

Velkommen til

Grønnestølslien 22
5073 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grønnestølslien 22
5073 Bergen

Pen leilighet med nydelig utsikt | Altan | Kan innrede ekstra soverom | Tak og fasade oppgradert | Kort vei til sentrum

Innbydende og romslig leilighet med flott utsikt.

Leiligheten ligger på Minde med nærhet til både dagligvare, barnehager og skoler. Kort vei til Høgskulen på Vestlandet. Kan enkelt innredes med et tredje soverom. I nærområdet er det holdeplass for både buss og Bybane, noe som gjør det enkelt å ta seg til både Haukeland, Bergen sentrum og Fyllingsdalen. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Velkjente Løvstien strekker seg fra Langeskogen til Melkeplassen, og det er et godt utvalg turstier som tar deg hele veien til Løvstakken.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 650 000
Andel fellesgjeld pr 11.10.2026	kr	209 183
Omkostninger*	kr	101 060
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 960 243
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 480
BRA/BRA-I		77/67 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1960
Etasje		2

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

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler/Jurist

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 650 000**
Andel fellesgjeld pr 11.10.2026	kr	**209 183**
Omkostninger*	kr	**101 060**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 960 243**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 480**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 96 470
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 97 560

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 480 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og fiber og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 11.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 931 202,03 pr. 11.10.2026 og lånevilkårene er:

Det gjøres oppmerksom på at seksjonens andel fellesgjeld er beregnet etter sameiebrøk, og ikke oppgitt av forretningsfører. Felleskostnader dekker nedbetaling av fellesgjeld.

Bank: DNB
Lånenummer: 1636 76 09358
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 11.10.2026: kr 931 202,03
Andel av saldo: kr 931 202,03
Innfrielsesdato: 25.04.2043
Restløpetid: 16 år, 6 måneder
Type Rente: Flytende
Rente: 8,25 %

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 17 170 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter

eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 17, bnr. 93, snr. 3 i Bergen kommune.
Om sameiet
Sameiet Grønnestølslien 22 består av 5 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 93 i Bergen kommune (organisasjonsnummer 999 012 515).

Hovedpunkter fra årsmøtet 29. mai 2025:
• Årsmelding for 2024 ble gjennomgått (blant annet etablering av ny strømavtale med Ishavkraft, avtale og installasjon av fiber fra Bergen Fiber/Altibox, beising av fellesterrasse og gjerde, etablering av sandkasse samt oppgradering i fellesgang).
• Valg av styre.
• Vedlikehold: Sameiet undersøker priser på rørfornying.

Fellesanlegg og fellesarealer omfatter utvendige fasader, yttertak, felles ganger og trapper, felles tekniske installasjoner, utvendig parkeringsplass, felles belysning samt tomt med fellesterrasse og sandkasse.

Sameierne må ikke uten styrets godkjennelse utføre utvendige bygningsmessige forandringer. Innvendige forandringer er tillatt så fremt de ikke er i strid med offentlige bestemmelser eller til ulempe for øvrige sameiere. Styret kan fastsette bestemmelser for eksteriørmessige forhold som markiser, belysning og lignende. Erverv av seksjon medfører pliktig medlemskap i sameiet.

Styret opplyser følgende: Varmepumpen lekker vann ned på terrassen under. Den bør få en ny slange som går langs husveggen og drypper ned i gresset.

Forretningsfører
Jimmi Dal Jensen

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet i flermannsbolig:

BRA-i: 67 m2
BRA-e: 10 m2
BRA total: 77 m2

Kjeller
BRA-e: 7 m2.

2. etasje
BRA-i: 67 m2.
TBA: 4 m2.

3. etasje
BRA-e: 3 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:
- Stue/kjøkken: 25,7 m².
- Gang: 5 m².
- 2 stk. soverom: 10,5 m² og 10,2 m².
- Bad: 5,2 m².
- Spisestue: 9,1 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass med boligen. Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Grønnestølslien 22. Sameiets org.nr.: 999012515.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 916 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden er 99 år regnet fra 17.11.1949.
Festekontrakt datert: 17.11.1949
Årlig festeavgift: kr 6 413

Regulering av festeavgift: Opplyst festeavgift er totalt for 6 seksjoner.

Neste regulering er i 2032. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

Festeavgiften ble sist regulert i august 2022 etter konsumprisindeksen (KPI). Ifølge bortfester er det ikke foretatt engangsløft av festeavgiften siden 01.01.2002.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Bortfester har opplyst at de per i dag ikke er interessert i innløsning av festetomten, og det er ikke fremmet krav om innløsning.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles festet tomt for sameiet på ca 916 m² opplyst av Bergen kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Samtlige eiendomsgrenser er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, beplantning og trær. Sameiets fellesarealer omfatter fellesterrasse, sandkasse, blomsterbed på oppsiden (Løvstakk-siden) av huset, bed ved postkassene og øvrige utvendige arealer.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter avtale med styret.

Beboernes forpliktelser
Alle boligseksjoner plikter å delta på felles dugnad etter avtale i sameiet. Dugnadsarbeid omfatter forefallende oppgaver som maling, beising av felles terrasse, trimming av busker og stell av grøntarealer.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2025 og regnskapsoversikt for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Regnskapsoversikt for 2025:
• Sum inntekter: kr 222 009,-
• Sum utgifter: kr 322 883,55

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 5073

Sameiebrøk
775/3450

Byggeår
1960

Innhold
En leilighet med romslig stue/kjøkkendel, gjennomgående lys og fleksibel planløsning. Boligen kan enkelt bygges om til en 4-roms leilighet med 3 soverom.

Leilighet i flermannsbolig som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken, spisestue, to soverom og bad.
Loft BRA-e: Bod på 3 m².
Kjeller BRA-e: To boder på 1,1 m² og 5,4 m².

Balkong på 3,7 m² med utgang fra stue.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at veggen mellom stue og opprinnelig separat kjøkken er fjernet, slik at det er etablert en åpen stue/kjøkkenløsning. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Leiligheten ligger i andre etasje og har en lys og åpen stueløsning med vidstrakt utsikt mot Ulriken og Bergensdalen. Planløsningen er funksjonelt disponert med entré, stue i åpen forbindelse med kjøkkenet, separat spisestue med utgang til balkong, flislagt bad og to soverom. Standarden er normalt god og jevnlig ivaretatt, og bygget har blant annet fått tekket om taket med betongstein av nyere dato samt montert nyere lyd- og branndør inn til leiligheten.

Entré:
Entréen har mørke gulvfliser og nøytrale overflater. Her er det plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring, og rommet har en nyere lyd- og branndør ut mot felles trappegang. Rommet knytter leiligheten sammen med adkomst til badet, begge soverommene og oppholdsrommene.

Stue:
Stuen har laminat på gulvet og store vindusflater som vender ut mot den åpne utsikten mot Ulriken og Bergensdalen. Rommet har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. For oppvarming er det installert en vedovn tilknyttet felles pipe samt en luft-til-luft-varmepumpe. Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og leder naturlig videre inn til spisestuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stuen og er innredet med hvite profilerte malte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på veggen mellom benkeplate og overskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk med kjøkkenventilator over kokeplassen.

Spisestue:
Spisestuen ligger i direkte tilknytning til stuen og rommer et langbord med god plass til gjester. Store glassflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten. Fra spisestuen er det utgang via terrassedør til balkongen.

Balkong:
Balkongen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommene og byr på panoramautsikt mot Ulriken og utover Bergensdalen. Her er det plass til bord og stoler for utendørs opphold.

Bad:
Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, med gulvvarme og oppkant under døren mot gangen. Himlingen er utført med takess. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med tilhørende underskap og speil. Det er plastsluk og naturlig avtrekk, samt et vindu i våtsonen som gir naturlig lys.

Soverom:
Hovedsoverommet har laminatgulv, lune veggflater og et stort vindu med vidstrakt utsikt mot Ulriken og dalen. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode eller garderobeskap.

Soverom 2:

Det andre soverommet har likeledes laminat på gulvet og malte overflater. Rommet egner seg godt med plass til seng, arbeidsbord og garderobeløsning, og har tilsvarende fin utsikt fra vinduet.

Overflater:
Gulv: Laminat, samt fliser på bad og i entré.
Vegger: Malte flater, tapet, panelplater og fliser på bad.
Himling: Malte flater og takess på badet.

Lagring:
Leiligheten disponerer én loftsbod på ca. 3 m² og to kjellerboder på til sammen ca. 6 m², alle med adkomst fra fellesareal. I loftsboden er det plassert en 200-liters varmtvannsbereder fra 2012 med montert automatisk vannstoppeventil.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er registrert lite/ingen synlig lufting bak utvendig kledning. Utførelsen vurderes som normal byggeskikk sett i forhold til bygningens alder, men avviker fra dagens anbefalte løsning for luftet kledning.

- Fuktsikring, terrengforhold og drenering | Det er registrert salt-/kalkutslag og høye fuktverdier i vegger mot grunn. Dette er tegn på fuktvandring i vegg. Drenering/fuktsikring mot grunn vurderes å ha redusert funksjon, og mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt.

- Vinduer | Vinduer har en del utvendig slitasje. Det er registrert slitasje på overflater/treverk, og enkelte vinduer vurderes å ha behov for vedlikehold.

- Ytterdører | Terrassedør er av eldre dato og har usikker gjenværende brukstid. Det er i tillegg ikke registrert egnet beslag i underkant av terrassedør, i overgang mellom dør og vegg.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er montert vindu med karm/listverk i våtsone ved dusj. Det er i tillegg registrert tidligere skruehull i dusjveggen, hvor overflate/tettesjikt er punktert.

- Bad - Overflater gulv | Badet har ikke tilfredsstillende fall på gulv iht. dagens krav/anbefalinger. Det er likevel registrert fall mot sluk, det er registrert 12 mm fall på en avstand av 2,7 meter mellom sluk og dør.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er registrert manglende mansjett/tetting rundt rørgjennomføring under servant. Membran/tettesjikt er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet å ha usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert svelling og løs laminat på benkeplate ved

oppvaskmaskin og vask.

- Innvendige vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral | Det er opplyst at det ikke er utført service på varmepumpe utover rens av filter i eiers regi. Varmepumpens alder tilsier at den er på slutten av forventet brukstid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | På grunn av våtrommets utforming (dusjvegger mot yttervegg og installasjonsvegg mot kjøkken som er av heltre stående plank) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong: Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,80 meter, noe som er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er etablert før dagens dokumentasjonskrav, og det foreligger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på eventuelle senere arbeider.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Grønnestølen på Minde, plassert høyt og fritt i terrenget like under Løvstakken. Her bor du i et veletablert og rolig nabolag med flott utsikt mot Ulriken og utover Bergensdalen, som kan nytes både fra leiligheten og fra uteområdene. For tur- og friluftsinteresserte byr området på fantastiske rekreasjonsmuligheter like utenfor gatedøren. Den populære Løvstien strekker seg langs fjellsiden fra Melkeplassen til Langeskogen, og det går flere etablerte stier direkte opp til toppen av Løvstakken. I tillegg ligger Langegården med gårdsdyr og naturskjønne omgivelser like i nærheten, samt den flotte parken ved Gamlehaugen med gode bademuligheter om sommeren.

