Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Johan Berentsens vei 50, 5163 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 150, bnr. 476, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2615 **Eiendomsverdi ref nr:** FQ2083

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater (pusset og malt) og felt av liggende dobbelfalset trekledning. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe på soverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad. En skyvedør.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,1 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator (Flexit).

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin (45 cm bredde).
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenøy har bredde på 90 cm og lengde på 154 cm.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på soverom (skap). Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2011. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen El.Teknikk AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter (2 stk).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet. Ny strømmåler i februar 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Noen led pærer er montert i spotlights.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

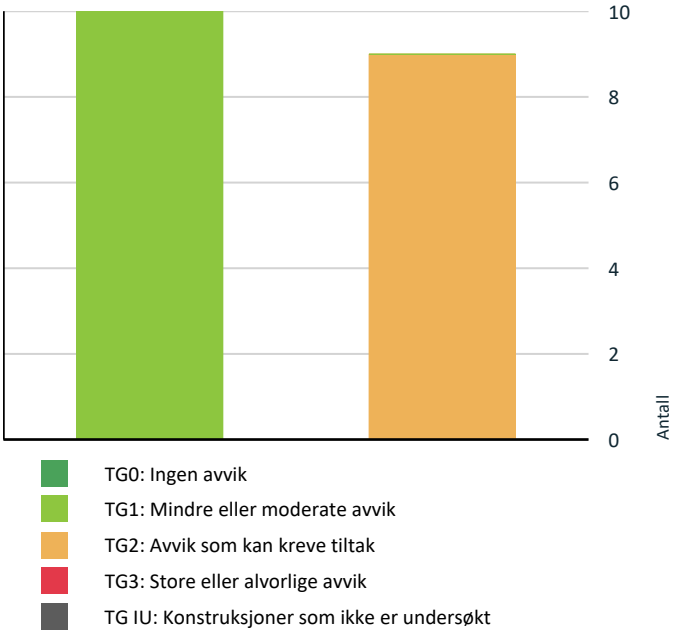
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

FULLMAKTSALG:
En gjør oppmerksom på at rekvirent/oppdragsgiver ikke bor i boligen. Rekvirent/oppdragsgiver har derfor i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (4,4 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (4,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (4,4 m²) > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (26,1 m²) > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2011

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms eierleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0102.
Nordøstvendt altan på ca 7,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Altanen er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Bygningen er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK 97, ettersom rammetillatelse ble gitt 28.04.2008. Dette innebærer at bygget tilfredsstiller de byggekravene som var gjeldende på det tidspunktet, blant annet med hensyn til isolasjon, inneklima og sikkerhet.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdør må justeres for å lukke avviket.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Nordøstvendt altan på ca 7,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med terrassebord m/riller.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,99 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/sprekker i overgang vegger - himling. Det er noe ujevnheter noen steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss/sprekker i overgang vegger - himling og ujevnheter bør lokal utbedres/sparkles for å lukke avviket.



Riss/sprekk i overgang vegg - himling i stue/kjøkken.



Merke i himling i entre/gang.



Ujevnheter i vegg i entre/gang.

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe på soverom.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad. En skyvedør.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

1-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

1-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 18 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett. Det er ujevnheter i slukrist.

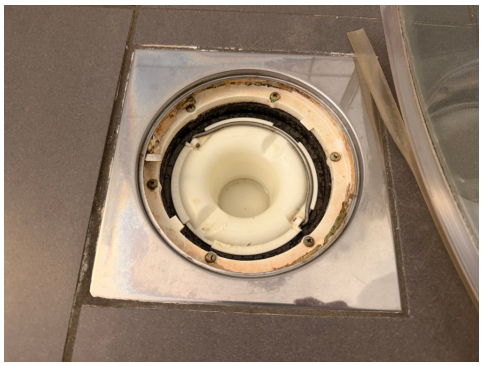
Konsekvens/tiltak

• 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering. Slukrist bør skiftes pga. ujevnheter.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Ujevnheter i slukrist.

1-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustgjennomslag i nedre del av speil. Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant og speil må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Rustgjennomslag i nedre del av speil.

1-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekk bør undersøkes nærmere og utbedres.

1-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42,0 % ved en temperatur på 16,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (26,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,1 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator (Flexit).

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin (45 cm bredde).
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenøy har bredde på 90 cm og lengde på 154 cm.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Bygningen er oppført etter TEK 97 som sist ble revidert i 2007, slik at det ikke er krav til Aquastop på kjøkken slik som i dagens TEK. Det anbefales på generelt grunnlag å installere aquastop.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.


Røropplegg under vask.


Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ oppvaskmaskin og vask. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (26,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Kjøkkenventilator er tilkoblet aggregat.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har begrenset/ingen effekt og det er ikke forskjell i effekt på trinn 1-2 eller 3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkkenventilator bør undersøkes nærmere og utbedres.


Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

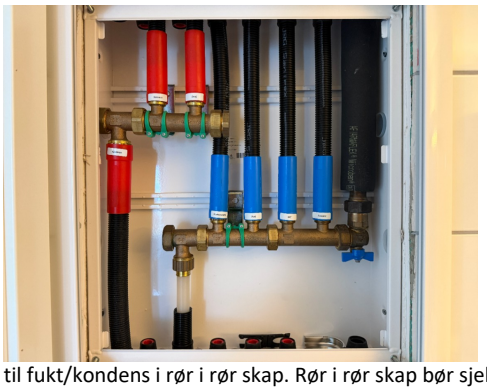
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit. Fra byggeår.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat. Kjøkkenventilator og avtrekk på bad har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegget må undersøkes nærmere og utbedres av fagperson.



Bryterpanel i stue/kjøkken. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på soverom (skap). Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2011. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannstank på soverom (skap)

Tilstandsrapport



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen El.Teknikk AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter (2 stk).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet. Ny strømmåler i februar 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Noen led pærer er montert i spotlights.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført under bygging i 2011. Samsvarserklæring bør fremskaffes, om mulig.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entre/gang.



Hovedsikringer og strømmålere i felles målerskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

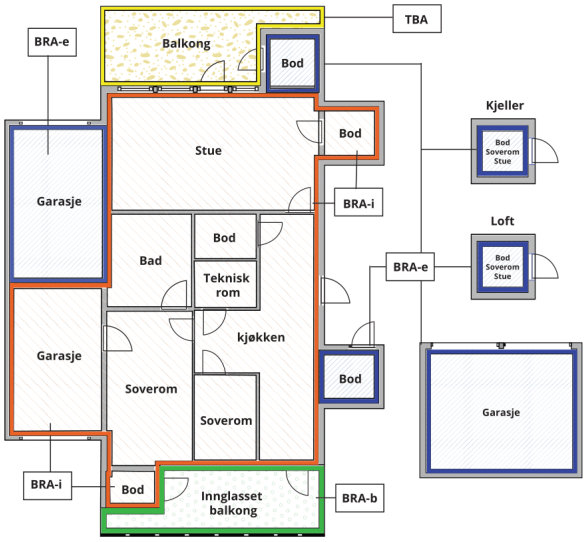
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg	49	7		56	8
SUM	**49**	**7**			**8**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/gang (6,3 m²), bad (4,4 m²), soverom (9,9 m²), stue/kjøkken (26,1 m²)	Ekstern bod (7,2 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,9 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue/kjøkken er 2,45 m - 2,46 m.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i entre/gang er under 2,20 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 7,2 m² (inkludert i BRA-e).

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	150	476	0	2	1613.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Berentsens vei 50

Hjemmelshaver
Tore Magnus Gjelsvik

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 3340,11 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, tv/bredbånd (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Boligselskap
Sameiet Oldernes Terrasse

Forretningsfører
OBOS. Tlf: 02333.
www.obos.no

Organisasjonsnr
998192188

Felles formue
Kr. 8 229 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Laksevåg.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde, Byfjorden, Sandviken, Ytre Sandviken, Fjellsiden, Fløien og Ulriken mm.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, bolighus og næringsbygg.

Få minutters gange til Laksevåg senter med flere fasiliteter/servicetilbud. Flere dagligvarebutikker i nærområde.
Flere barnehager, samt skoler som Holen Skole, Nygårdslien Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.
Gode turmuligheter med bla Lyderhorn og Damsgårdsfjellet. Flere fotballbaner og idrettshall i område for idrettsaktiviteter.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Laksevåg:
Laksevåg (tidligere stavet Laxevaag) er en tidligere kommune i Vestland fylke, nå bydel i Bergen, beliggende vest for byens sentrum. Den hadde 40 920 innbyggere 1. januar 2025. Arealet er 29,96 km² landareal og 2,53 km² ferskvann. Befolkningstettheten for hele bydelen samlet er på 1 366 innbyggere pr. km² landareal. Bydelen Laksevåg har identiske grenser med den tidligere kommunen med samme navn som ble innlemmet i Bergen 1. januar 1972, med unntak av at en liten del av Gyldenpris ble lagt til. Laksevåg kommune hadde 24 672 innbyggere ved innlemmelsen. Kommunesenteret var Laksevåg sentrum på Damsgård.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40050100). Formål: Bolig.
Planid: 40050100.
Saksnr: 200209045.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 M.FL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Vedtatt etter klage).
Vedtak i kraft: 25.06.2007.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 43,5 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med felles hellelagt oppholdsplass på 170 m² mellom bygningene.
Sameiet har adkomst til Kringsjåveien via gangbro.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
For øvrig gjesteparkering i offentlig vei.

Konferer styret vedr. mulighet for montering av elbil ladestasjon v/garasjeplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens
eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 48/1782.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
2008/981442-2/200 04.12.2008 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: STATENS VEGVESEN
ORG.NR: 971 032 081
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 150 BNR: 476
Kjøper plikter å avstå areal hvis det er nødvendig for utviding av gang-/sykkelvei.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Oldernes Terrasse består av til sammen 21 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Felles takterrasse på 83 m² i sameiet, hvorav 30,5 m² er overbygd.
Felles sykkelparkering i garasjeanlegg.
Felles sprinkleranlegg i bygningen.
Bygningen ble oppført av Strand AS i samarbeid med Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS.
Styreleder i sameiet: Eivind Meland.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 998 192 188.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Oldernes Terrasse.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 23.04.2012.
Stiftelsesdato: 06.08.2011.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 6603672.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FQ2083

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ZMegleren

Gjensidige

Egenerklæring

Johan Berentsens vei 50, 5163 LAKSEVÅG

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Johan Berentsens vei 50	Johan Berentsens vei 50	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei ikke bodd i boligen men har kjennskap

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Oktober 2017

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden den ble kjøpt av han

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Gjelsvik, Torbjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torbjørn Gjelsvik	**2026-04-08**

Identification

Torbjørn Gjelsvik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Torbjørn Gjelsvik	08/04-2026 10:20:03	BankID OIDC High

Nabolagsprofil

Johan Berentsens vei 50 - Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Holen Linje 6, 20	4 min 0.3 km
Lyngbø rv. 555 Totalt 32 ulike linjer	19 min 1.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	9 min 4.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	9 min 3.9 km
Danmarks plass Linje 1	10 min 4.3 km

Skoler

Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	19 min 1.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg Senter	4 min
St1 Lading Nygård	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

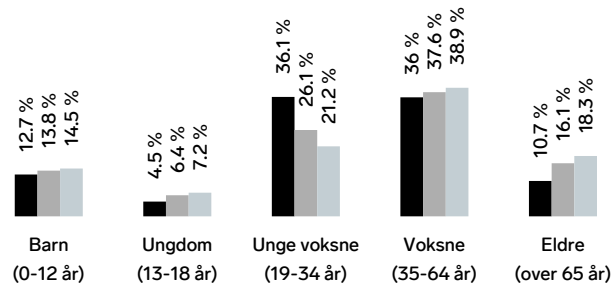
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holen/Olderneset	1 594	875
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Laksevåg Senter	4 min
Meny Laksevåg	4 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Bergen klatresenter	1 min
Holen skole ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Energi Treningssenter	4 min
MOVA Laksevåg	21 min

Boligmasse



- 22% enebolig
- 20% rekkehus
- 22% blokk
- 35% annet

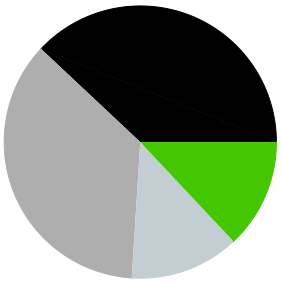
«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	4 min
Apotek 1 Laksevåg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 13% 16-18 år

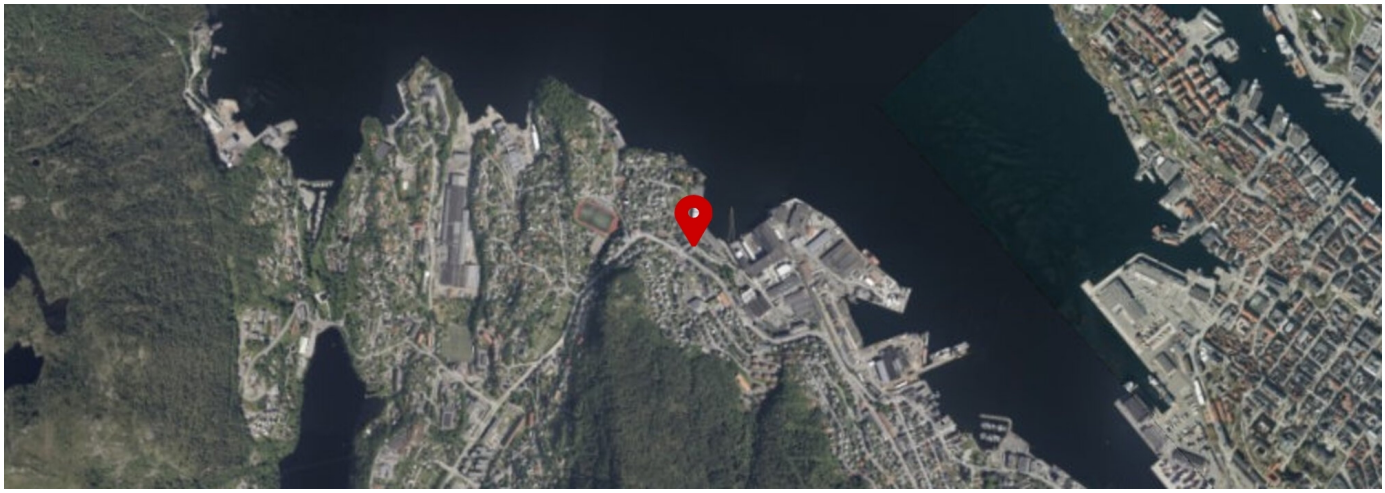
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

