igjen og plasseres ved siden av stativer. Ny sekk settes i stativ.
- Avfall som ikke kan plasseres i søppelhåndtering systemet og plaststativer må beboeren selv sørge for å få bort transportert.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer og garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall i fellesarealene.

Ved feil på søppelhåndtering systemet skal styret varsles.

25 EIERSKIFTE, Utleie og Utlån av Leiligheten / Parkeringsplass

Sameier som selger eller leier ut sin enhet plikter å gi melding om dette til styre.

Både sameier og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og utlån av hele eller en del av leiligheten. Sameieren er ansvarlig overfor sameiet for at ordensreglene overholdes av beboeren. Sameier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av vedtekter og ordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

Det er ikke tillatt at parkeringsplass i garasjen leies eller lånes ut til andre enn andre beboere i sameiet. Familie til beboer / sameier kan benytte parkeringsplass.

26 HENVENDELSER ELLER KLAGER

Ved brudd på ordensreglene skal styret ved skriftlig henvendelser eller av eget initiativ foreta nødvendige tiltak for å bringe ting tilbake slik at ordensreglene ivaretas.

Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Overtredelser av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

27 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

28 ENDRING AV ORDENSREGLER

Årsmøtet kan endre ordensreglene med vanlig flertall. Sameier/beboer vil få skriftlig melding om endringer.

29 ORDENSREGLER FOR NÆRINGSDELEN

Det er ikke opprettet ordensregler for næringsdelen.

Nabolagsprofil

Bildøyvegen 11B - Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

	Straume kryss Linje 448	2 min	0.2 km
	Straume terminal Totalt 20 ulike linjer	4 min	0.3 km
	Knappskog båtkai Linje 2060	10 min	7.5 km
	Geitanger båtkai Linje 2060	12 min	8.9 km
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min	16 km

Skoler

Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra ...	14 min	434 elever, 32 klasser	1.1 km
Foldnes skule (1-7 kl.)	16 min	284 elever, 14 klasser	1.3 km
Brattholmen skule (1-7 kl.)	5 min	340 elever, 15 klasser	2.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min	493 elever, 21 klasser	1.6 km
Sotra videregående skule	19 min	720 elever	1.6 km
Olsvikåsen videregående skole	15 min	430 elever, 26 klasser	9.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

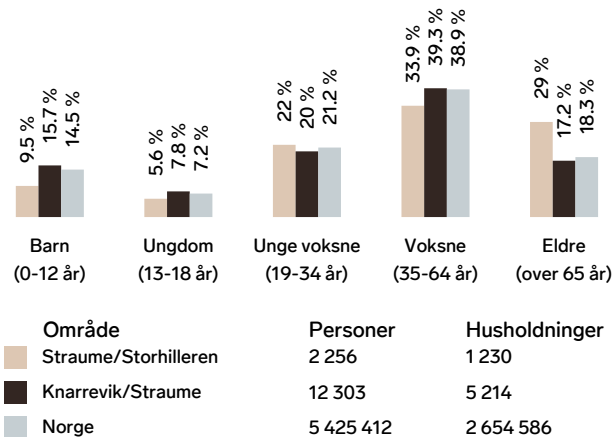
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år)	5 min	77 barn	0.4 km
Aronien barnehage (0-5 år)	11 min	61 barn	0.8 km
Straume barnehage (1-5 år)	10 min	40 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Sartor	2 min
Søndagsåpent	0.1 km
Bunnpris Sartor	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

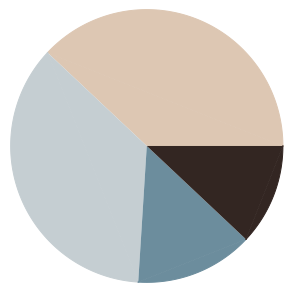
⚽ Straumsfjellet nærmiljøanlegg - Ball... 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Straume Idrettspark 14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

🚴 Sprek & Blid Straume 6 min 🚶

🚴 MyLife Sotra 8 min 🚶

Boligmasse



38% enebolig
12% rekkehus
36% blokk
14% annet

«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sartor Storsenter

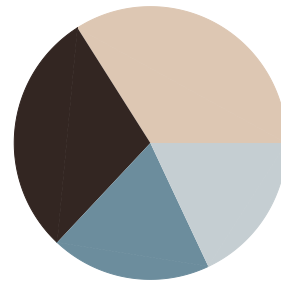
3 min 🚶



Vitusapotek Sartor Storsenter

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
29% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