Nærområdet er særlig praktisk for barnefamilier og etablerere. Både Espira Grønnestølen barnehage og barneskolen Minde skole ligger i trygg gangavstand fra leiligheten, og det er også kort vei til fots til lokale leke- og idrettsplasser som Grønnestølen ballbane. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med både Spar og Rema 1000 på Fjøsanger bare en kort spasertur eller sykkeltur unna. For studenter og ansatte ved utdanningsmiljøene er det behagelig sykkelavstand til både Høgskulen på Vestlandet på Kronstad, Universitetet i Bergen og Handelshøyskolen BI.

Beliggenheten gjør det enkelt å pendle i alle retninger uten bil. Bussholdeplassen ved Grønnestøltunet ligger en kort gåtur unna boligen, og bussholdeplassene på Fjøsanger tilbyr hyppige avganger mot både sentrum og sørlige bydeler. Fra bybanestoppet ved Kristianborg tar banen deg til Haukeland universitetssjukehus på rundt fem minutter, med videre forbindelse inn til Bergen sentrum og Fyllingsdalen. Det er likeledes enkel adkomst med sykkel eller kollektivtransport til arbeidsplasser i Solheimsviken og Kanalveien. Med bil når du Bergen sentrum og Lagunen Storsenter på en kort kjøretur på under ti minutter, og kjøreturen til Bergen lufthavn Flesland tar omtrent et kvarter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon. Yttervegger er oppført med pusset mur og trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Taket har saltak og er tekket med betongstein av nyere dato.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 2 etasjes murhus m/ 4 leil. + 2 hybelleil. på loft den 23.11.1960. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetillatelse datert 16.12.1997 for sammenslåing av leilighet og hybel (seksjon 4 og 6). Tillatelsen stiller vilkår om brannsikring, herunder B30 S-dør mot hovedtrapperom og på toppen av trappen, samt seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsutstyr. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger tillatelse datert 30.06.2000 for bruksendring av del av felles kjeller til kjellerstue samt etablering av intern trapp fra 1. etasje. Tillatelsen stiller krav om at tak og vegger i kjelleren må skilles fra resten av bygningen med bygningsdeler med brannmotstand EI 30, samt at trapp skal utføres i henhold til tekniske forskrifter. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 23.11.1960

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer (steike ovn og induksjons topp) på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stue, vedovn i stue tilknyttet felles pipe og gulvvarme på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier

ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Bergen Fiber/Altibox for TV og fiber. Kostnadene inngår i felleskostnadene og deles i henhold til vedtektene likt på sameiets fem seksjoner.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter skal bortleie av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre senest 14 dager etter at avtalen er inngått.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019.
Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: planforslag
- ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN (plan-ID 17120000) - status: endelig vedtatt arealplan
- ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN (plan-ID 30010000) - status: opphevet

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 17 bnr. 53: Ombygging av enebolig (igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 928 031 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 712 122 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Overdragelse skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre senest 14 dager etter at avtale om overdragelse er inngått.

Eier
Mahmoud Hezari

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/17/93/0/3:
27.07.1950 - Dokumentnr: 305058 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 6 860
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Best. om overdragelse

19.07.1965 - Dokumentnr: 304769 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 17 BNR: 93

Eiendommen har full gjerdeplikt mot tilstøtende naboeiendommer i Nygårdsveien. Skjøtet gjelder overdragelse av eiendommen på festet grunn med festerett for 99 år regnet fra 27.07.1950.

27.07.1950 - Dokumentnr: 305058 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 6 860
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Best. om overdragelse

29.12.1983 - Dokumentnr: 35444 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 775/3450
Eiendommen er oppdelt i 006 seksjoner

Eiendommen er oppdelt i 6 boligseksjoner. Seksjon 1–4 har sameiebrøk 775/3450 hver, og seksjon 5–6 har sameiebrøk 175/3450 hver. Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Seksjoneringen inneholder plantegninger for kjeller, etasjer og loft som angir grensene for bruksenhetene samt disponible boder og fellesarealer.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,40% av salgssum inkl. andel fellesgjeld
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Komplett, kr 19 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg boligsalgsrapport, kr 12 500
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 10 000
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 712

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Johan Rye-Holmboe AS den 25.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på

en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 402 33 823
E-post: aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







































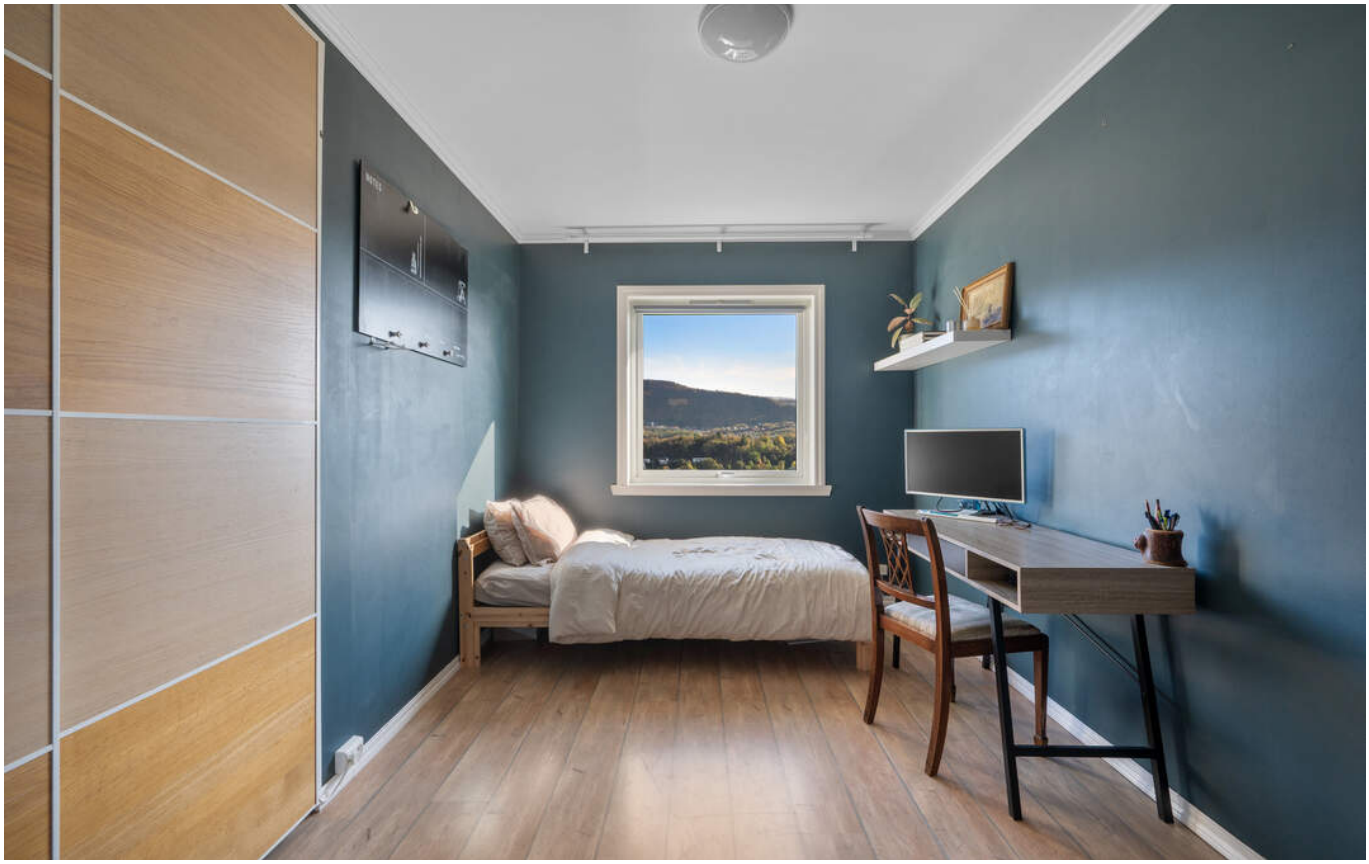

































22



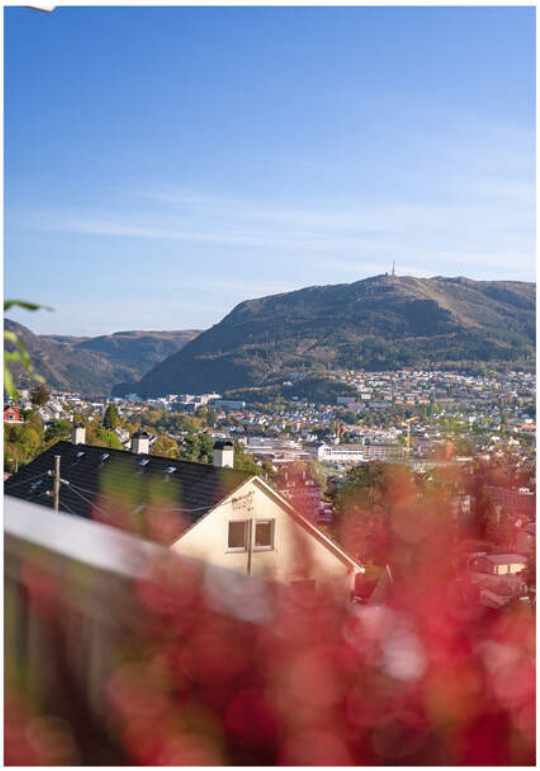












Plantegning

IMOTIV.NO

Grønnestølslien 22



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GRØNNESTØLSLIEN 22

Nabolaget Grønnestølen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnestøltunet Linje 85	**5 min** 0.3 km
Kristianborg Linje 2	**14 min** 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**11 min** 5.6 km
Bergen Flesland	**15 min**

SKOLER

Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	**7 min** 0.6 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	**20 min** 1.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	**22 min** 1.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	**23 min** 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**7 min** 3.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	**9 min** 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Spar Fjøsanger Bergen	**11 min**
Rema 1000 Fjøsanger	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

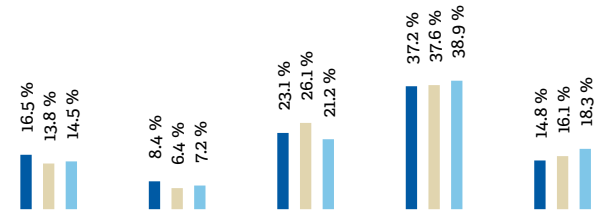
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grønnestølen	985	479
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Grønnestølen barnehage (1-5 ... 81 barn	**7 min** 0.5 km
Låven barnehage (0-5 år) 52 barn	**15 min** 1.3 km
Kristianborg barnehage (0-6 år) 80 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Fjøsanger Post i butikk	**10 min** 0.9 km
Rema 1000 Fjøsanger PostNord	**12 min** 1.1 km

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. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