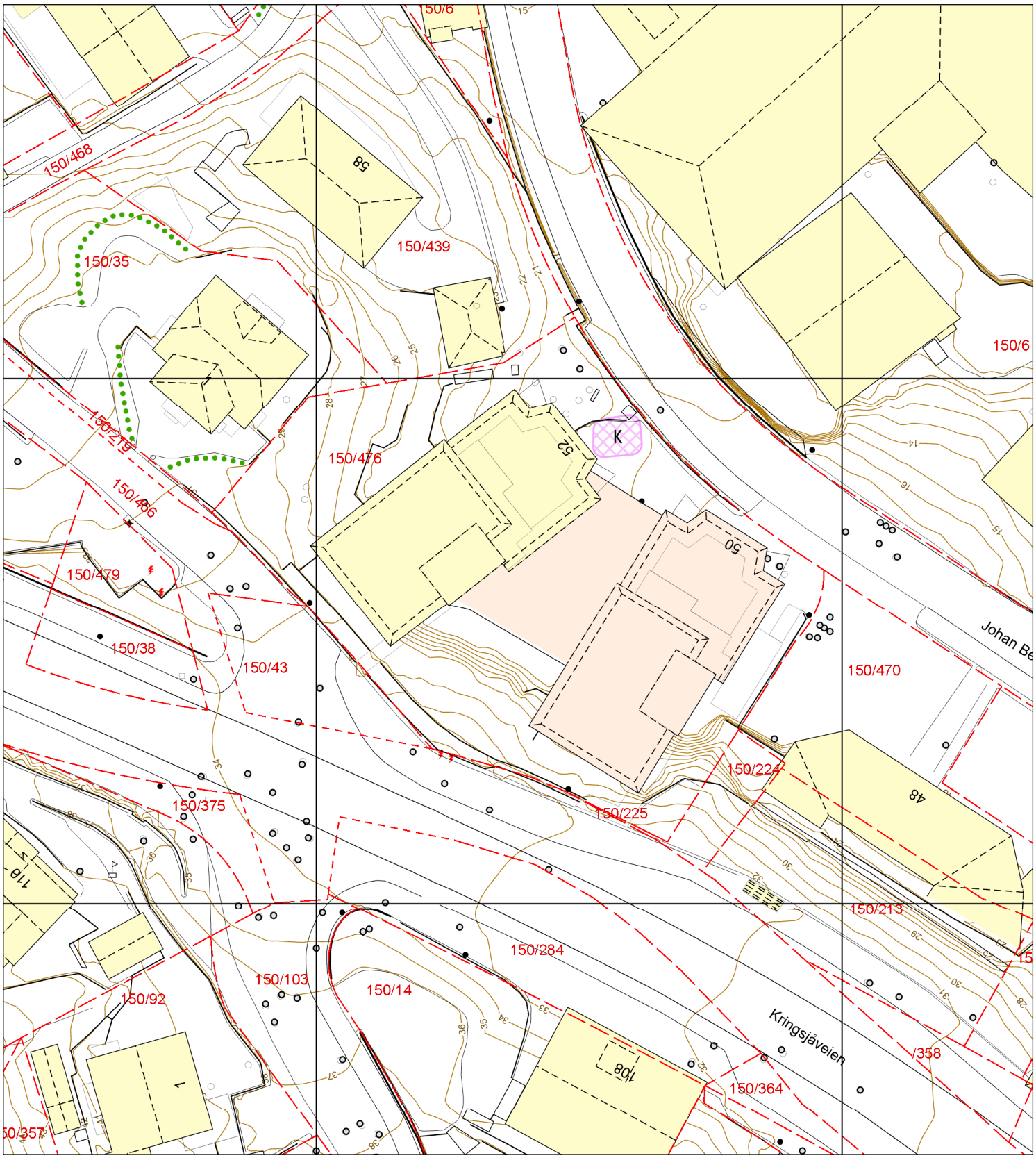
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/476/0/2
Adresse: Johan Berentsens vei 50, 5163 LAKSEVÅG

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/476/0/2
Adresse: Johan Berentsens vei 50, 5163 LAKSEVÅG

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET OLDERNES TERRASSE

ORGANISASJONSNUMMER 998 192 188

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stifting av sameiet og i henhold til konstituerende sameiermøte, 6. mars 2012. Vedtektene er sist endret på sameiermøte 9. mars 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Sameiet Oldernes Terrasse. Sameiet består av 21 boligseksjoner med tilhørende 32 seksjonerte parkeringsplasser, - av eiendommen gnr. 150, bnr. 476 i Bergen Kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.august 2011

(2) Seksjon. Den enkelte seksjon består av en hoveddel, parkeringsplass(er) og bod. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen med egen inngang, - og med tilhørende seksjonert parkeringsplass(er) samt bod.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier rår som en eier over den ovennevnte seksjonen jf. 1-1 (2) seksjon 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(4) Parkeringsplass(er). Det er kun seksjonseiere som kan eie parkeringsplass(er) i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 4 parkeringsplasser.
Det er ikke lov å leie ut parkeringsplass(er) til utenforstående, med unntak av til leietaker som leier en boligseksjon jf. 2-1 (1) Rettslig råderett.

(5) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider, kan monteres på egen parkeringsplass. Tilkobling til strøm/strømuttak skal gå gjennom den respektive seksjonseiers strømmåler.
Ladepunkt og montering skal være iht. gjeldende regler og forskrifter
Kostnad til etablering, vedlikehold og strøm til ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (3) Kortidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Bruken av boligen garasjeplass og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, parkeringsplass(er) og bod. Den enkelte sameier har videre rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Endringer av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel røykvarsler, brannslange og brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader - Sameiebrøk

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne med 50% etter sameiebrøken og 50% pr. enhet med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Felles utgifter til garasjeanlegg skal fordeles pr. garasjeplass. Driftsutgifter til garasjeanlegget dekkes i sin helhet av eierne.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksretten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende a selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til a kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 - 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

7-5 Inhabilitet
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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSREGLER FOR SAMEIET OLDENES TERRASSER

Reglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter.
Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Fellesareal og fellesrom:

- Felles oppgang og ute område for øvrig er åpent for alle seksjonseiere og eventuelle fremleietakere.
- Beplantning i plantekasser og i tilknytning til blomsterbed må vernes ekstra godt.
- Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontaineren. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting i trapper, på ganger eller på andre fellesområder.
- Barnevogner kan ev. oppbevares ved egen ytterdør.
- Sykler skal plasseres på avsatt område til oppbevares av disse, både av sikkerhetshensyn og generell orden.
- Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret kan vedta at det skal utføres dugnad inntil to ganger pr. år.

Fellesareal takterrasser:

- Bruk av felles takterrasser er forbeholdt alle seksjonseiere og eventuelle fremleiere.
- Private eiendeler som benyttes skal fjernes etter bruk. Kun gjenstander anskaffet for felles bruk av sameiet kan oppbevares på takterrassene.
- Det er kun tillatt å bruke terrassene mellom kl 10:00 til kl 23:00.

Leiligheten:

- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00, eller på søn- og helligdager.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, høy musikk og ved festing.
- Grilling er tillatt på private balkonger.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting, avfall, etc på private balkonger, som ikke er i hen hold tiltenkt bruksfunksjon.
- Ved røyking på balkonger og/eller svalganger bør det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Lufting av tepper, dyner etc. bør helst ikke skje fra balkong
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkongen.
- Montering av markiser og solavskjerming må avklares med styret før bestilling.
- Feil på ventilasjon, vann, elektriske installasjoner eller garasje/bodanlegg skal meldes til styret omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Ev. leietaker plikter å følge sameiets husregler og vedtekter.
- Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med og etterlever sameiets trivselsregler og vedtekter

Dyrehold:

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder og katter skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskrementer skal fjernes omgående.

Parkeringsplass/motorkjøretøy:

Alle leilighetene som eier en oppstillingsplass for bil/motorsykkel har plikt til å benytte disse til parkering. Primært skal garasjeanlegg benyttes til parkering og ikke til oppbevaring av løse gjenstander. Unødvendig bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er forbudt.

Trivsel:

Styret takker på forhånd for den enkeltes hjelp og bidrag til å overholde husreglene og for å skape et best mulig bomiljø i Sameiet Oldernes Terrasse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6297
SAMEIET OLDERNES TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLDERNES TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Holen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon til årsmøteinnkallingen

Innkalling med årsmelding, regnskap, revisorberetning og budsjett er vedlagt. Valgkomite (Odd Harald Hundvin, og Raymond Stenbro) legger fram forslag fra komiteen på møtet. Merk at forslag til årsmøtet må være innsendt senest en uke før årsmøtedato, dvs innen 11.3. Hvis du ikke har anledning til å møte personlig, har du anledning til å gi fullmakt til en som representerer deg på møtet. Fullmakt med din underskrift må fremlegges for møteleder på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bruksrett til til felles bod i blokk A
9. Anskaffelse av røykdedektorer i oppgangen i hver etasje.

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLDERNES TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller Eivind Meland som møteleder.

Forslag til vedtak
Eivind Meland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6297 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6297 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling

Valgkomiteen foreslår

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Bruksrett til til felles bod i blokk A

Forslag fremmet av:
Bjørn Kjellerød

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse for å endre bruksrett:

Styret har valgt å tro på Raymond når han forteller at Magny (utbygger) ga ham bruksrett på under innflytting for å kompensere for ulemper før innflytting.

Jeg tror også Raymond er i god tro når har oppfatter at han kunne benytte bod. I motsetning til Styret mener jeg at Raymond har misforstått, det er ikke mulig for utbygger (Magny) å gi noen bruksrett til bod.

Hoved argumentene for ikke å forlenge bruksrett og kreve bod tilbakeført som felles bod til sameiet:

A.Når sameiet fikk overlevert eiendom fra utbygger inkluderte det 3 felles boder. 2 i blokk B og 1 i blokk A. Bekreftet skriftlig av utbygger til styret 19. nov 2024.

B.Det ville ikke være mulig for utbygger, etter å ha overført eiendomsrett av boder til Sameiet og gi noen eksklusiv bruk på bekostning av andre. Denne type bruksrett krever et vedtak i generalforsamling (Årsmøte) med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

C.Utbygger kan heller ikke bekreft noe avtale om bruksrett eller noen form for avtale om rettighet til bod. Viser til E-mail fra utbygger ved Magni Haugland og til sameiere leder 19.nov 2024.

D.Utbygger opplyser at kompensasjon for ulempe er utbetalt til alle i sameiet.

E.Raymond kan ikke legge frem avtaler eller dokumentasjon på eier – bruks – låne rett til bod.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bruksrett til til felles bod i blokk A
- Mot Bruksrett til til felles bod i blokk A

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bod i blokk A tilbakeføres til sameiet for felles bruk, tilsvarende som bod i blokk B, hvor alle i sameie har tilgang.

2. Styret kan ikke bestride saksfremstilling fra Raymond Stenbro. Han kan maksimalt disponere boden i 30år til 2041, men ved salg tilfaller boden sameiet. Styret har to styreboder i 3.etg. i nr 50.

Sak 9

Anskaffelse av røykdedektorer i oppgangen i hver etasje.

Forslag fremmet av:
Sissel Eikanger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sissel Eikanger foreslår optiske røykvarslere i felles ganger etasjevis eller slik TIV vil anbefale. Dette som tillegg til private løsninger for brannvarsling i leiligheter. Den foreslåtte brannvarsleren har 10 års varighet både hva gjelder selve røykvarsleren og tilhørende batteri og festes med en selvklebende takbrakett. Skiftes ut hvert 10. år. Total pris ca kr 400,-/evt. tilbud fra TIV?

Optisk røykvarsler med 10 års batteri

Styrets innstilling
Styret vil prioritere dette og skaffer pristilbud for etasjevis røykdedektor til installasjon ila våren, og drøfter dette med Teknisk Industrivern som er ansvarlig for vår brannsikkerhet.

Forslag til vedtak
Styret retter seg etter årsmøtet og vil prioritere dette og ber styret om å skaffe pristilbud for etasjevis røykdedektor til installasjon ila våren og drøfte dette med Teknisk Industrivern som er ansvarlig for vår brannsikkerhet.

Styrets årsrapport

Styret har avholdt seks styremøter, inkludert det konstituerende møtet etter forrige årsmøte.

Styret har bestått av:

Eivind Meland (leder), Kjerstin Tangen Monsen (styremedlem), Graeme Carter (styremedlem), Bjørn Kjellerød (varamedlem), Elisabeth Silva Berg (varamedlem)

Styret har videreført arbeidet som tidligere styrer har utført. I overensstemmelse med vedtak gjort på vårt forrige årsmøte har styret lagt vekt på å bygge opp likviditeten slik at nødvendig vedlikeholdsarbeid kan finansieres av likvide midler i sameiet.

Der er satt av litt over 100.000 på egen konto som kom fra ekstrainnbetaling fra sameierne primo 2025. Det er planlagt maling av beisede flater som blir utført i 2026 eller 2027 etter nærmere avtale med Vestbo drift eller annen tilbyder.

Vi har skiftet til annet heis-selskap (AltHeis) da vi fikk et vesentlig lavere pristilbud på service fra dette selskapet enn det Otis kunne tilby oss. Styret vet at en skade som følge av lyn påførte beboerne i nr 50 vesentlige ulemper med en heis ute av drift fordi reparasjon og leveranser var så forsinket.

Vi har forhandlet oss fram til en lavere pris på forsikringsavtalen med Tryg Forsikring og er i forhandlinger om lavere pris på vaktmester- og renholdsoppgaver. Vi har endret avtalen med OBOS fra forretningsfører- til regnskapsføreravtale. Dette representerer en vesentlig innsparing for sameiet. Styret har vurdert det slik at sameiet er såpass lite (21 enheter) at styret kan mestre de oppgaver som er nødvendige og ihht vedtektene våre.

Vi har sørget for at alle sameiere er informert gjennom egne branninstrukser og oppslag hvilke rutiner som skal følges i tilfelle brann. Vi sender nå ut påminnelse om å sjekke batterier og eget slokkeutstyr i leilighetene. Vi har inngått avtale med Teknisk Industrivern (TIV) for årlig service på detektorer og pulverapparat i fellesarealer (garasjer).

TIV har oppdaget at det var en feilkopling i anlegget vårt ved at overtrykksventilasjon i slusene ble utløst i feil etasje . Dette arbeidet er ikke avsluttet. Vi venter på at dette arbeidet kan avsluttes, og styret vil deretter kontakte elektrofirma for å etablere fast service avtale. Vårt forrige firma er lagt ned etter konkurs.

Det er utført service og kontroll av sprinkleranlegg, og styret vil utbedre de mangler som ble påpekt. Det er mulig at vi må installere automatisk sentral varsling ved utløsning av brannalarm.

Der er fortsatt uløste oppgaver i sameiet, blant annet er vannpumpene i kum utenfor garasjen i gateplan ute av drift der den ene pumpen er defekt. Styret undersøker med tilbydere slik at dette kan repareres til mest mulig gunstig pris.

Styret takker for samarbeid og alles bidrag til et trygt og ivaretakende bomiljø.

SAMEIET OLDERNES TERRASSE
ORG.NR. 998192188, KLIENTNR. 6297

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 088 348	931 824	1 106 237	1 085 000
Andre inntekter	3	137 505	137 505	137 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 225 853**	**1 069 329**	**1 243 737**	**1 085 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 043	-4 810	-5 000	-5 150
Forretningsførerhonorar		-56 618	-54 440	-58 000	-38 200
Konsulenthonorar		-52 045	-41 971	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-549 892	-512 710	-529 500	-480 000
Forsikringer		-104 971	-90 397	-105 000	-97 600
Energi/fyring	8	-55 712	-61 048	-80 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 932	-175 241	-185 000	-180 500
Andre driftskostnader	9	-212 040	-235 941	-187 500	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 236 891**	**-1 222 199**	**-1 199 000**	**-1 035 090**
DRIFTSRESULTAT		**-11 038**	**-152 870**	**44 737**	**49 910**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 317	5 813	0	0
Finanskostnader	11	-3 051	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 266**	**5 813**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-8 772**	**-147 057**	**44 737**	**49 910**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-8 772	-147 057		

SAMEIET OLDERNES TERRASSE
ORG.NR. 998192188, KLIENTNR. 6297

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 552	14 028
Forskuddsbetalte kostnader		27 258	14 775
Driftskonto OBOS-banken		78 611	105 697
Sparekonto OBOS-banken		117 903	113 929
SUM OMLØPSMIDLER		**228 324**	**248 429**
SUM EIENDELER		**228 324**	**248 429**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		210 149	218 921
SUM EGENKAPITAL		**210 149**	**218 921**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88	7 919
Leverandørgjeld		18 087	21 589
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 175**	**29 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**228 324**	**248 429**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.02.2026
Styret i Sameiet Oldernes Terrasse

Eivind Meland Kjerstin Tangen Monsen Graeme Carter

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	433 088
F.kost. likt fordelt	433 080
TV/bredbånd	167 118
Parkering	25 696
D.utgift 2 park.pl.	29 366
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 088 348**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	137 505
SUM ANDRE INNTEKTER	**137 505**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-865

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 043
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 043**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 315
Drift/vedlikehold VVS	-21 273
Drift/vedlikehold elektro	-43 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 871
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 186
Kostnader dugnader	-2 069
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-549 892**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 712
SUM ENERGI / FYRING	**-55 712**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-204 368
Snørydding	-1 131
Andre driftskostnader	-692
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-865
Andre kontorkostnader	-175
Gave, fradragsberettiget	-800
Bank- og kortgebyr	-3 042
Øreavrunding	22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-212 040**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	284
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	917
Andre renteinntekter	143
SUM FINANSINNTEKTER	**5 317**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 051
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 051**

Til årsmøtet i Sameiet Oldernes Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Oldernes Terrasse** som viser et underskudd på kr 8 772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 05. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26
Selskapsnummer: 6297 **Selskapsnavn:** SAMEIET OLDERNES TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Oldernes Terrasse

Møtedato: 26.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Holen skole, Laksevåg

Til stede: 15 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siv Berg.