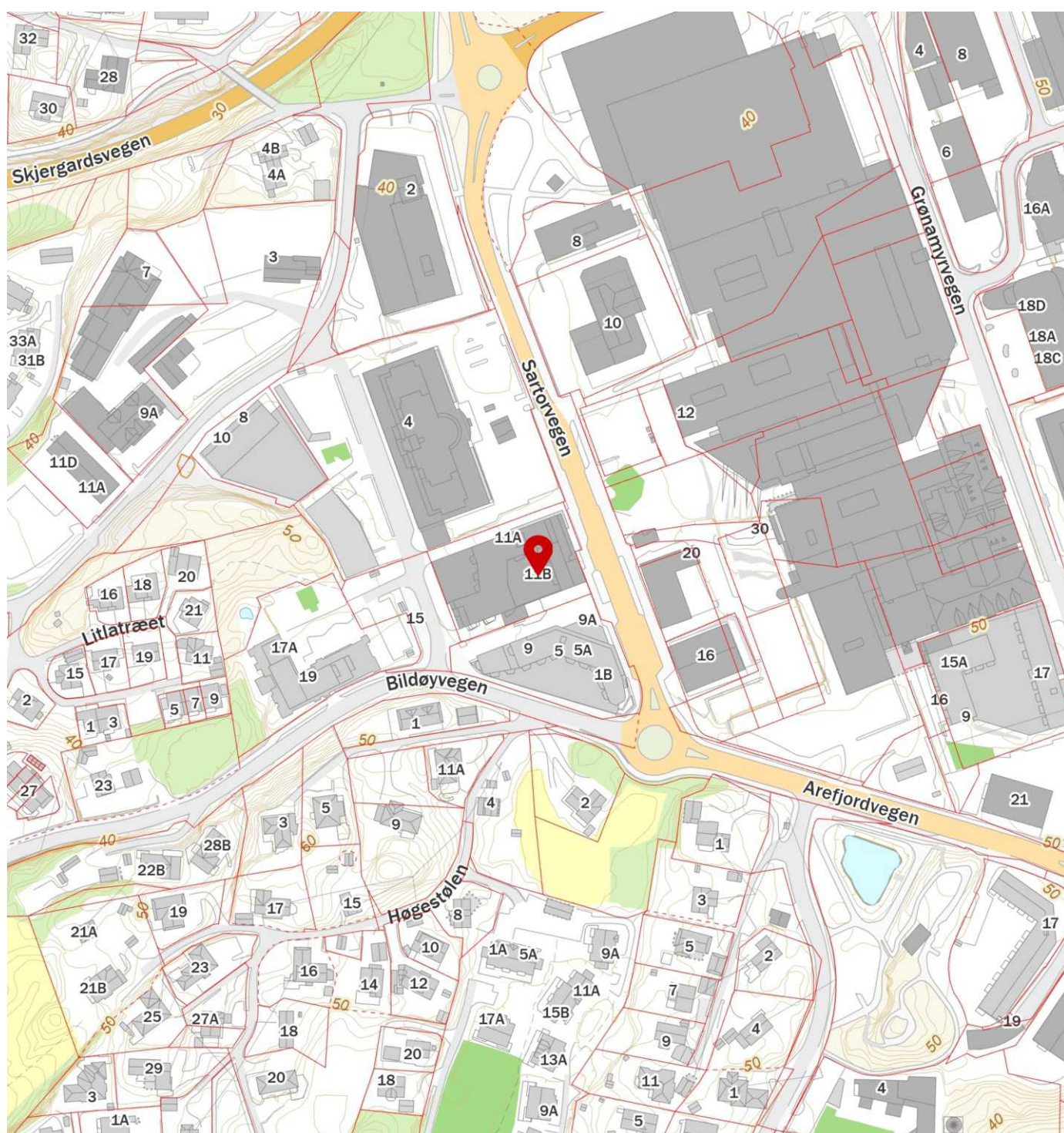
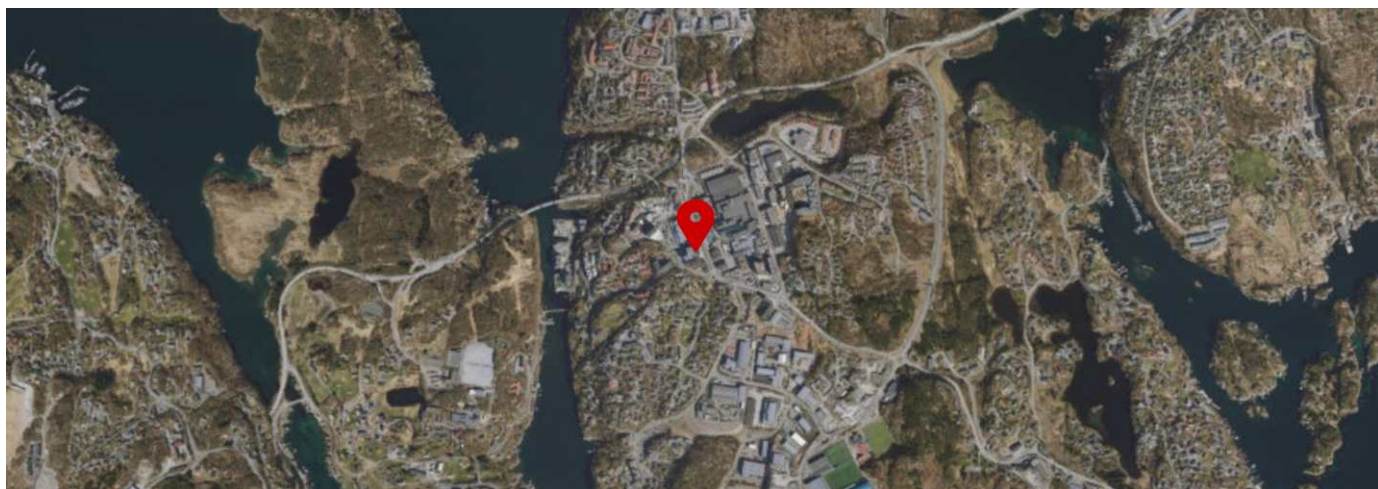
■ Straume/Storhilleren

■ Knarrevik/Straume

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



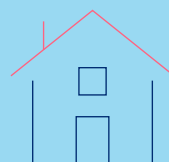
Hva koster forsikringen?

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00254

Adresse: Bildøyvegen 11B, 5353 Straume

Betegnelse: Gnr. 35, Bnr. 8, Snr. 38, Øygarden kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 11.01.2026

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