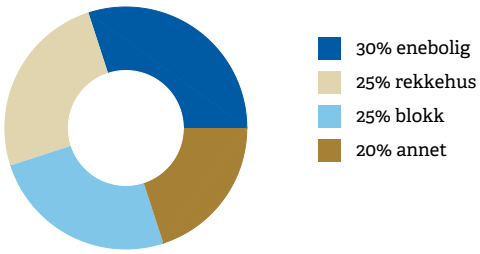
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Minde skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.7 km
Grønnestølen ballbane Ballspill	**8 min** 0.8 km
SATS Wergeland	**23 min**
MOVA Kronstad	**7 min**

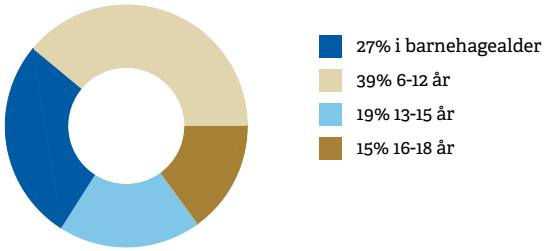
BOLIGMASSE



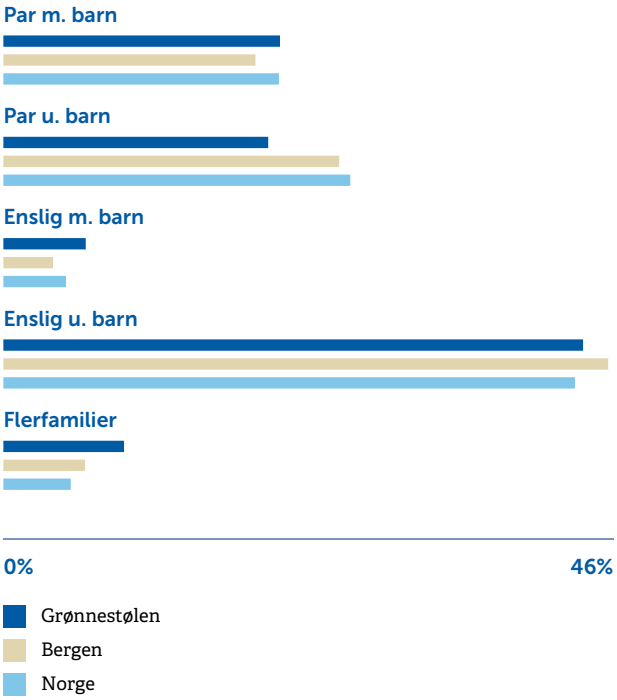
VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	**9 min**
Vitusapotek Minde	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

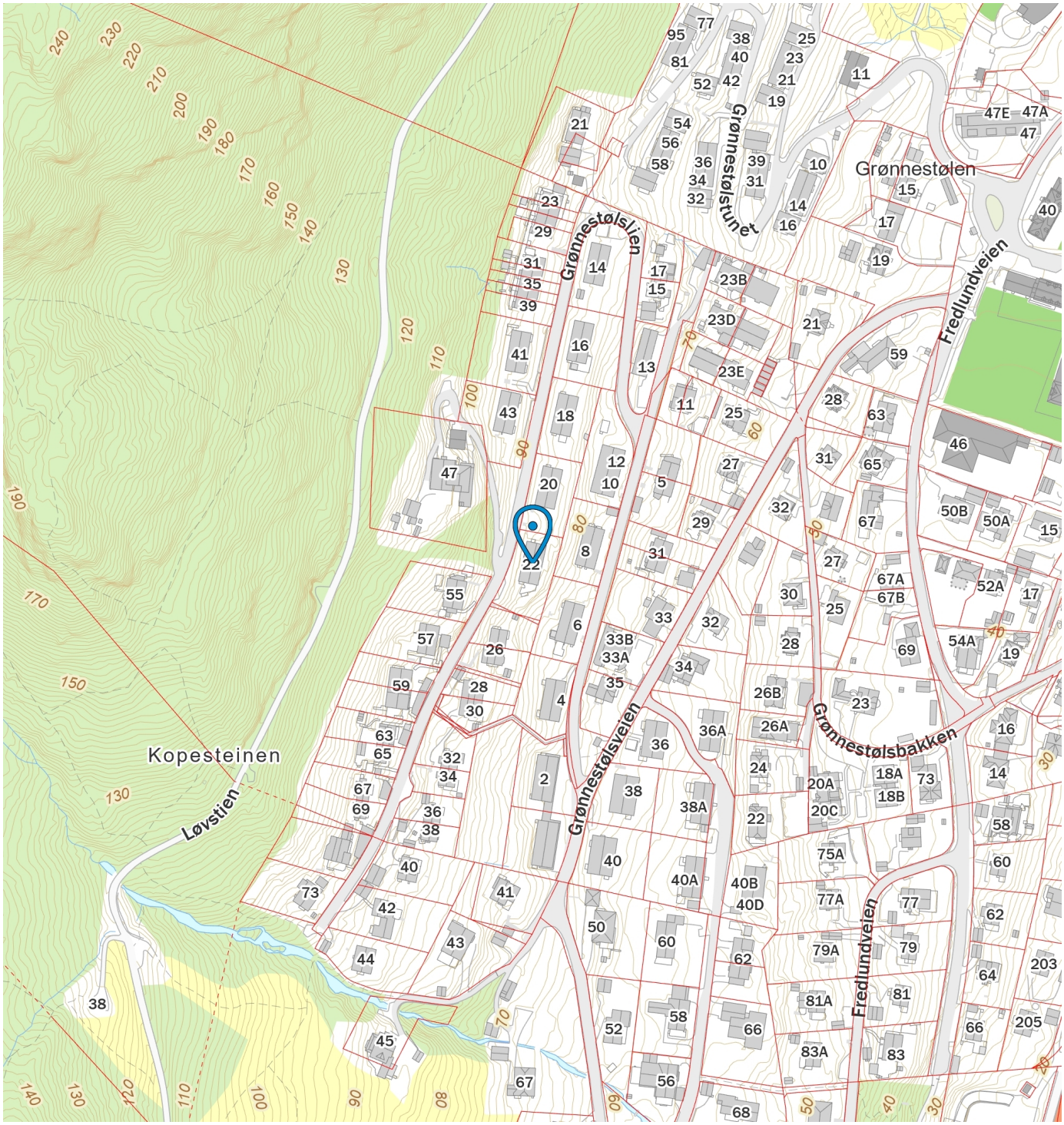


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

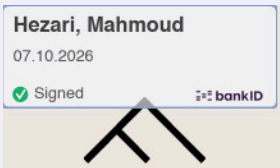
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Mahmoud Hezari

Boligen

Grønnestølslien 22
5073 Bergen

4601-17/93/0/3

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

I desember 2025 oppstod det en mindre vannlekkasje fra en plugg i et avløpsrør (soilrør) i boden. Rørlegger har skiftet pluggen. For å utbedre skaden ble det åpnet opp cirka 1 m² av gulvet/bjelkelaget i boden for uttørking. Saken er utredet av takstmann/Servicealliansen via forsikringen. Se vedlagt rapport fra Service alliansen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Servicealliansen og rørlegger innhentet av naboen over.

Beskrivelse av arbeidet: I desember 2025 oppstod det en mindre vannlekkasje fra en plugg i et avløpsrør (soilrør) i boden. Rørlegger har skiftet pluggen. For å utbedre skaden ble det åpnet opp cirka 1 m² av gulvet /bjelkelaget i boden for uttørking. Saken er utredet av takstmann/Servicealliansen via forsikringen. Se vedlagt rapport fra Service alliansen.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Takstmann har vært der i forbindelse med at boligen skal selges. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet i flermannsbolig
Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 17, bnr. 93, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9101 **Eiendomsverdi ref nr:** GS1694

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Medlem av NITO

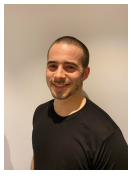
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

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

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

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i 1960.
Gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet var byggeforskriftene fra 1949. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskriftene fra 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Leiligheten er periodisk modernisert, fremstår i dag med en normalt god standard.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med pusset mur og trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein av nyere dato.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i aluminium med isolerglass.
Lyd/branndør mot felles trappegang av nyere dato.

Terrasser/altaner:
Balkong på 3,7 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser på bad og entre.
Vegger: Malte flater/tapet og panelplater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater, takess på badet.

VÅTROM Gå til side

Badet er av ukjent alder og utførelse.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusjkabinett, servant med innredning og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte malte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av støpejern.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i loftsbod.
- Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

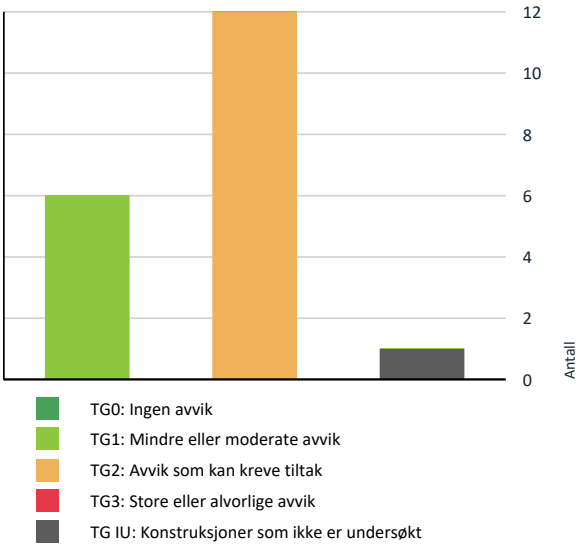
Lovlighet Gå til side

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).
Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering	Gå til side

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Leilighet (2.etg) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Boligen er av eldre dato, og det elektriske anlegget er etablert før det var krav om samsvarserklæring. Det er derfor ikke forventet at det foreligger samsvarserklæring for den opprinnelige installasjonen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle senere arbeider/endringer på anlegget.

Tiltak:
På bakgrunn av alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre elektrisk anlegg etablert før dagens dokumentasjonskrav, samt manglende dokumentasjon på eventuelle senere arbeider.
Konsekvens:
Begrenset dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, oppbygging og om eventuelle senere arbeider er utført og kontrollert iht. gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein av nyere dato.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Vurderes på bakgrunn av alder.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon kledd med liggende kledning og murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lite/ingen synlig lufting bak utvendig kledning. Utførelsen vurderes som normal byggeskikk sett i forhold til bygningens alder, men avviker fra dagens anbefalte løsning for luftet kledning.

Tiltak:
Lufting bak kledning bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning ved terrasse.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre byggemåte, hvor lufting bak kledning normalt ikke ble utført på samme måte som etter dagens anbefalte løsninger.
Konsekvens:
Begrenset lufting bak kledning gir redusert uttørking av konstruksjonen og økt risiko for fuktansamling bak kledningen. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
2 stk. vinduer datert 2017.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har en del utvendig slitasje. Det er registrert slitasje på overflater/treverk, og enkelte vinduer vurderes å ha behov for vedlikehold.

Tiltak:
Vinduer bør vedlikeholdes med overflatebehandling og nødvendige lokale utbedringer. Utskifting må påregnes på sikt dersom vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.
Konsekvens:
Utvendig slitasje indikerer redusert restlevetid på vinduene.