Møtet ble åpnet av styreleder Sissel Eikanger.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Siv Berg foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Synnøve Færøvig foreslått. Som protokollvitne ble Inger Øren og foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Vedtatt benkeforslag til protokolltilførsel. Årsmøte konstaterer at ordinære vedlikeholdsutgifter er blitt dekket av ekstra kontantinnbetalinger. Møtet anmoder nytt styre om å følge etablert praksis i sameiet med å bygge opp likviditet ved å sette tæring etter næring, og bruke likvide midler til planlagt vedlikehold.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til totalt kr 40.000.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Oppgradering av brannanlegg/nyt brannanlegg

Saksframstilling:
Servicegjennomgang fra elektrobedrift med kompetanse brannanlegg i 2024 viste avvik for brann- og nødlys i sameiet. Service var sist gjennomført i 2018 og samtlige batterier i røykvarslere og nødlys fellesarealer var utgått på dato i 2018. Røykdetektorer var utgått på dato i 2021.

Alle batterier ble byttet i 2024 og samtlige fire brannsluser fra garasje til fellesarealer ble testet. Tre brannsluser hadde automatisk funksjon ved røykutvikling i garasje og var ok, men en av brannslusene var ute av funksjon uten at servicebedriften klarte finne ut hva som var feil. Manuelle brannslokkingsapparat var fra 2011. Servicebedriften etterlyste varsling ved brann/røykutvikling i garasjer/fellesarealer til leiligheter og at det manglet nød/ledelys i fellesarealer i sameiet.

På bakgrunn av avvik og anbefalinger fra servicebedrift i 2024 valgte styret å innhente en uavhengig brannteknisk rapport for fellesarealene for å vurdere eventuelle tiltak.

Brannteknisk rapport for fellesarealene viste avvik i en brannsluse, avvik i manuelle brannslukkingsapparater samt avvik i branntetting på rørgjennomføringer i begge garasje-etasjer. Rapporten anbefalte nyt brannalarmanlegg samt nød/ledelys i fellesarealer.

I 2024 har syv/åtte elektrobedrifter med kompetanse brannanlegg vært på befaring i brannslusen som ikke har full funksjon. Det har ikke kommet forslag til mulige løsninger for reparasjon fra befaringene og bedriftene har ikke kunnet gi styret estimat på pris/timeforbruk for videre feilsøking. Bedriften som monterte brannsystemet 5 av 52 da sameiet var nyt er konkurs for fire år siden. Bedriften som i sin tid leverte styringsenheter i slusene kunne ikke omprogrammere enheten som ikke fungerte da det ikke finnes funksjonsbeskrivelse for brannslusene.

Det har også vært en utredning av et lekkasjeområde i 2.etg i forbindelse med krav til branntetting i garasjene. Under utredningen ble det funnet en lekkasje fra avløp i leilighet i 3.etg. som nå er tettet. Det er videre avklart at fukt som kommer inn i garasjen nå, er mindre mengder som kommer utenfra. Status er at branntetting er utført i begge garasjene, inklusive lekkasjeområde i 2.etg der det er brukt egen branntettingsmasse for fuktige områder.

Det er innhentet tilbud på nyt brannalarmanlegg fra fem bedrifter, tre av disse gav også tilbud på nød/ledelys.

OBOS prosjekt har laget beslutningsgrunnlag til styret for valg av nyt brannanlegg, laget dokumentasjon for styrets arbeid med nødvendige tiltak for å møte avvik og anbefalinger i rapport fra Oslo Brannkonsult, samt- dokumentasjon til forsikring i forbindelse med 75% fungerende brannsystem. Tryg forsikring har bekreftet at FDV dokumentasjon er tilstrekkelig for sameiets forsikring.

Styret har valgt Firesafe som leverandør av nyt brannanlegg i sameiet. De tilbyr en kostnadseffektiv hybrid løsning som kombinerer både kablet og trådløst utstyr. Tilbudet inkluderer trådløse varslere i leilighetene med avstillingspanel og kablede detektorer i fellesareal. Firesafe AS har også en rekke opsjoner som kan tilpasses eter behov, noe som gir fleksibilitet for fremtidige justeringer. I tillegg til en lav pris på levering av brannanlegg er opsjonene de inkluderer for ledelys og markeringsskilt vurdert for å dekke sameiets behov. Totalt sett gir Firesafe AS mest for pengene og en komplet løsning som er enkel å bygge ut ved behov. Tilbud kr 610250,- inkl. mva for brannanlegg og nødlys/ledelys og tilbud er gyldig til 010525. OBOS prosjekt vil være til stede på årsmøte for å informere om utredningen.

Med bakgrunn i brannteknisk rapports anbefaling om nyt brannanlegg. samt nød/ ledelys for å ivareta beboeres sikkerhet fremmer styret forslag for årsmøte om oppgradering/nyt brannanlegg med prosjektledelse eter behov samt kontroll ved ferdigstilling.

Ved finansering av oppgradert/ nyt brannanlegg gjennom lån kr 700 000 vil estimert månedlig utgift for sameiet være kr 6 900.-

Styrets innstilling: Årsmøte vedtar nyt brannalarmanlegg samt nød-og ledelys levert av Firesafe med nødvendig prosjektledelse for tiltaket. Nyt styre søker finansiering og inngår avtale med Firesafe innen 010525 for å unngå prisøkning.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar nyt brannalarmanlegg samt nød-og ledelys levert av Firesafe med nødvendig prosjektledelse for tiltaket. Nyt styre søker finansiering og inngår avtale med Firesafe innen 010525 for å unngå prisøkning.

Benkeforslag til vedtak: årsmøte tar rapporten til etterretning. Nytt styre følger opp med tiltak som tilfredsstiller krav fra TEK1997.
Vedtak: Benkeforslag ble vedtatt.

---

8. Opprettelse av vedlikeholdsfond og innbetaling

Saksfremstilling:

Det er pr dags dato ikke avsetning for fremtidig nødvendig vedlikehold bygg i sameiet

Kostnader til løpende drift og vedlikehold blir vurdert i årlig budsjettet og felleskostnadene i sameiet dimensjoneres tilsvarende.

For å forhindre at budsjetterte løpende driftskostnader belastes med større nødvendig vedlikeholdsbehov i sameie, og slik skaper ubalanse i budsjetterte midler og resultat, ønsker styret at kostnader til nødvendig vedlikehold fasader og bygg fremover sikres møt med en avsetning til ny vedlikeholds konto.

Styrets innstilling: Det opprettes et eget vedlikeholdsfond for fremtidig nødvendig vedlikehold bygg i sameiet, det kreves inn totalt kr 7 350 per måned fra 010525.

Forslag til vedtak:
Det opprettes et eget vedlikeholdsfond for fremtidig nødvendig vedlikehold bygg i sameiet, det kreves inn totalt kr 7 350 per måned fra 010525.

Benkeforslag til vedtak: Nytt Styre lager en økonomisk handlingsplan som over tid bygger opp egenkapital slik at vi møter utgifter til vedlikehold.
Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt.

---

9. Nyt pkt. i husordensreglene, Utelys og Julelys

Saksfremstilling:

Det er foreslått sak til årsmøte med nyt punkt i husholdsregler om at pynting av balkonger med julelys skal holdes i hvit og nyanser av hvit av estetiske årsaker. Disko lys og blinkende lys skal unngås, fordi det så let kan sjenere andre beboere.

Styrets innstilling: Styret innstiller for at bestemmelser rundt utvendig belysning avventes inntil videre med bakgrunn i at det ikke har vært et stort tema i sameiet til nå. Saken kan tas opp til ny vurdering ved behov.

Forslag til vedtak:

Det er foreslått sak til årsmøte om nyt punkt i husholdsregler om at pynting av balkonger med julelys skal holdes i hvit av estetiske årsaker. Disko lys og blinkende lys skal unngås, fordi det så lett kan sjenere andre beboere.

Vedtak: Godkjent

---

10. Nytt pkt i husordensreglene, Lading av El-bil og Hybridbil

Saksfremstilling:

Styret foreslår at det tas inn nyt punkt i husordensregler på årsmøte.

Lading av El-bil og Hybridbil

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillat at El-bil/Hybridbil hjemmelagdes direkte i vanlig stikk-kontakt, det skal monteres og brukes godkjent ladeboks på den enkelte eiers parkeringsplass ved privat finansiering.

Jordfeilbryter B skal være montert ved all lading (hjemmelading og nødlanding) på den enkelte eiers parkeringsplass, dette for å beskyte bil og felles ledningsnett mot skade ved høy belastning/feil med tilhørende brannfare. Montering er ved privat finansiering.

El-sykler og El-sparkesykkel med tilhørende batterier skal oppbevares og lades forskriftsmessig.

Se sameiets vedtekter, paragraf 2-1 (5) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider, kan monteres på egen parkeringsplass. Tilkobling til strøm/strømuttak skal gå gjennom den respektive seksjonseiers strømmåler. Ladepunkt og montering skal være iht. gjeldende regler og forskrifter. Kostnad til etablering, vedlikehold og strøm til ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier

Styrets innstilling: Styret foreslår at det tas inn nyt punkt i husordensregler på årsmøte.

Lading av El-bil og Hybridbil.

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillat at El-bil/Hybridbil hjemmelades direkte i vanlig stikk-kontakt, det skal monteres og brukes godkjent ladeboks på den enkelte eiers parkeringsplass ved privat finansiering.

Jordfeilbryter B skal være montert ved all lading (hjemmelading og nødlanding) på den enkelte eiers parkeringsplass, dette for å beskyte bil og felles ledningsnett mot skade ved høy belastning/feil med tilhørende brannfare. Montering er ved privat finansiering.

El-sykler og El-sparkesykkel med tilhørende batterier skal oppbevares og lades forskriftsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det tas inn nyt punkt i husordensregler på årsmøte. Lading av El-bil og Hybridbil Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillat at El-bil/Hybridbil hjemmelades direkte i vanlig stikk-kontakt, det skal monteres og brukes godkjent ladeboks på den enkelte eiers parkeringsplass ved privat finansiering. Jordfeilbryter B skal være montert ved all lading (hjemmelading og nødlading) på den enkelte eiers parkeringsplass, dette for å beskyte bil og felles ledningsnett mot skade ved høy belastning/feil med tilhørende brannfare. Montering er ved privat finansiering. El-sykler og El-sparkesykkel med tilhørende batterier skal oppbevares og lades forskriftsmessig.

Vedtak: Godkjent

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Eivind Meland foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Craeme Carter foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Kjellerød foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Berg foreslått.
Vedtak: Valgt

D Andre komiteer/utvalg
Sameiet har valgkomite på to personer som velges på årsmøte.
• Valgkomiteen har bestått av Odd Harald Hundvin og Bjørn Kjellerød,
• Odd Harald Hundvin og Raymond Stenbro er foreslått som medlemmer fra årsmøtet 2025.
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20.15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Siv Berg /s/

Fører av protokollen
Navn: Synnøve Færøvig /s/

Protokollvitne 1
Navn: Inger Øren /s/

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 150/476/0/0
Utlistet 19. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260640311	Grunneiendom	0	Ja	1 614,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40050100	30	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2007	200209045	100,0 %
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.1981		< 0,1 % (1613,3 m²)
64410000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 12 OG 102, NYE HOLEN SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2019	201505450	< 0,1 % (1613,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40050100	110 - Boliger	98,1 %
40050100	710 - Felles avkjørsel	0,8 %
40050100	130 - Kontor	0,7 %
40050100	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	0,2 %
40050100	320 - Gang-/sykkelvei	0,2 %
64410000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,2 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40050100	640 - Frisiktsone	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	202220582	100,0 %
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	202220654	23,4 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	28,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	52,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60630000	30	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 114, KRINGSJÅVEIEN 113	3	200720964
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40610000	30	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 15, 16 MFL., KRINGSJÅ, REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
40215000	32	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 144, HOLEN	3	-
6850000	30	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 4 OG 29 MFL.	3	-
40050000	30	LAKSEVÅG. KRINGSJÅVEIEN, UBÅTBUNKER, ENDRING REGULERINGSPLAN	3	-
61910000	35	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 196 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI, NÆRINGSBYGG	3	201019062

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 19. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 150/476
Dato: 19.03.2026 Adresse: Johan Berentsens vei 50 m.fl.