TG 2 Ytterdører

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassedør i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Terrassedør er av eldre dato og har usikker gjenværende brukstid. Det er i tillegg ikke registrert egnet beslag i underkant av terrassedør, i overgang mellom dør og vegg.
Tiltak:
Det bør etableres egnet beslagløsning i underkant av terrassedør. Utskifting av terrassedør må påregnes på sikt som følge av alder.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og mangelfull beslag-/tettingsløsning ved terrassedør.
Konsekvens:
Manglende beslag i underkant av terrassedør gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjon. Eldre dør har i tillegg økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid.



Manglende beslag i overgang terrassedør/vegg i underkant av dør.

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Lyd/branndør mot felles trappegang av nyere dato.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 3,7 m² med utgang fra stue.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassefliser.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Avvik:
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,80 meter. Dette er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.

Tiltak:
Rekkverkshøyde bør vurderes økt ved fremtidig oppgradering/utbedring.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre utførelse/byggeskikk, hvor rekkverkshøyden ikke er iht. dagens krav.
Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

INNVENDIG

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser på bad og entre.
Vegger: Malte flater/tapet og panelplater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater, takess på badet.
Innvendige overflater er periodisk modernisert, fremstår med en normalt god standard og brukslitasje iht. alder.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert luftekanaler av eternitt. Eternitt var et vanlig benyttet byggemateriale på oppføringstidspunktet. Materialet kan inneholde asbest, men dette er ikke nærmere undersøkt eller verifisert i forbindelse med befaringen.
Asbest er helseskadelig ved innånding av støv/fibre, og risiko oppstår særlig dersom materialet skades, bearbeides, rives, kappes, bores i eller på annen måte frigjør støv. Så lenge materialet står urørt og er i normal stand, utgjør det normalt ingen umiddelbar risiko.

Ved fremtidige arbeider som kan berøre materialet, bør det foretas nærmere avklaring/prøvetaking. Eventuelt asbestholdig materiale må håndteres etter gjeldende regler og av fagkyndige med kompetanse på dette.

VÅTROM

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder og utførelse.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusjkabinett, servant med innredning og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventilasjon.

MRK:
Det er installert ett dusjkabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk, fliser og løsning på evt. membran er kontrollert med de begrensninger dusjkabinettet medfører.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er montert vindu med karm/listverk i våtsone ved dusj. Det er i tillegg registrert tidligere skruehull i dusjveggen, hvor overflate/tettesjikt er punktert.
Tiltak:
Badet bør ikke benyttes med direkte dusjing mot vegger/vindu før avvikene er utbedret. Dusjkabinett bør benyttes for å begrense vannpåkjenning.
Skruehull må tettes med dokumentert tett løsning, og ved senere utbedring bør det etableres fuktbestandig løsning rundt vindu.
Årsak:
Fuktømfintlige materialer er plassert i våtsone, og tidligere innfesting har punktert overflate/tettesjikt.
Konsekvens:
Direkte vannpåkjenning kan gi fuktinntrengning og fuktskader i vindu, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

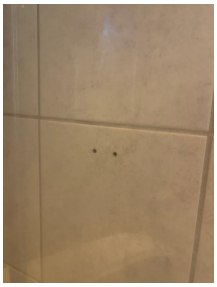
Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Eksempel på skruehull i våtsone.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 12 mm.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet har ikke tilfredsstillende fall på gulv iht. dagens krav/anbefalinger. Det er likevel registrert fall mot sluk, det er registrert 12 mm fall på en avstand av 2,7 meter mellom sluk og dør.

Tiltak:
Fallforhold bør utbedres ved fremtidig oppgradering av badet.
Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull falloppbygging på gulvet.
Konsekvens:
Manglende tilfredsstillende fall kan medføre redusert avrenning og at vann blir stående på deler av gulvet.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert manglende mansjett/tetting rundt rørgjennomføring under servant.

Tiltak:
For å lukke avviket må gjennomføring utbedres med dokumentert tett løsning. Ved korrekt utbedring må det monteres mansjett/tettesjikt bak flis.
Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull tetting rundt rørgjennomføring.
Konsekvens:
Manglende tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved vannsøl eller lekkasje.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

• Avvik:
Membran/tettesjikt er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet å ha usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet. Oppgradering av tettesjikt må påregnes som følge av alder.
Årsak:
Forholdet skyldes normal aldring/slitasje på våtrommets tettesjikt og manglende fremlagt dokumentasjon.
Konsekvens:
Eldre tettesjikt har økt risiko for redusert vanntetthet og lekkasje, som over tid kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Manglende tetting rundt rørgjennomføring under servant.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, servant med innredning og toalett.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens og fuktskader over tid.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming (dusjvegger mot yttervegg og installasjonsvegg mot kjøkken som er av heltre stående plank) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Merk:
Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

KJØKKEN

LEILIGHET (2.ETG) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

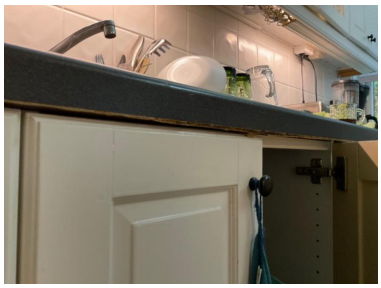
Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte malte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskjolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert svelling og løs laminat på benkeplate ved oppvaskmaskin og vask.

Tiltak:
Skadet del av benkeplaten bør utbedres eller skiftes. Overganger og skjøter ved vask og oppvaskmaskin bør samtidig kontrolleres og tettes ved behov.
Årsak:
Forholdet skyldes fukt-/vannpåvirkning over tid.
Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan føre til videre svelling, delaminering og redusert levetid på benkeplaten dersom forholdet utvikler seg.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.
Eier opplyser at det er felles stoppekran i kjeller, denne er dermed ikke funksjonstestet.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anlegget bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskiftning må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/slitasje på vannledningene.
Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjonssikkerhet over tid.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Avløpsledningene bør holdes under oppsikt. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt eller tidligere ved tegn til lekkasje.
Årsak: Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsledninger over tid.
Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping, korrosjon/slitasje og funksjonssvikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at det ikke er utført service på varmepumpe utover rens av filter i eiers regi. Varmepumpens alder tilsier at den er på slutten av forventet brukstid.
Tiltak:
Varmepumpen bør kontrolleres/serviceres av fagkyndig. Utskifting må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder på varmepumpen og manglende dokumentert service/vedlikehold utover enkel filterrens.
Konsekvens:
Eldre varmepumpe uten dokumentert service har økt risiko for redusert effekt og behov for utskifting.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i loftsbod.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Det er montert automatisk lekkasjestopper/vannstoppeventil i tilknytning til berederen
Berederen står direkte på gulvet.
Støpsel har ikke misfarging.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i felles trappegang.

Vurdering av avvik:
• Boligen er av eldre dato, og det elektriske anlegget er etablert før det var krav om samsvarserklæring. Det er derfor ikke forventet at det foreligger samsvarserklæring for den opprinnelige installasjonen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle senere arbeider/endringer på anlegget.

Tiltak:
På bakgrunn av alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre elektrisk anlegg etablert før dagens dokumentasjonskrav, samt manglende dokumentasjon på eventuelle senere arbeider.
Konsekvens:
Begrenset dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, oppbygging og om eventuelle senere arbeider er utført og kontrollert iht. gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Beskrivelse

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert salt-/kalkutslag og høye fuktverdier i vegger mot grunn. Dette er tegn på fuktvandring i vegg. Drenering/fuktsikring mot grunn vurderes å ha redusert funksjon, og mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt.

Tiltak:
Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes nærmere. Fornying/utbedring av drenering må påregnes. Innvendige konstruksjoner mot grunn bør holdes under oppsikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og redusert funksjon på drenering/fuktsikring, kombinert med fuktbelastning fra terreng/grunn mot veggkonstruksjonen.
Konsekvens:
Fuktvandring i vegger mot grunn kan medføre salt-/kalkutslag, forhøyede fuktverdier, misfarging, lukt og skader på innvendige overflater eller påførede konstruksjoner. Ved vedvarende fuktbelastning er det økt risiko for skjulte fuktskader.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

• Boligen er av eldre dato, og det elektriske anlegget er etablert før det var krav om samsvarserklæring. Det er derfor ikke forventet at det foreligger samsvarserklæring for den opprinnelige installasjonen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle senere arbeider/endringer på anlegget.

Tiltak:
På bakgrunn av alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre elektrisk anlegg etablert før dagens dokumentasjonskrav, samt manglende dokumentasjon på eventuelle senere arbeider.
Konsekvens:
Begrenset dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, oppbygging og om eventuelle senere arbeider er utført og kontrollert iht. gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Avvik:
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,80 meter. Dette er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.

Tiltak:
Rekkverkshøyde bør vurderes økt ved fremtidig oppgradering/utbedring.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre utførelse/byggeskikk, hvor rekkverkshøyden ikke er iht. dagens krav.
Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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

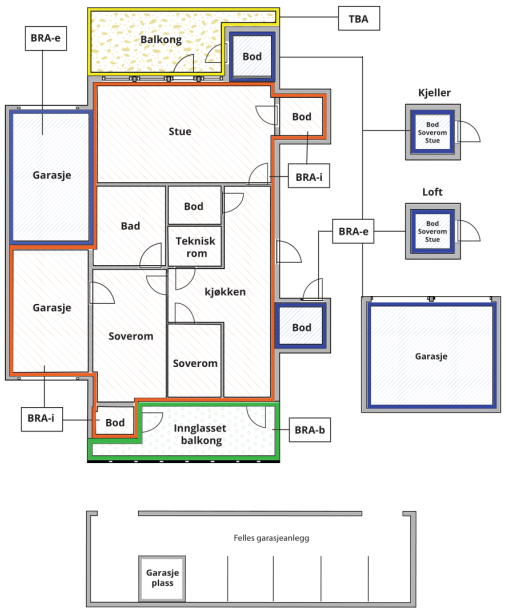
Hva er måleverdig areal?

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.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet (2.etg)	67			67	4
Loft		3		3	
Kjeller		7		7	
SUM	**67**	**10**			**4**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet (2.etg)	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, spisestue		
Loft		Bod med adkomst fra fellesareal	
Kjeller		2 stk. boder (1,1 m² og 5,4 m²) med adkomst fra fellesareal	

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

- Stue/kjøkken: 25,7 m².
- Gang: 5 m².
- 2 stk. soverom: 10,5 m² og 10,2 m².
- Bad: 5,2 m².
- Spisestue: 9,1 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Mahmoud Hezari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	17	93		3	916 m²	Kartverket	Festet

Adresse
Grønnestølslien 22

Hjemmelshaver
Mahmoud Hezari er fester.
Vestmannalaget er hjemmelshaver til grunn.

Kommentar
Felles festet tom.
Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne.

Eierandel
775 / 3450

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligstrøk på Minde.
Kort vei til skole, barnehage og gode bussforbindelser. Sykkelavstand til sentrum.
Flott turterreng innen kort gangavstand.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei (17/74).
Hjemmelshaver til vei er Vestmannalaget, Bergen Kommune fester veien.

Om tomten

Felles festet tomt på 916 m², tomten er pent opparbeidet.

Oppvarming

Varmekabler på bad.
Felles pipe med vedovn i stue.
Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Grønnestølslien 22 , 5073 BERGEN
Gnr 17 - Bnr 93
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

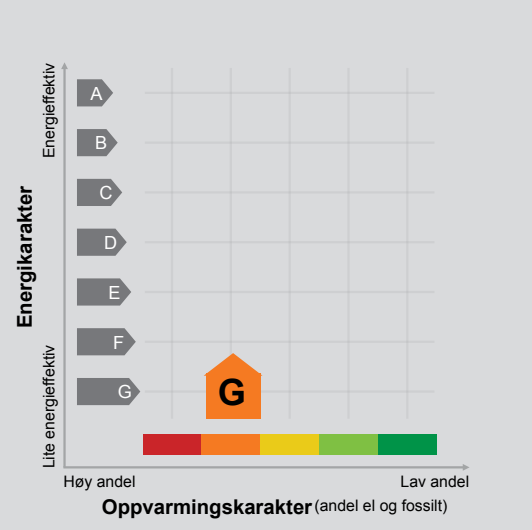
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnestølslien 22
Postnummer	5073
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139720490
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	ea37ca78-4466-4485-ac47-22aca573e8b8
Dato	09.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønnestølslien 22
Postnummer: 5073
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0201
Dato: 09.06.2024 9:30:08
Energimerkenummer: ea37ca78-4466-4485-ac47-22aca573e8b8

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 93
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139720490

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Referat årsmøte i Sameiet Grønnestølslien 22

Torsdag 29. mai kl. 18.00 2025

Til stede: Martin, Silje, Jimmi, Heidi, Åshild, Jonas, Cecilie, Mahmoud.

1. Referent: Cecilie
   Ordstyrer: Silje

2. Årsmelding 2024:

Aktiviteter i 2024:

- - Ny strømavtale Ishavkraft.
- - Avtale med Bergen fiber/Altibox, installert fiber
- - Beisa fellesterassen og malte gjerde
- - Satte opp sandkasse
- Fjernet halve veggen, sparklet og malt + fjernet dør i gangen til øverste etasje.
- Spylt og renset muren til blomsterbedet på oppsiden (Løvstakk-siden) av huset.

3. Valg av styre og komiteer:
   Leder: Jimmi fortsette
   Regnskapsfører: Silje
   Ny nestleder: Jonas

4. Gå igjennom regnskapet fra i fjor og tidligere år.
   Vil vi undersøke pristilbud hos andre?

- Vi har nylig byttet leverandør av bredbånd, og forrige år ble strømleverandør skiftet.
- Vi dobbeltsjekker at Gjensidige har fått info om nytt tak.

5. Øke felleskostnadene med 25% fra juni?

- Ja, enighet om å øke felleskostnadene med 25% fom. juni.

6. Vedlikehold av huset:

- Sjekke priser på rørfornying: Heidi og Åshild

7. Dugnad tar vi når man har ledig tid

- Male lister på stort vindu over inngangsdøren.
- Beise over på terrassen der det har flasset av - står beis igjen fra forrige gang.
- Trimme buskene
- Luke bedet på oppsiden (Løvstakk-siden) av huset.
- Kjøpe og plante nye planter til bed over/ved postkassene

Cecilie lager liste til felles gang- alle bidrar når de kan, og vi fullfører innen sommeren er over.

8. Budsjett for 2025 godkjent.
Innkjøpsliste:

- Nye planter til bed over/ved postkassene

(Allerede kjøpt: Rhododendron x2 = 642 kr)

9. Innkomne forslag - mange av disse er behandlet - og nevnt - under punkt over.
Diverse:

- Gruppe-chat går fom. i dag over til ny app: WhatsApp
- Eierbrøk ble diskutert: nåværende eierbrøk er basert på gamle oppmålinger fra før arealer i kjeller ble kjøpt av enkelte av andelene. Eierbrøk blir brukt som grunnlag for fordeling av felleskostnader og andre felles innkjøp/reparasjoner. Det ble stilt spørsmål rundt rettferdigheten ved dette. Dette var en sak som kom opp i løpet av årsmøtet, og den ble derfor ikke ferdigbehandlet på møtet. Saken diskuteres videre i sameiet.

10. Avrunding.

Sumert inntekter	1 307 191	
Regnskap sameie	Totalt 2025	
Ut av konto:	78	
Bkk/fjordkraft --- Is kraft.	−6759,91	
Omkostninger DNB	−70,5	
Bergen fiber	−32317,74	
Gjensidige forsikring	−65666	
Fritz monard walles fonc	−12826	
Lån/renter og avdrag	−112128,4	
Vatten AS	−92606	
Dugnad busk	−587	
Sumert utgifter 2025	−322883,55	
Husleie inntekter 2025	Totalt 2025	
Heidi og Åshild	46100	
Mahmoud	22031	
Ceciilie og Jonas	62611	
Jimmi og Silje	58896	
Martin	27293	
Gjensidige	5078	
Fritz monard walles fond		
Telenor Norge		
Sumert inntekter 2025	222009	

VEDTEKTER FOR

SAMEIET GRØNNESTØLSLIEN 22

§ 1. Eierandelene

Eiendommen, gnr. 17, bnr. 93 i Bergen i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i til sammen 5 boligseksjoner.

Selveierandelen og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

Sameiebrøken er fastsatt etter areal, og oppdatert i 2025; “Kontrakt desember 2025”.

Seksjon 1	1093 / 4586
Seksjon 2	918 / 4586
Seksjon 3	825 / 4586
Seksjon 4	1400 / 4586
Seksjon 5	350 / 4586

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eierne.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Sameierne har med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, enerett til

bruk av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for.Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen. Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Overdragelse og bortleige skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtalen om overdragelse eller bortleige er inngått.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Den enkelte seksjonseier i bygningen har selv ansvar for og må bekoste all innvendig vedlikehold av seksjonen herunder alle tekniske installasjoner, samt at den enkelte seksjonseier har også ansvar for og må bekoste vedlikehold av ytterdører og vinduer som tilhører seksjonen, samt balkonger og boder som ligger som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Fellesanlegg omfatter utvendige fasader utenom vinduer og dører som nevnt i forrige avsnitt, utvendig tak, felles ganger og trapp, felles tekniske anlegg som ikke direkte er knyttet til den enkelte seksjon, utvendig parkeringsplass, utvendig belysning som ikke er direkte knyttet til den enkelte seksjon og øvrige arealer på tomten.

Kostnader vedr. fellesanlegg og fellesarealer som nevnt i forrige avsnitt samt forsikring av bygget skal fordeles etter sameiebrøk.
Kostnadene for fiber og tv, deles likt på de 5 seksjonene.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter.Disse vedtas av sameiermøte. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et à konto forskuddsbeløp som innbetales den 25. i hver måned av alle sameierne.

Fellesbestemmelser
Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, og overfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Alle boligseksjoner er pliktige til å delta på felles dugnad som avtales på styremøtet.Styret har ansvar for å iverksette og koordinere vedlikehold av alle fellesarealer og fellesanlegg.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leigetakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren

besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret gjøre utvendig bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelse om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

§ 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret velges på sameiets årsmøte. Hver seksjon har en stemme hver .

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer velges av og blant seksjonseierne.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forlegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.
Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styrereferat sendes til alle seksjonseierne på e-post.

§ 9. Sameiets øvrige organ

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige seksjonseiere.
I sameiermøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal inneholde tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier

ekstrautgifter og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

På årsmøte behandles:
Styrets årsberetning.
Årsregnskap.
Budsjett.
Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
Valg av styremedlemmer.
Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av styre foregår ved simpelt flertall. Styrets leder og økonomiansvarlig velges særskilt av sameiet.

§ 11. Mislighold av fellesomkostnader

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å avse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentagelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameie på samme måte anse avtalen som brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

Bergen, den

…… ……

…… ……

…… ……

Vedlegg: Kommunalinformasjon

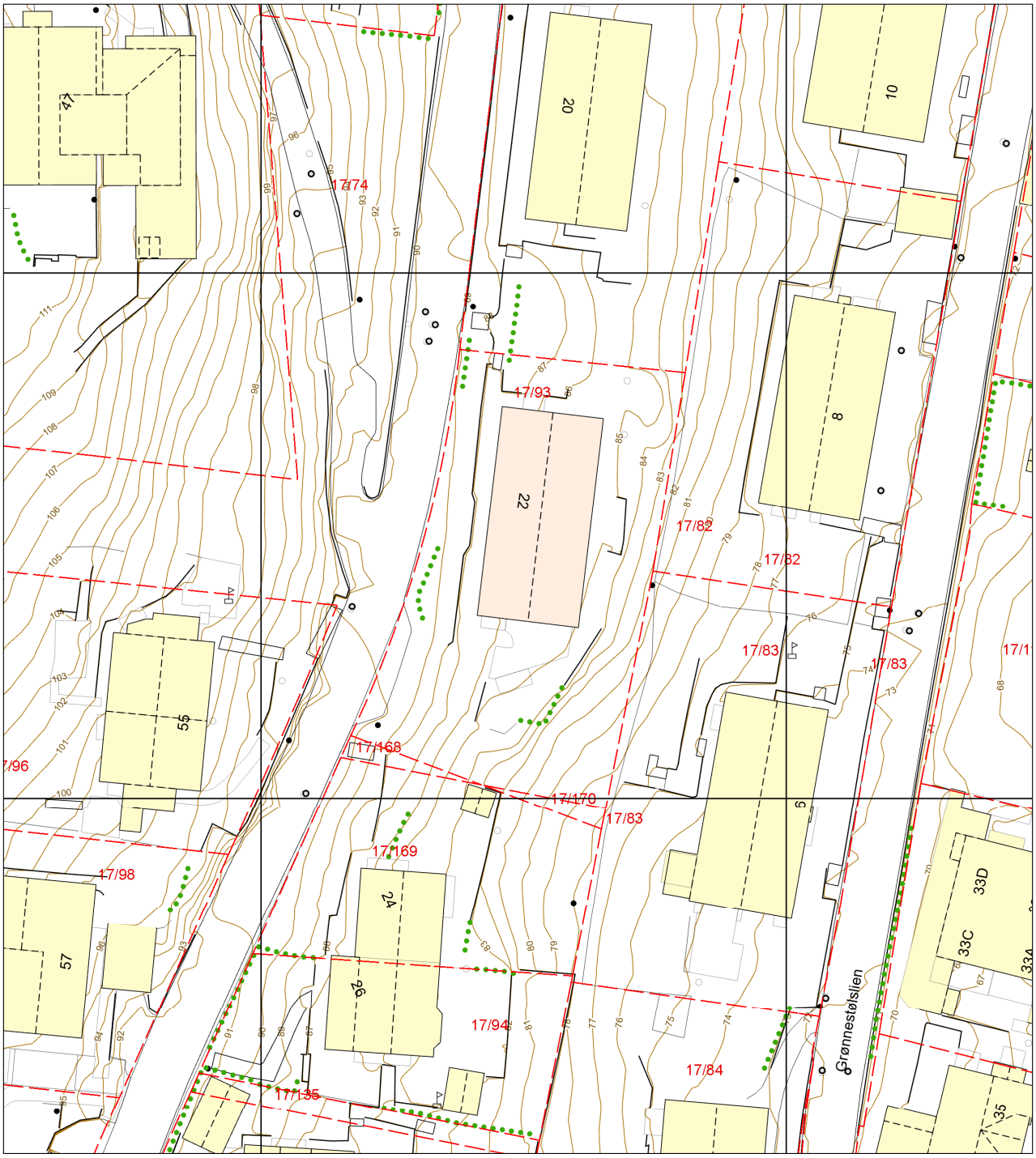
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/93/0/3
Adresse: Grønnestølslien 22, 5073 BERGEN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