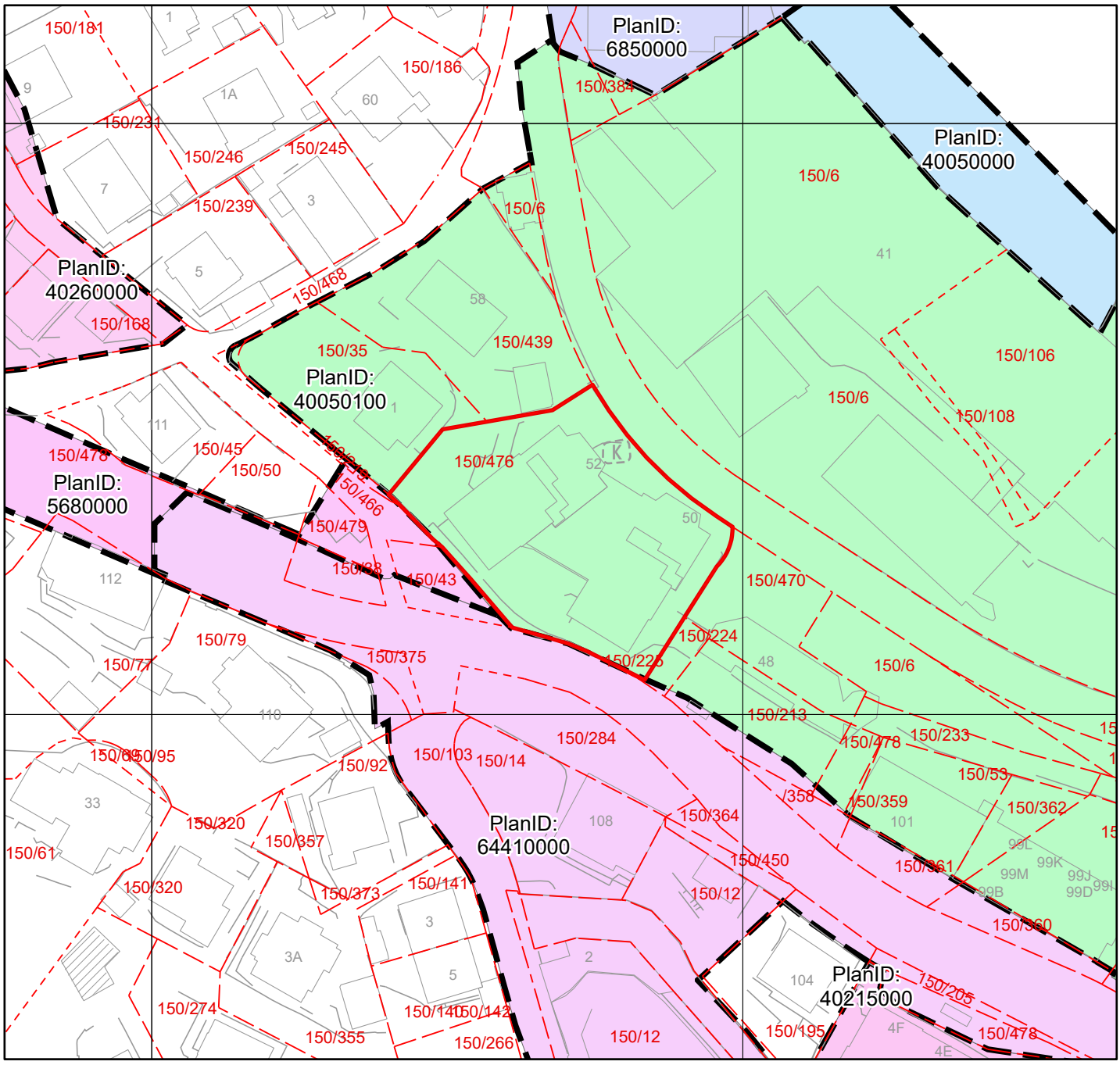
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5680000, 64410000, 40050100

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

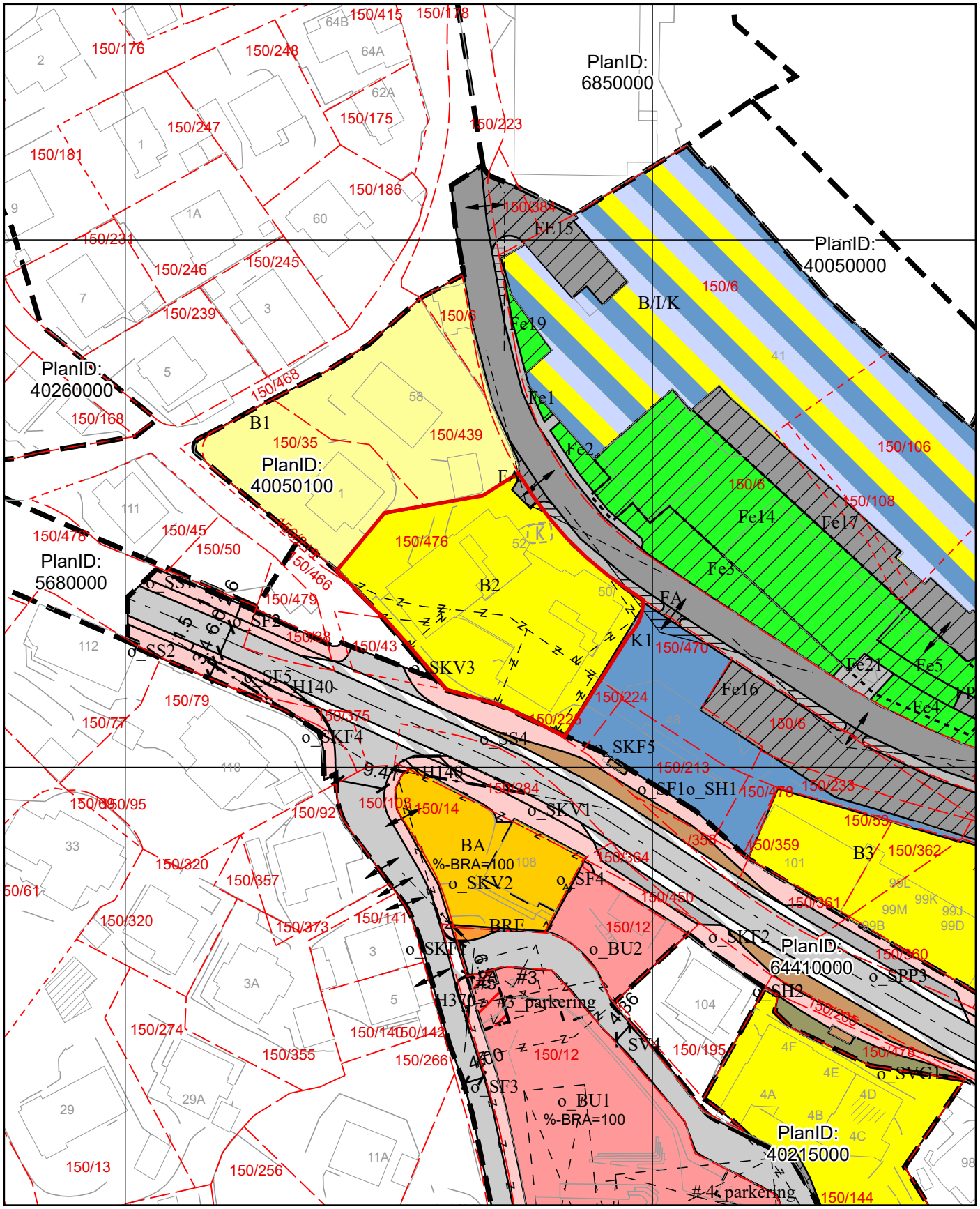
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 150/476
Dato: 19.03.2026 Adresse: Johan Berentsens vei 50 m.fl.

PlanID(er): 5680000, 64410000, 40050100

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Områder for kontor

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Bolig / Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1162 - Undervisning

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2025 - Holdeplass/-plattform

2026 - Leskur, plattformtak

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

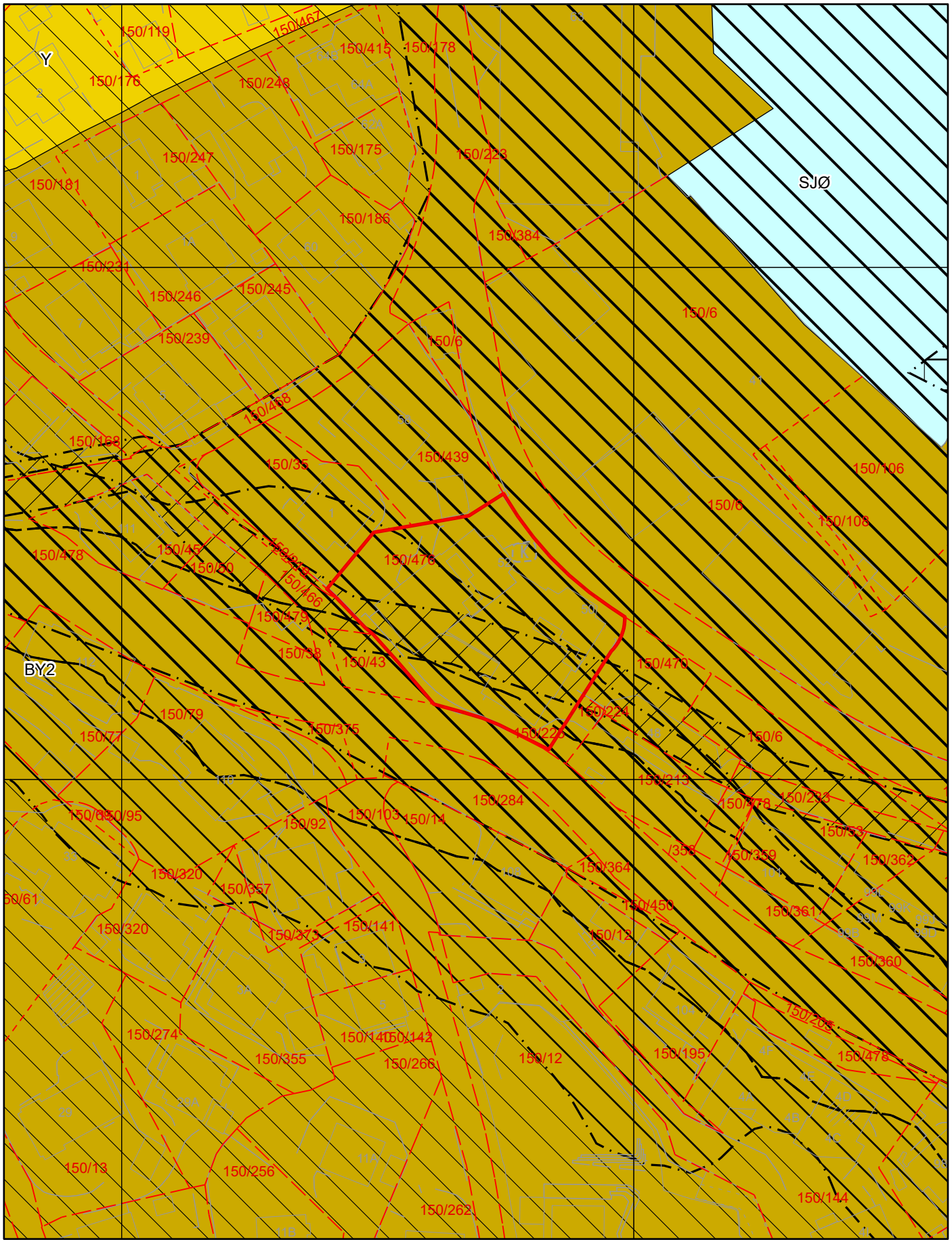
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 150/476
Adresse: Johan Berentsens vei 50 m.fl.

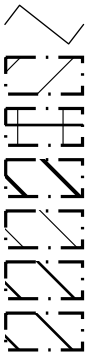
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Og Arkitekter AS
C Sundts Gate 37
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200715596/39 MAKL	EBYGG–5210	200112

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 150 Bnr 476
Tiltakets adresse	:	Johan Berentsens Vei 50
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Laksevåg Tomteselskap AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 19.01.12.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200715596.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Malvin Klementsen - konstituert gruppeleder
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder

Kopi:

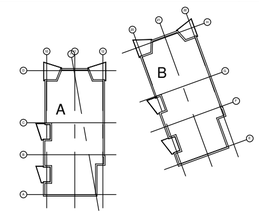
Laksevåg Tomteselskap AS, C. Sundtsgt 51, 5004 BERGEN



REVISJONSLISTE		
Rev	Rev. dato	Beskrivelse

Endringsmelding Dat. 30.06.2010

Tekst:	Tegn.nr.	Rev.
Oversiktstegning 3.etg	876-11-3	



PROSJEKT:

OLDERNESET TERRASSE

En totalentreprise fra

STRAND A/S

I SAMARBEID MED:

- [x] Arkitektkontoret Ulf Røstøen as
- [ ] Holst & Valen as
- [ ] Bergen Tekniske Installasjoner as
- [ ] FBT Ventilasjon as
- [ ] Bergen Elteknikk as

FASE:

- [ ] foreløpig tegning
- [ ] arbeidstegning
- [ ] som bygget

Filnummer: 876 - A0 - Modell

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjekt nr.
A2 / 1 : 100 A4 / 1:200	09.06.2010	vb	Checker	301

Tekst:	Tegn.nr.	Rev.
Oversiktstegning 3.etg	876-11-3	

01.07.2010 13:08:54

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601116172
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986219439	LAKSEVÅG TOMTESELSKAP AS		C Sundts gate 51, 5004 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	150	476

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	150	476	0	1	48 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	2	48 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	3	100 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	4	67 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	5	58 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	6	82 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	7	110 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	8	106 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	9	104 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	10	112 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	11	48 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	12	48 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	13	100 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	14	67 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	15	58 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	16	82 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	17	110 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	18	106 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	19	104 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 607105 Tinglyst: 03.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/607105/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 09:00

Side 1 av 21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	150	476	0	20	112 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	150	476	0	21	112 / 1782	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/607105/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 09:00

Side 2 av 21

20111710 3

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

95

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	BERGEN KOMMUNE	150	476 437		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
986 219 439	LAKSEVÅG TOMTESELSKAP AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	48	B	13	B	100	B	25				37				49			
2	B	48	B	14	B	67	B	26				38				50			
3	B	100	B	15	B	58	B	27				39				51			
4	B	67	B	16	B	82	B	28				40				52			
5	B	58	B	17	B	110	B	29				41				53			
6	B	82	B	18	B	106	B	30				42				54			
7	B	110	B	19	B	104	B	31				43				55			
8	B	106	B	20	B	112	B	32				44				56			
9	B	104	B	21	B	112	B	33				45				57			
10	B	112	B	22				34				46				58			
11	B	48	B	23				35				47				59			
12	B	48	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1782 = nevner: 1782

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 8/7-2011	HERMUND WINDE for LAKSEVÅG TOMTESELSKAP AS ORG NR 986 219 439	

8. Styrets samtykke mv. ved ~~reseksjonering~~ 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
150	476			Bergen

Dato	Stempel og underskrift
2/8 - 2011	Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer Björn Störksen Solvi Morvik

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

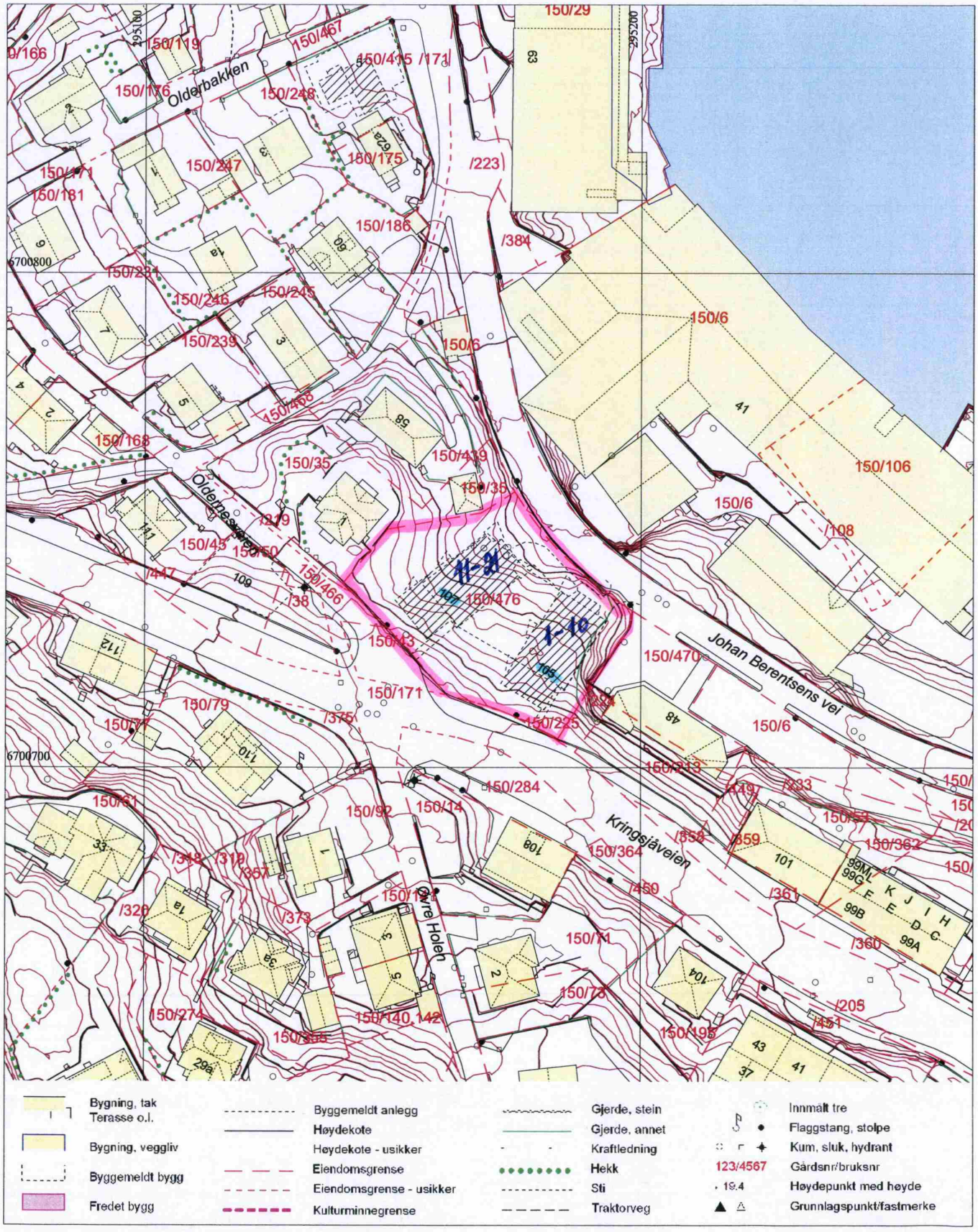
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

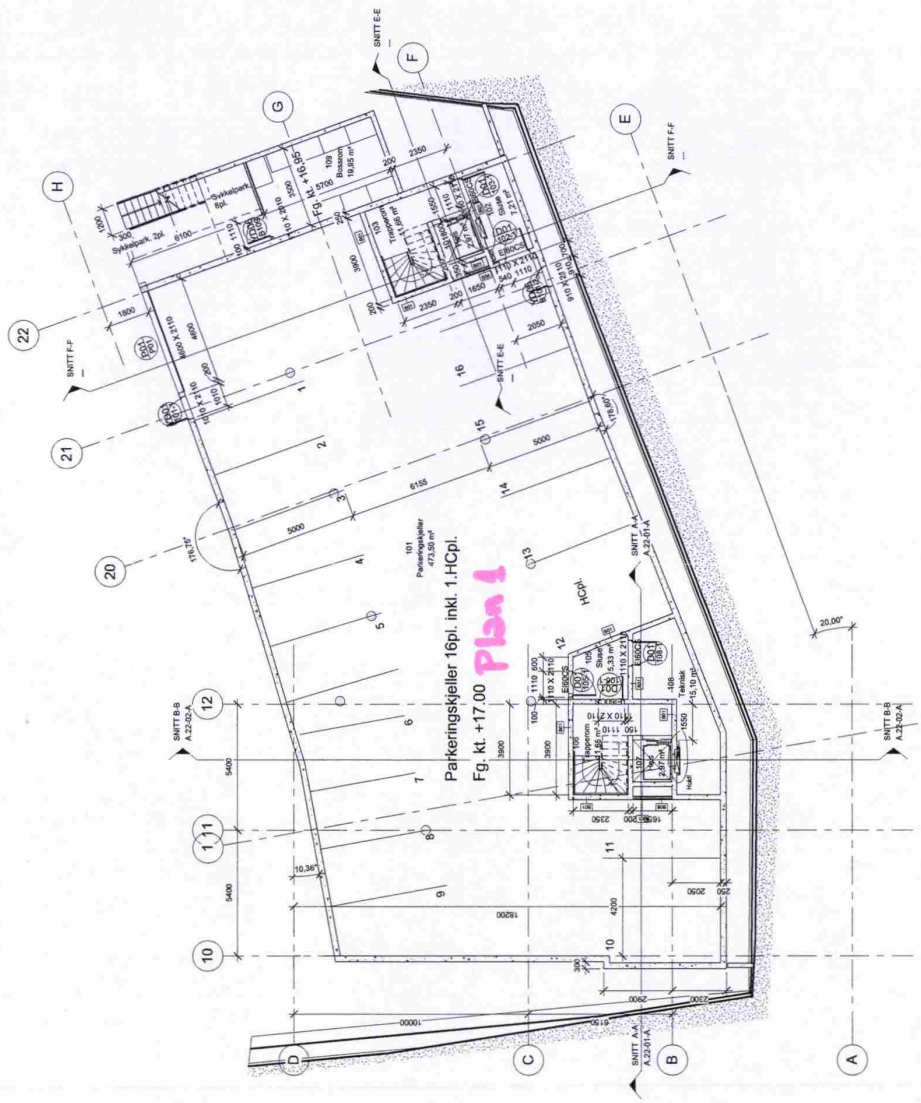
Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 09.06.2011

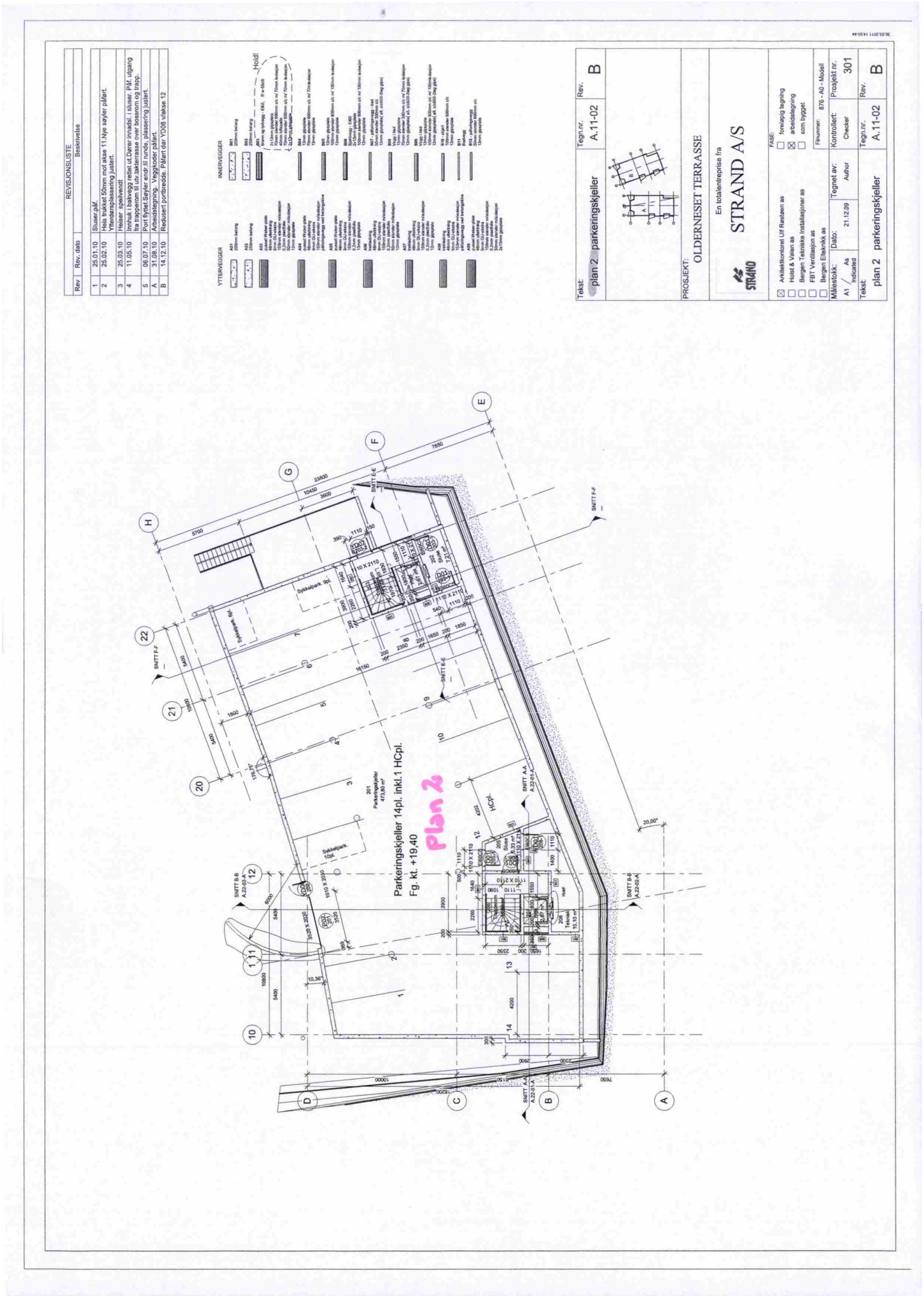
Gnr/Bnr/Fnr: 150/476/0
Adresse: KRINGSJÅVEIEN 105 m/flere

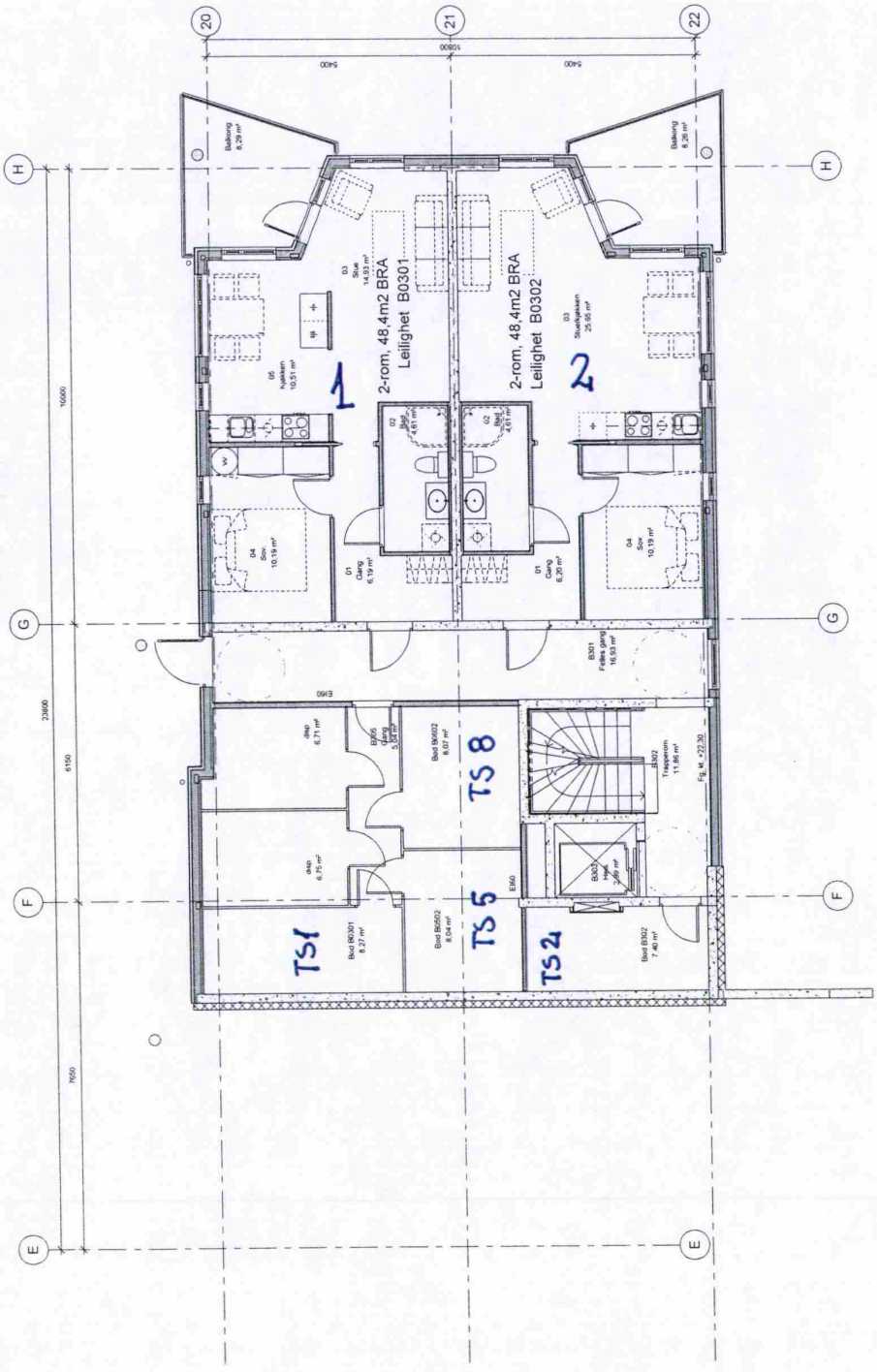
N



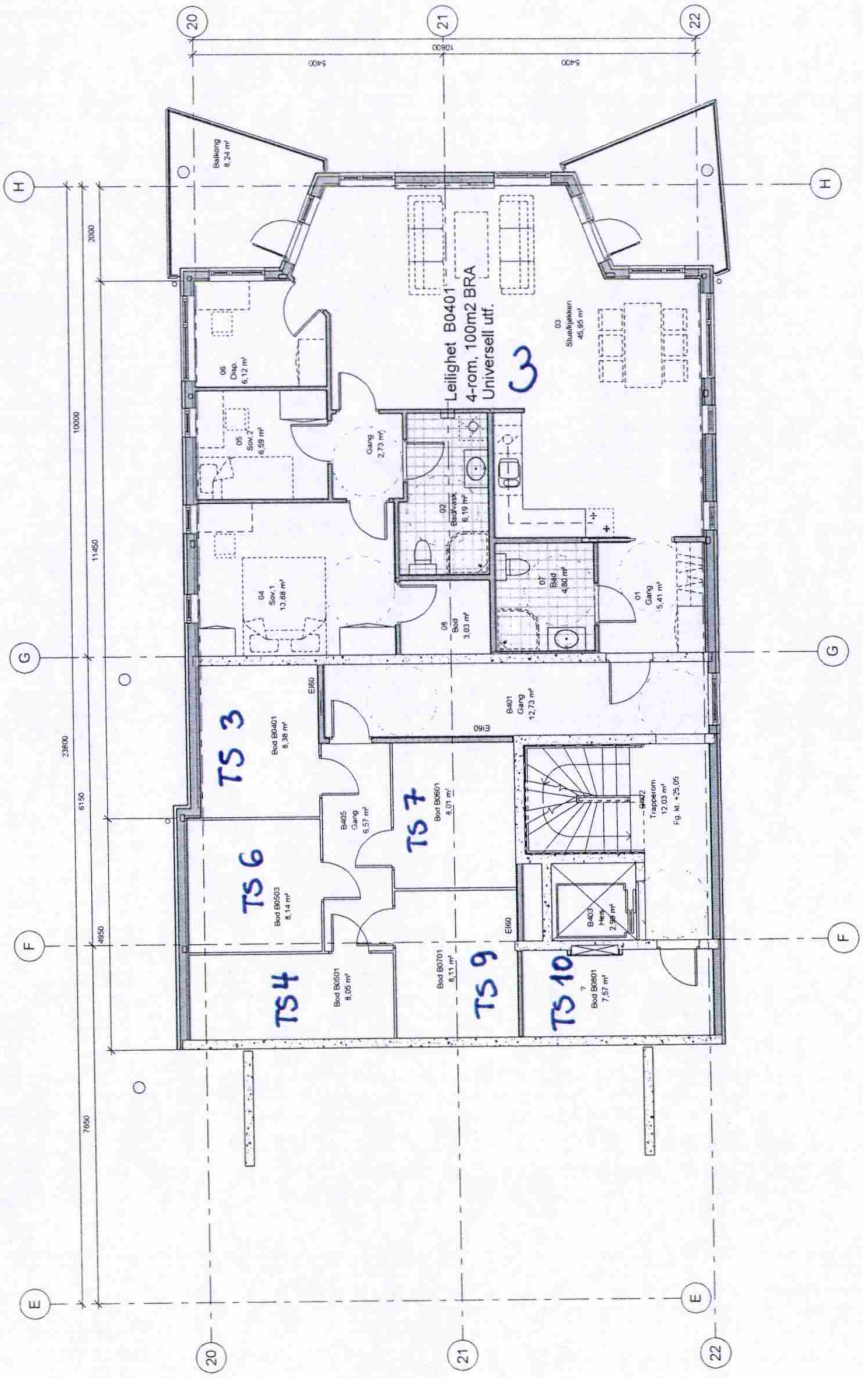
Bygning, tak
Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19.4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke


Parkeringskjeller 16pl. inkl. 1.HCpl.
Fg. kl. +17.00
Plan 1

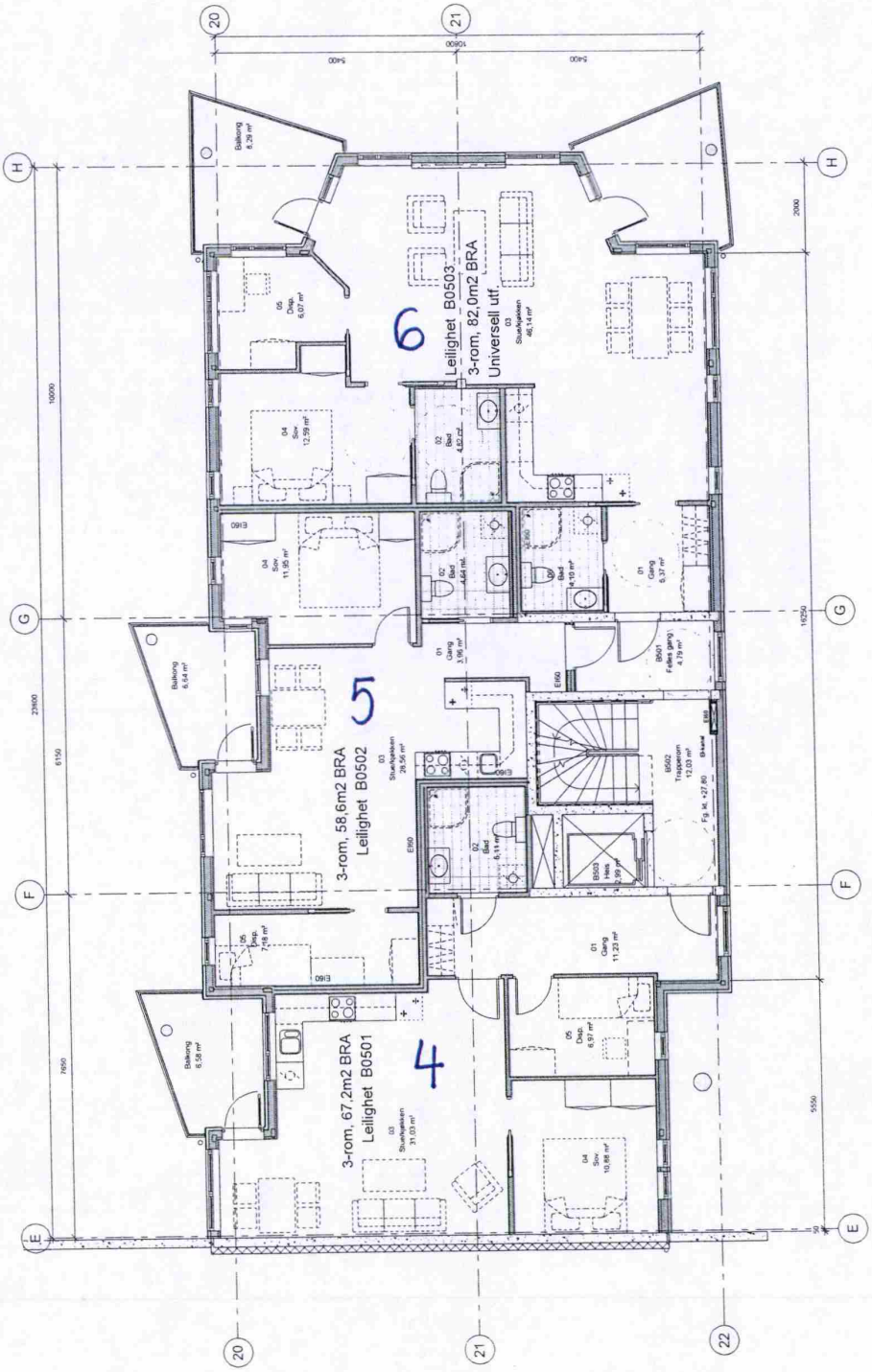

REVISJONSLISTE
Rev | Rev. dato | Beskrivelse
1 | 25.01.10 | Sluser,påf.
2 | 25.02.10 | Hals trukket 50mm mot akse 11.Nye søyler påført. Ytterdørsplassering justert.
3 | 25.03.10 | Heiser speilvendt
4 | 11.05.10 | Innhuk i bakvegg rettet ut.Dører innadsl. i sluser. Påf. utgang fra trapperom til utv.takterrasse over bossrom og trapp.
5 | 06.07.10 | Port flyttet.Søyler endr.til runde, plasserting justert.
A | 31.08.10 | Arbeidstegning. Veggkoder påført.
B | 14.12.10 | Redusert portbredde. Påført dør YD08 v/akse 12
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
Hold!
Tekst: plan 2 parkeringskjeller
Tegn.nr: A.11-02
Rev: B
PROSJEKT:
OLDERNESET TERRASSE
En totalentreprise fra
STRAND A/S
FASE:
Arkitektkontoret Ulf Reateen as
Holst & Vålen as
Bergen Tekniske Installasjoner as
FBT Ventilasjon as
Bergen Elteknikk as
Målestokk: A1 / As indicated
Dato: 21.12.09
Tegnet av: Author
Kontrollert: Checker
Filnummer: 876 - A0 - Modell
Prosjekt nr: 301
Tekst: plan 2 parkeringskjeller
Tegn.nr: A.11-02
Rev: B
Parkeringskjeller 14pl. inkl.1 HCpl.
Fg. kl. +19,40
Plan 2


20
21
22
H
G
F
E
2-rom, 48,4m2 BRA
Leilighet B0301
1
2-rom, 48,4m2 BRA
Leilighet B0302
2
TS 8
TS 5
TS 2
TS 1

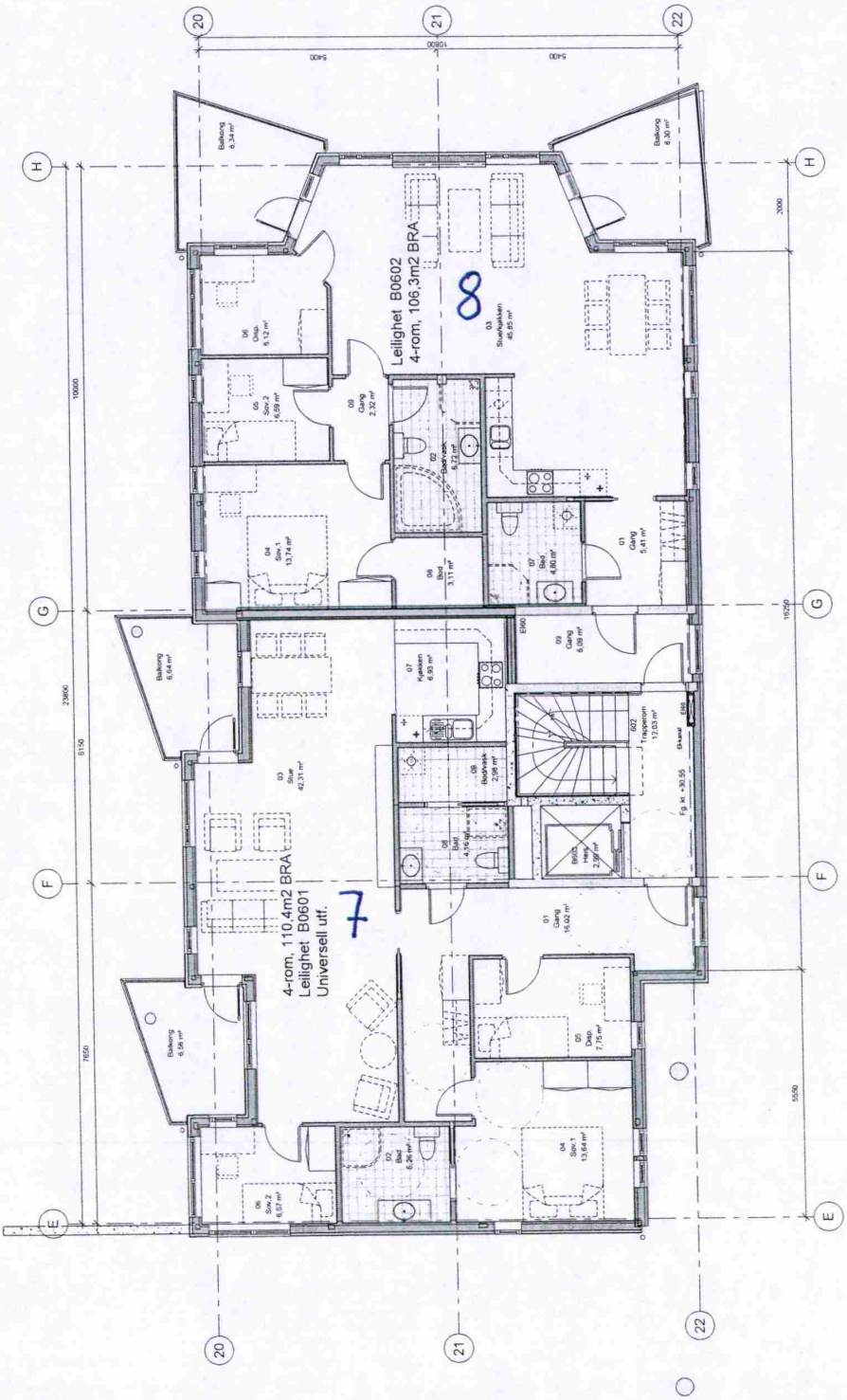
Hus B, plan 3


Leilighet B0401
4-rom, 100m2 BRA
Universell utf.
TS 3
TS 6
TS 7
TS 4
TS 9
TS 10

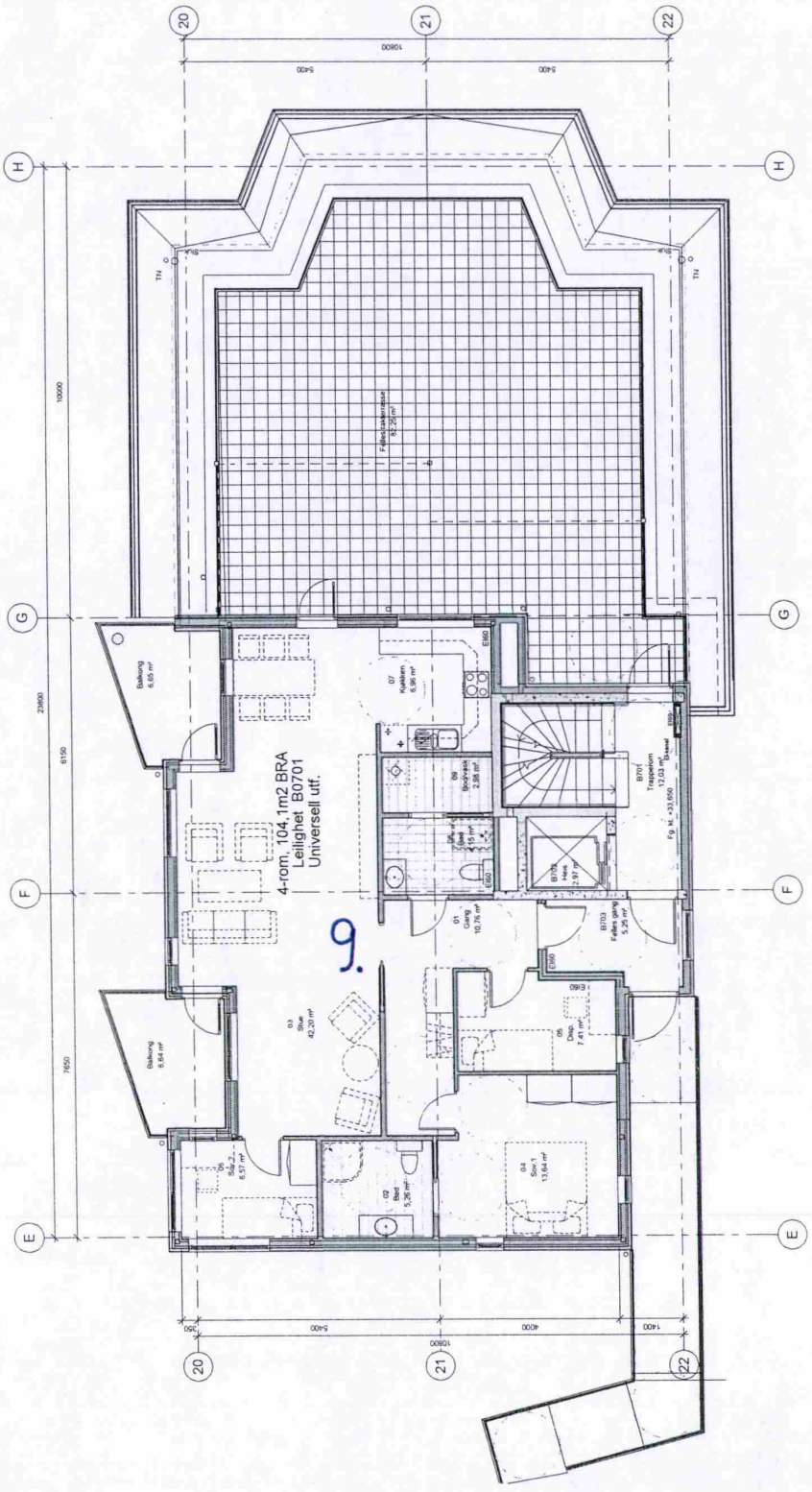
Hus B, plan 4


6
Leilighet B0503
3-rom, 82,0m2 BRA
Universell utf.
5
Leilighet B0502
3-rom, 58,6m2 BRA
4
Leilighet B0501
3-rom, 67,2m2 BRA