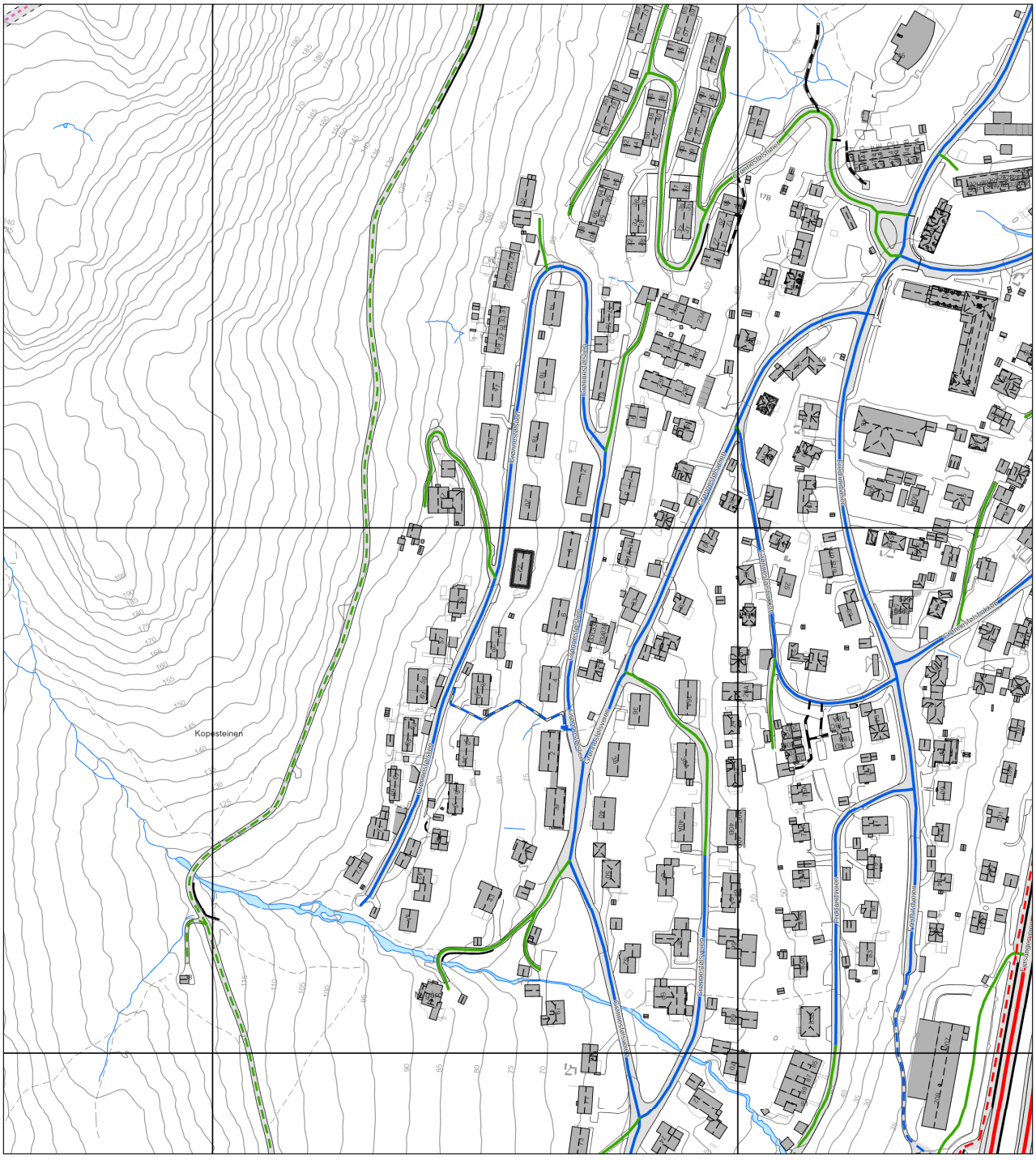
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/93/0/3
Adresse: Grønnestølslien 22, 5073 BERGEN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FANA KOMMUNE
Bygningssjefen

Byggemelding nr. 23/55

Løpenummer 99/60

Gjenpart.

FERDIGATTEST

vedrørende eiendommen g.nr. 17 br.nr. 93 tilh. Gs Boligbygg i Fana

Herved attesteres at det utførte byggearbeid:

2 enkelte mønebl. m/4 hell. +
2 kybelhell. på bolig.

er i samsvar med approbert byggemelding datert 18/6-1958

innsendt av Gs Boligbygg i Fana

Det er besiktiget 2 røykpiper og følgende ildsteder:

Kjeller: .....

1. etasje: 2

2. etasje: 2

3. etasje: .....

Det attesteres at utbygget areal er inntegnet på målebrevets kart i medhold av bygningslovens § 142, 4.

Oppmålingssjef. 5/12-1960

Dessuten er besiktiget 4 bad og 6 w. c.

Det er avholdt synsforretning i samsvar med bygningslovens § 142. Bygget er lovlig og tillates tatt i bruk.

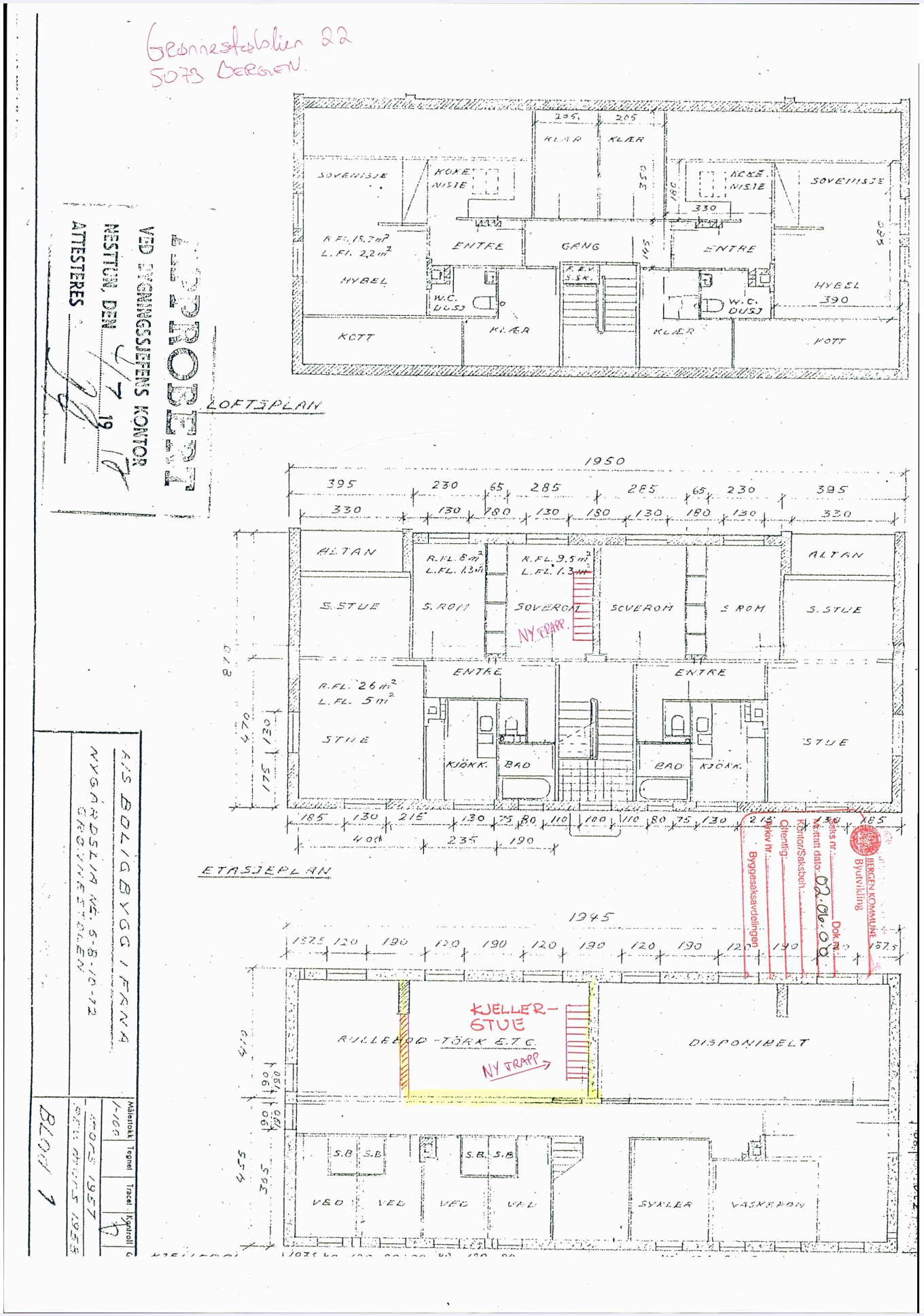
Nesttun, den 23/11-1960

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

F. Beyer - Bergen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 17/93/0/0
Utlistet 06. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258735203	Grunneiendom	0	Ja	918,7 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.