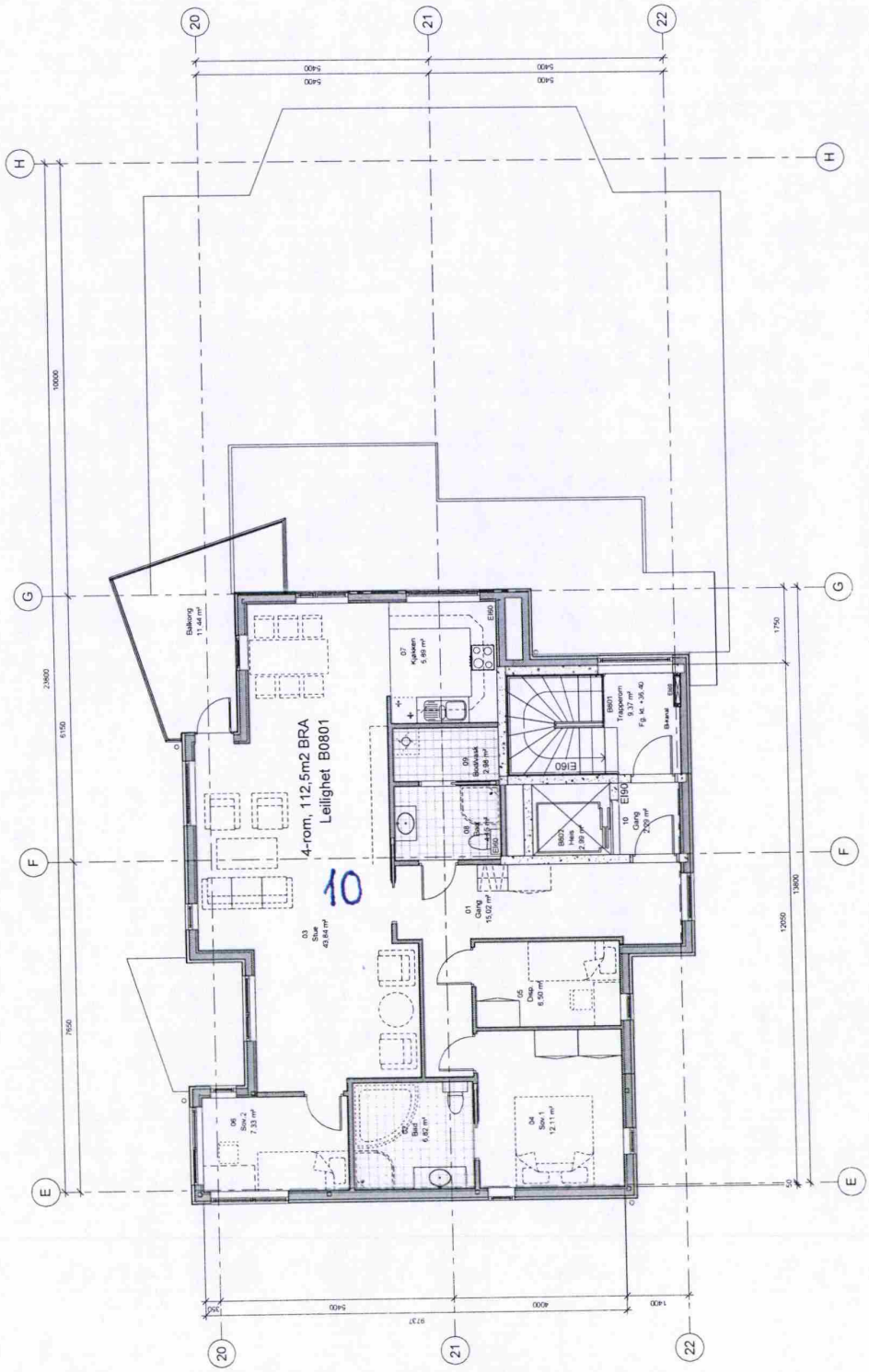
Hus B, plan 5


Leilighet B0602
4-rom, 106,3m2 BRA
8
4-rom, 110,4m2 BRA
Leilighet B0601
Universell utf.
7

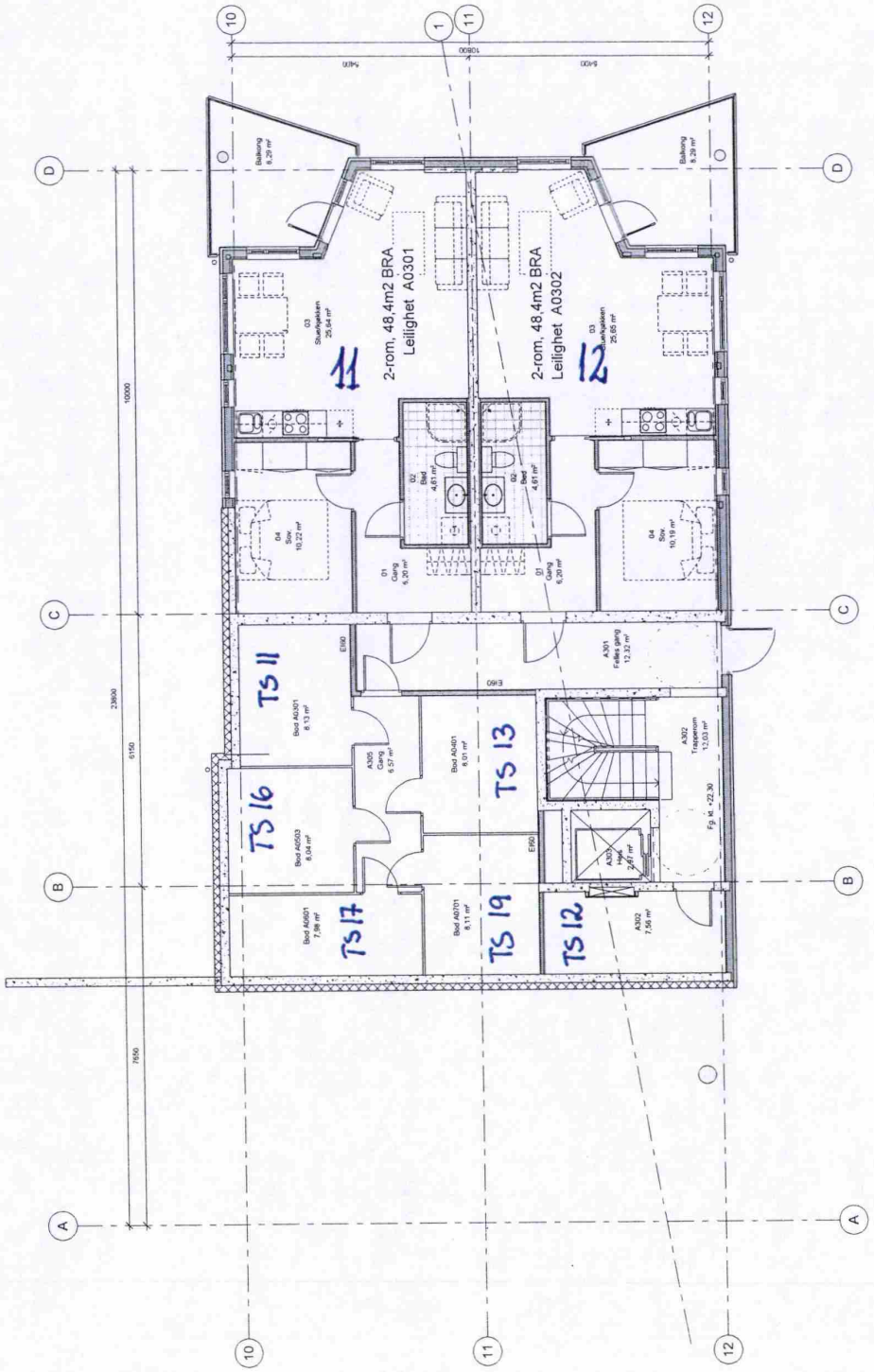
Hus B, plan 6



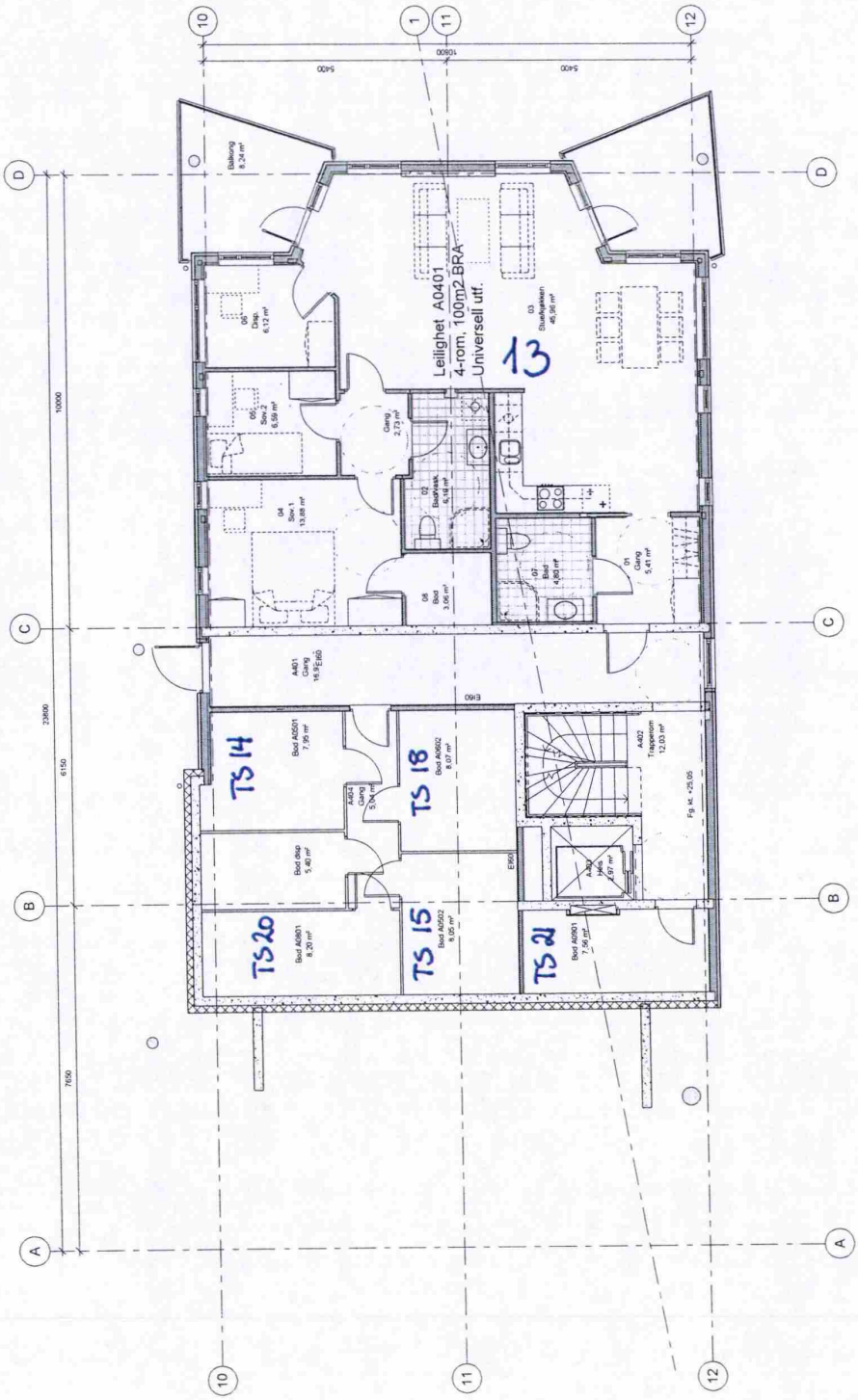
Hus B, plan 7


20
21
22
H
G
F
E
4-rom, 112,5m2 BRA
Leilighet B0801
10
Balkong
11.44 m²
03
Stue
49.84 m²
01
Gang
15.02 m²
05
Dep
6.58 m²
02
Bad
6.62 m²
04
Sov 1
12.1 m²
06
Sov 2
7.33 m²
07
Kjøkken
5.66 m²
08
Bad
3.49 m²
09
Bad
2.98 m²
10
Gang
2.20 m²
E160
E90
B801
Trapperom
B802
Heis
2.28 m²
Balkong
5400
4000
1400
350
9737
10000
23600
5150
7650
1750
13800
12050

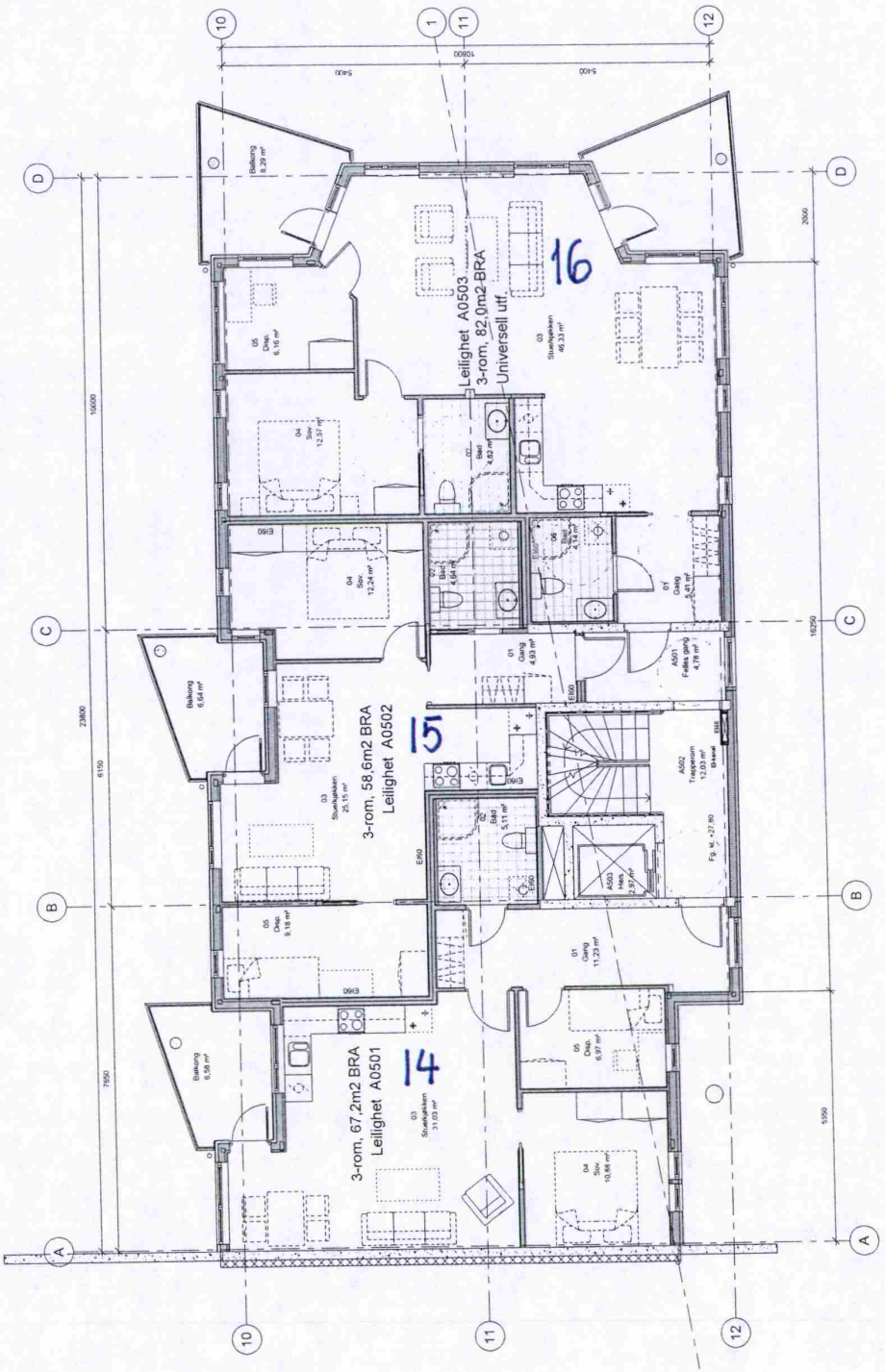
Hus B, plan 8


2-rom, 48,4m2 BRA
Leilighet A0301
11
2-rom, 48,4m2 BRA
Leilighet A0302
12
TS 11
TS 16
TS 17
TS 13
TS 19
TS 12