Kommuneplan

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
17/53	139413296-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	26.04.2026	202612259

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 17/93/0/0
Adresse: Grønnestølslien 22

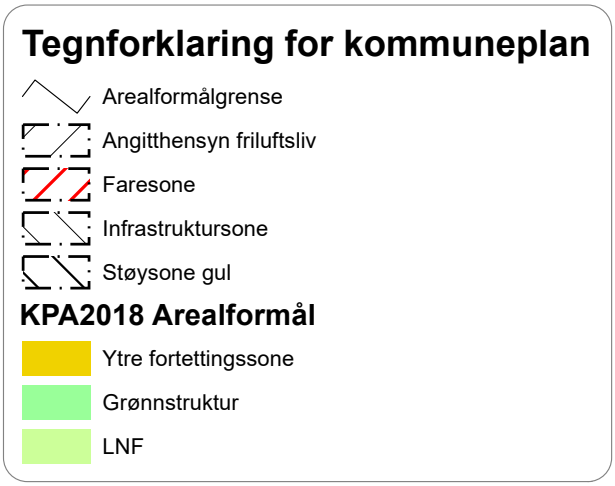
N

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

Eiendomsflate

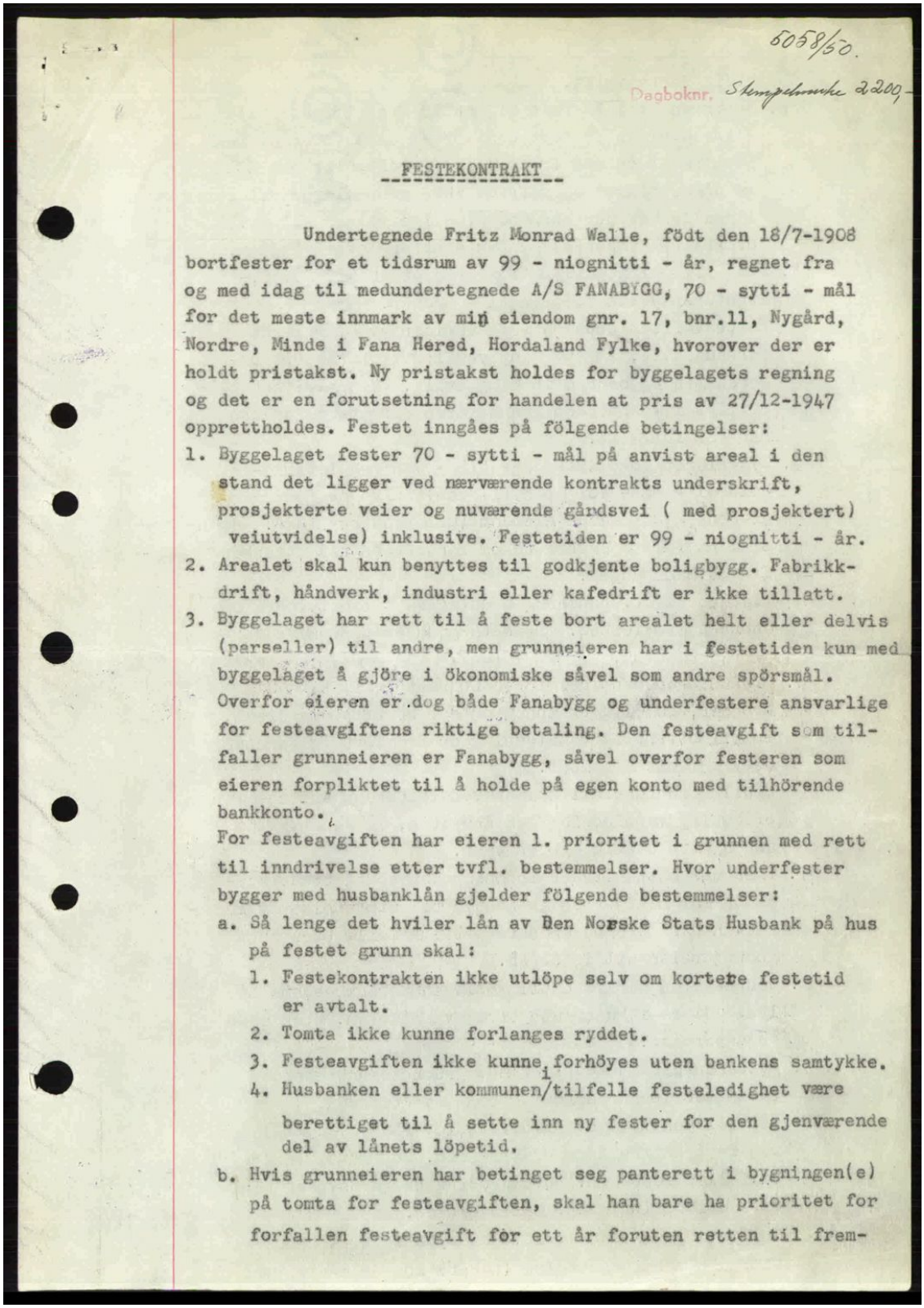


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbj/L0038: Pantebok nr. A72-74, 1950-1950, Dagboknr: 5058/1950



5058/50.

Dagboknr. Stempelmerke 2200,-

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Fritz Monrad Walle, födt den 18/7-1908 bortfester for et tidsrum av 99 - niognitti - år, regnet fra og med idag til medundertegnede A/S FANABYGG, 70 - sytti - mål for det meste innmark av min eiendom gnr. 17, bnr.11, Nygård, Nordre, Minde i Fana Hered, Hordaland Fylke, hvorover der er holdt pristakst. Ny pristakst holdes for byggelagets regning og det er en forutsetning for handelen at pris av 27/12-1947 opprettholdes. Festet inngåes på følgende betingelser:

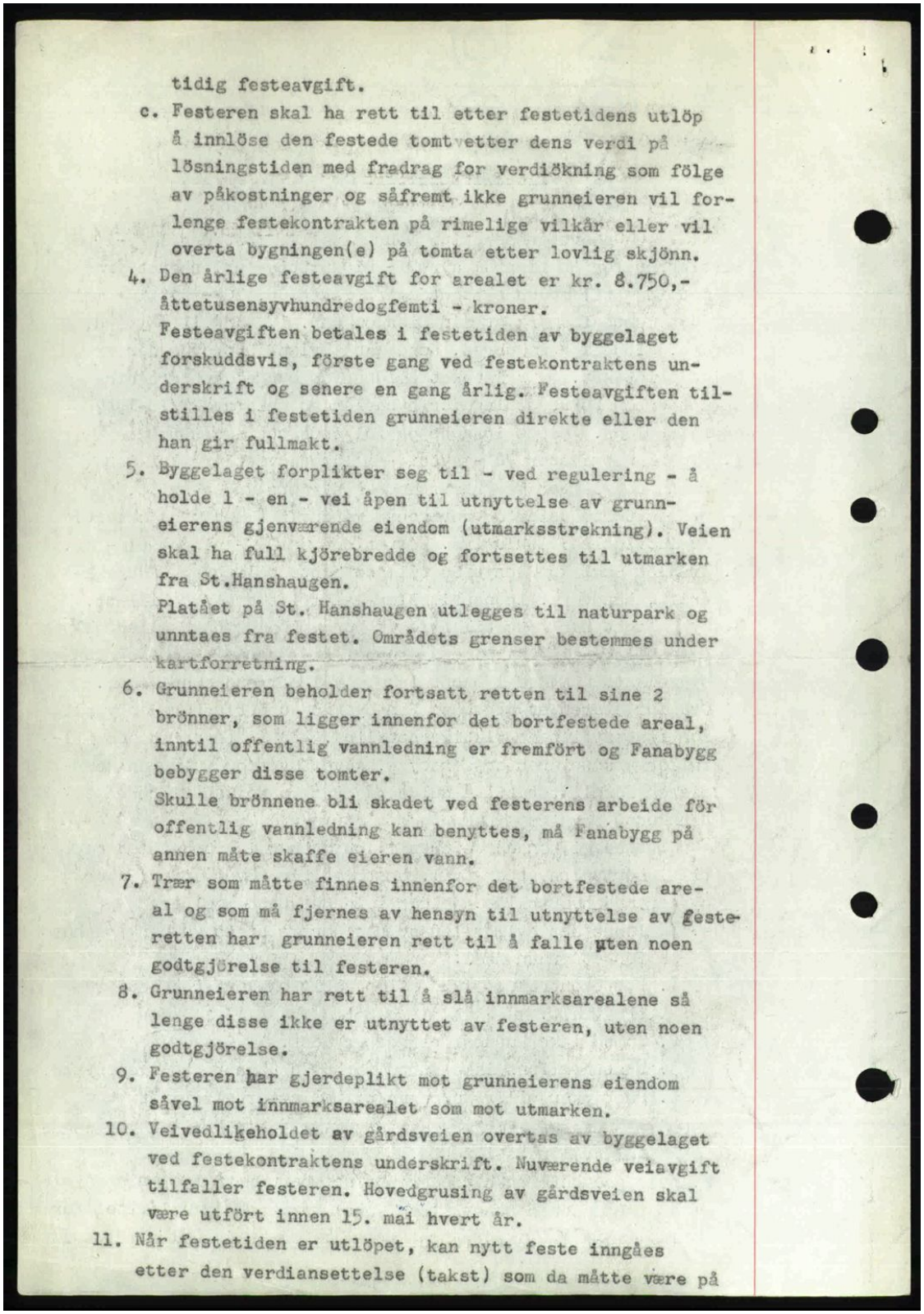
1. Byggelaget fester 70 - sytti - mål på anvist areal i den stand det ligger ved nærværende kontrakts underskrift, prosjekterte veier og nuværende gårdsvei (med prosjektert) veiutvidelse) inklusive. Festetiden er 99 - niognitti - år.
2. Arealet skal kun benyttes til godkjente boligbygg. Fabrikkdrift, håndverk, industri eller kafedrift er ikke tillatt.
3. Byggelaget har rett til å feste bort arealet helt eller delvis (parseller) til andre, men grunneieren har i festetiden kun med byggelaget å gjöre i ökonomiske såvel som andre spörsmål. Overfor eieren er dog både Fanabygg og underfestere ansvarlige for festeavgiftens riktige betaling. Den festeavgift som tilfaller grunneieren er Fanabygg, såvel overfor festeren som eieren forpliktet til å holde på egen konto med tilhörende bankkonto.

For festeavgiften har eieren 1. prioritet i grunnen med rett til inndrivelse etter tvfl. bestemmelser. Hvor underfester bygger med husbanklån gjelder följende bestemmelser:

a. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:
   1. Festekontrakten ikke utlöpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
   3. Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.
   4. Husbanken eller kommunen/tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

b. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til frem-

Nasjonalarkivet
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbj/L0038: Pantebok nr. A72-74, 1950-1950, Dagboknr: 5058/1950



tidig festeavgift.

c. Festeren skal ha rett til etter festetidens utlöp å innlöse den festede tomt etter dens verdi på lösningstiden med fradrag for verdiökning som följe av påkostninger og såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjönn.

4. Den årlige festeavgift for arealet er kr. 8.750,- åttetusensyvhundredogfemti - kroner.
Festeavgiften betales i festetiden av byggelaget forskuddsvis, förste gang ved festekontraktens underskrift og senere en gang årlig. Festeavgiften tilstilles i festetiden grunneieren direkte eller den han gir fullmakt.

5. Byggelaget forplikter seg til - ved regulering - å holde 1 - en - vei åpen til utnyttelse av grunneierens gjenværende eiendom (utmarksstrekning). Veien skal ha full kjörebredde og fortsettes til utmarken fra St.Hanshaugen.
Platået på St. Hanshaugen utlegges til naturpark og unntaes fra festet. Områdets grenser bestemmes under kartforretning.

6. Grunneieren beholder fortsatt retten til sine 2 brönner, som ligger innenfor det bortfestede areal, inntil offentlig vannledning er fremfört og Fanabygg bebygger disse tomter.
Skulle brönnene bli skadet ved festerens arbeide för offentlig vannledning kan benyttes, må Fanabygg på annen måte skaffe eieren vann.

7. Trær som måtte finnes innenfor det bortfestede areal og som må fjernes av hensyn til utnyttelse av festeretten har grunneieren rett til å falle uten noen godtgjörelse til festeren.