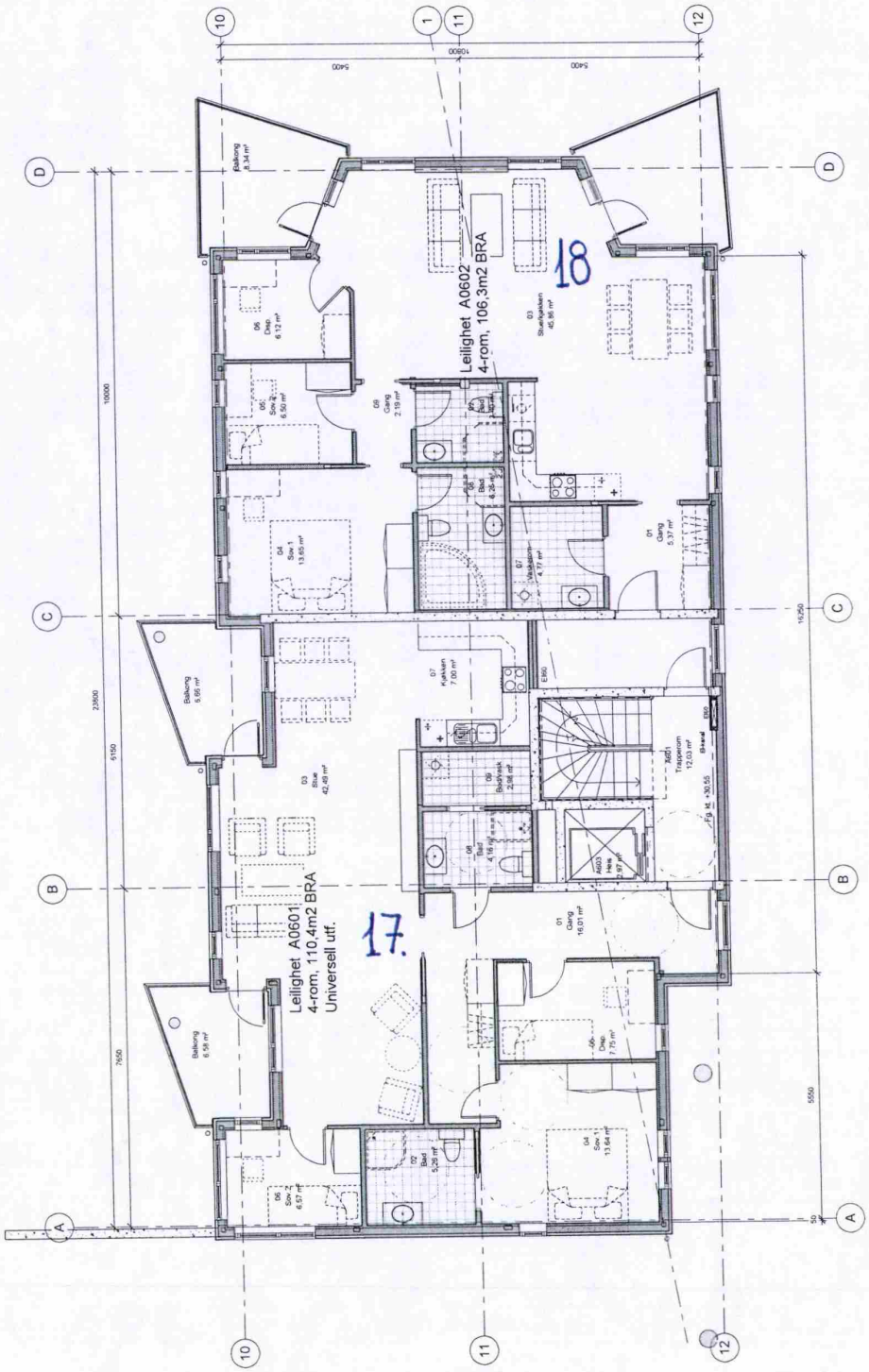
Hus A, plan 3


Leilighet A0401
4-rom, 100m2 BRA
Universell utf.
13
TS 14
TS 18
TS 20
TS 15
TS 21

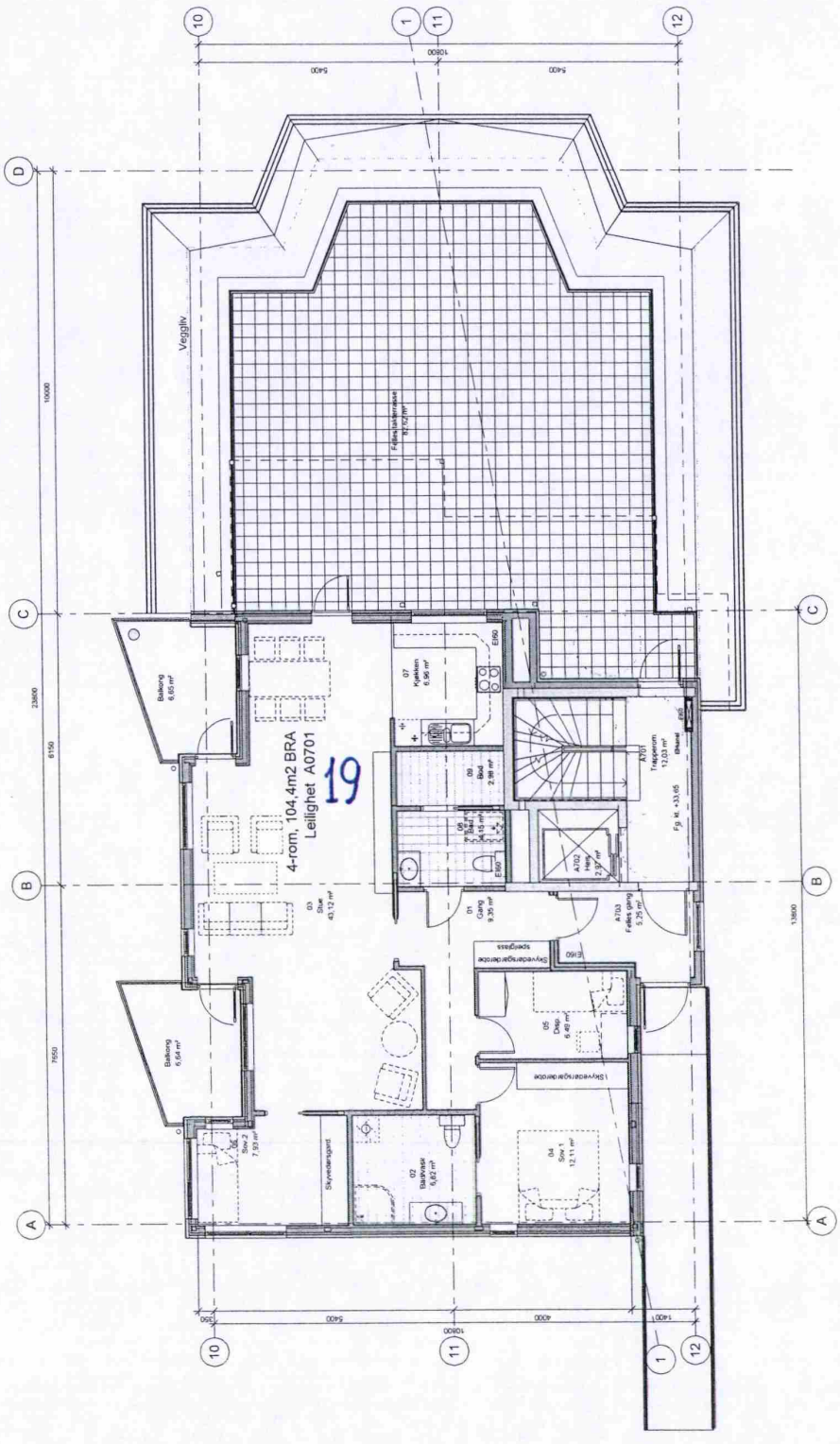
Hus A, plan 4


16
Leilighet A0503
3-rom, 82,0m2 BRA
Universell utf.
15
3-rom, 58,6m2 BRA
Leilighet A0502
14
3-rom, 67,2m2 BRA
Leilighet A0501

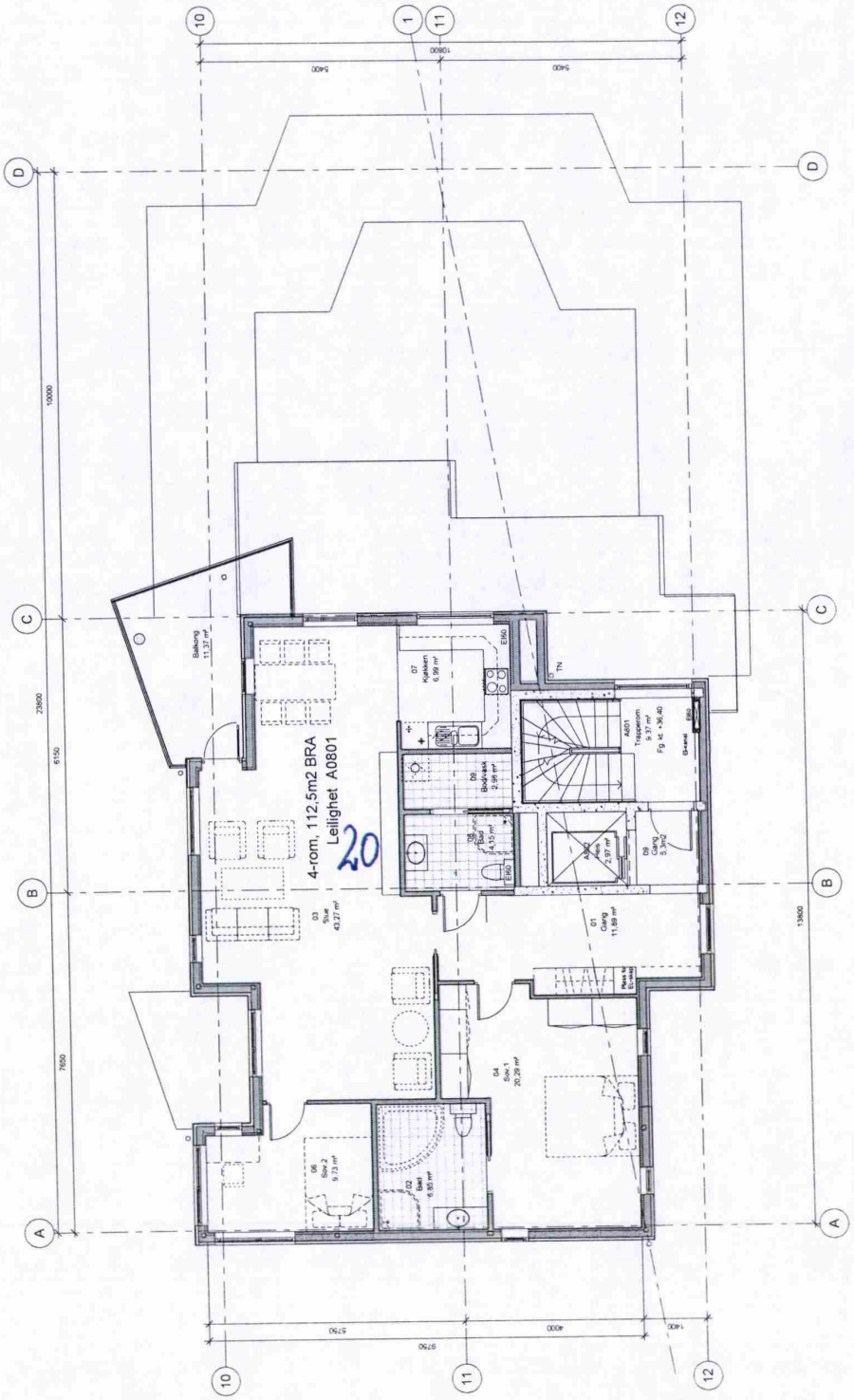
Hus A, plan 5


18
Leilighet A0602
4-rom, 106,3m2 BRA
17.
Leilighet A0601
4-rom, 110,4m2 BRA
Universell utf.

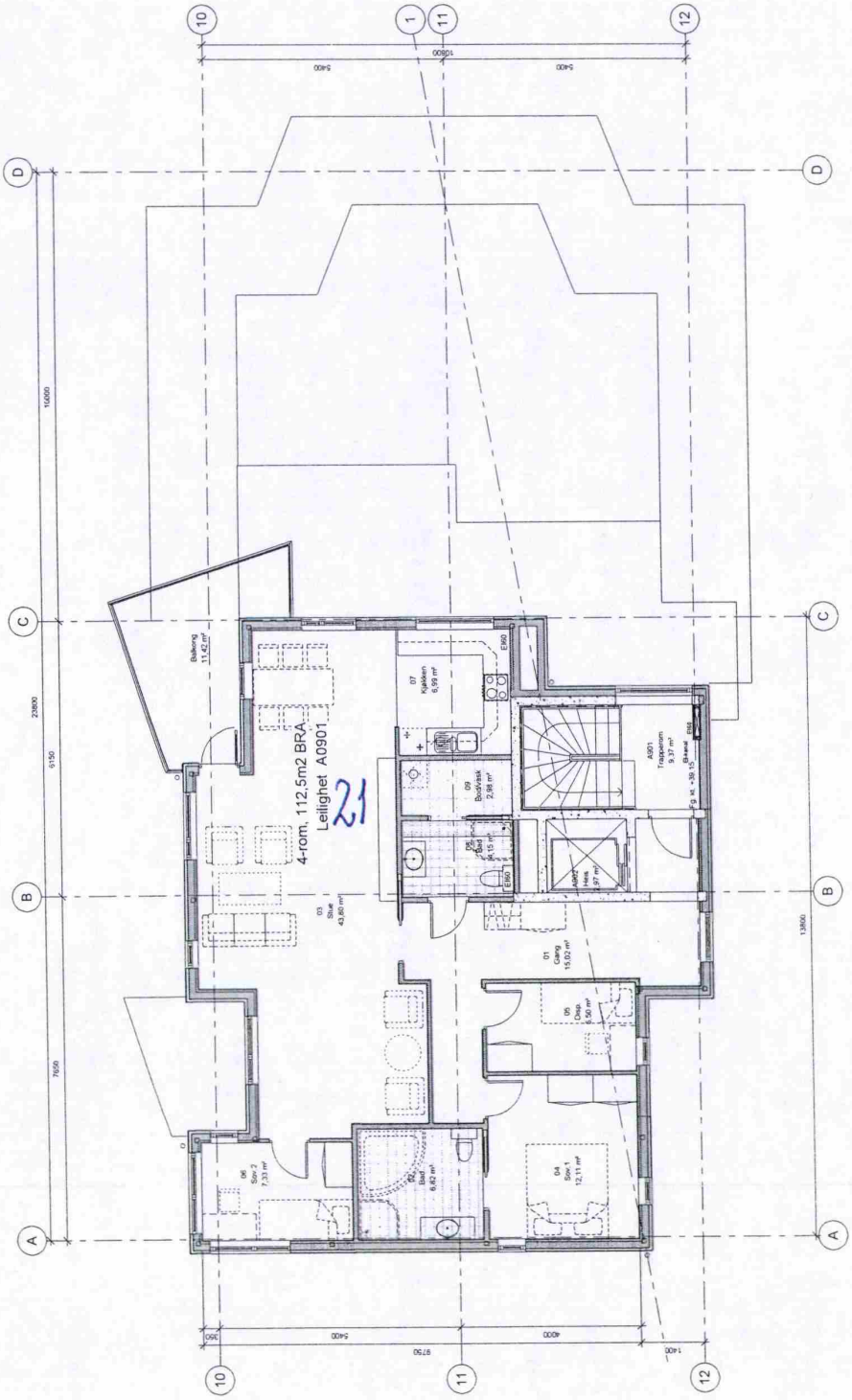
Hus A, plan 6


4-rom, 104,4m2 BRA
Leilighet A0701
19
Veggliv
Balkong 6,65 m²
Balkong 6,64 m²
07 Kjøkken 6,96 m²
03 Bad 2,98 m²
04 Bad 4,15 m²
E160
E80
03 Stue 43,12 m²
01 Gang 9,35 m²
A701 Trapperom 12,03 m²
Ekstra
A702 Heis 2,97 m²
A703 Felles gang 5,25 m²
Fg. kl. +33,65
Skyvedørsvegg
Skyvedørsvegg
05 Dep. 6,48 m²
02 Baderom 6,82 m²
Skyvedørsgang
04 Sov 1 12,11 m²
Sov 2 7,93 m²
10
11
12
1
A
B
C
D
10800
5400
5400
10000
6150
7650
13800

Hus A, plan 7



Hus A, plan 8



Hus A, plan 9

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 19.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	150	Bruksnr.:	476	Seksjonsnr.:	2
Adresse:	Johan Berentsens vei 50, 5163 LAKSEVÅG				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.