8. Grunneieren har rett til å slå innmarksarealene så lenge disse ikke er utnyttet av festeren, uten noen godtgjörelse.

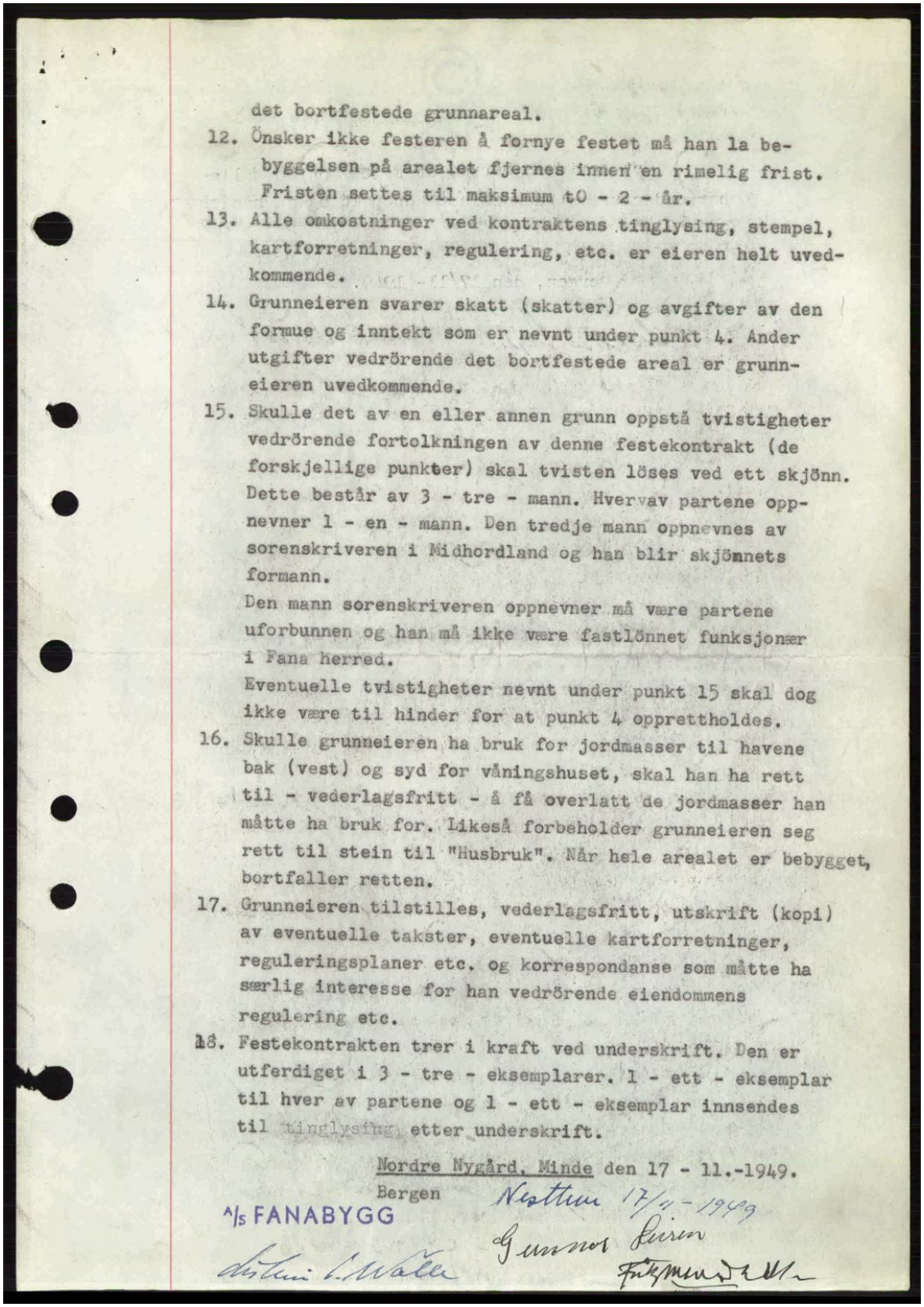
9. Festeren har gjerdeplikt mot grunneierens eiendom såvel mot innmarksarealet som mot utmarken.

10. Veivedlikeholdet av gårdsveien overtas av byggelaget ved festekontraktens underskrift. Nuværende veiavgift tilfaller festeren. Hovedgrusing av gårdsveien skal være utfört innen 15. mai hvert år.

11. Når festetiden er utlöpet, kan nytt feste inngåes etter den verdiansettelse (takst) som da måtte være på

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbj/L0038: Pantebok nr. A72-74, 1950-1950, Dagboknr: 5058/1950



det bortfestede grunnareal.

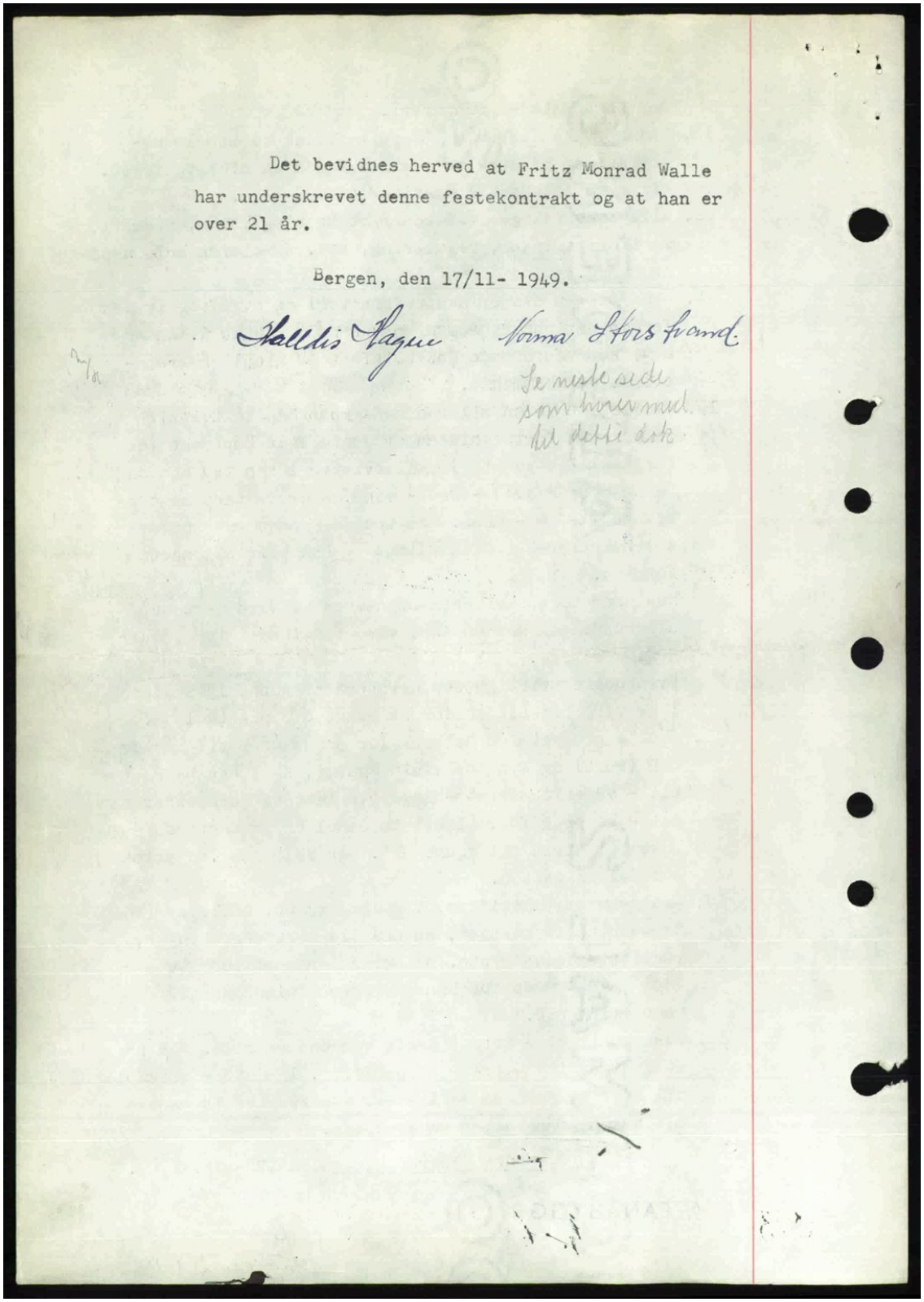
12. Ønsker ikke festeren å fornye festet må han la bebyggelsen på arealet fjernes innen en rimelig frist. Fristen settes til maksimum tO - 2 - år.
13. Alle omkostninger ved kontraktens tinglysing, stempel, kartforretninger, regulering, etc. er eieren helt uvedkommende.
14. Grunneieren svarer skatt (skatter) og avgifter av den formue og inntekt som er nevnt under punkt 4. Ander utgifter vedrörende det bortfestede areal er grunneieren uvedkommende.
15. Skulle det av en eller annen grunn oppstå tvistigheter vedrörende fortolkningen av denne festekontrakt (de forskjellige punkter) skal tvisten löses ved ett skjönn. Dette består av 3 - tre - mann. Hvervav partene oppnevner 1 - en - mann. Den tredje mann oppnevnes av sorenskriveren i Midhordland og han blir skjönnets formann.
    Den mann sorenskriveren oppnevner må være partene uforbunnen og han må ikke være fastlönnet funksjonær i Fana herred.
    Eventuelle tvistigheter nevnt under punkt 15 skal dog ikke være til hinder for at punkt 4 opprettholdes.
16. Skulle grunneieren ha bruk for jordmasser til havene bak (vest) og syd for våningshuset, skal han ha rett til - vederlagsfritt - å få overlatt de jordmasser han måtte ha bruk for. Likeså forbeholder grunneieren seg rett til stein til "Husbruk". Når hele arealet er bebygget, bortfaller retten.
17. Grunneieren tilstilles, vederlagsfritt, utskrift (kopi) av eventuelle takster, eventuelle kartforretninger, reguleringsplaner etc. og korrespondanse som måtte ha særlig interesse for han vedrörende eiendommens regulering etc.
18. Festekontrakten trer i kraft ved underskrift. Den er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer. 1 - ett - eksemplar til hver av partene og 1 - ett - eksemplar innsendes til tinglysing etter underskrift.

Nordre Nygård, Minde den 17 - 11.-1949.

Bergen Nesttun 17/11-1949

A/s FANABYGG

Nasjonalarkivet
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbj/L0038: Pantebok nr. A72-74, 1950-1950, Dagboknr: 5058/1950



Det bevidnes herved at Fritz Monrad Walle har underskrevet denne festekontrakt og at han er over 21 år.

Bergen, den 17/11- 1949.

Halldis Hagen Norma Storstrand

Se neste side som hører med til dette dok.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dagbok nr. 4769/65

Stempelmerker kr. 2800,-.

S k j ø t e.

Aksjeselskapet Boligbygg i Fana skjøter og overdrar herved til

Borettslaget Nygårdslia 14

vår eiendom

Nygårdslia nr. 14, Minde i Fana,

oppført på festet grund, med festerett for 99 år regnet fra 27/7 1950, på gnr. 17, bnr. 74 i Fana, fraskildt ved kartforretning tinglest i september 1953 og gitt ~~gnr.~~ bnr.93, Nygård iFana, for en kjøpesum stor kr.275.187.--tohundreogsyttifemtusenetthundreogåttisyv-, hvilket beløp er avgjort på omforenet måte.

Borettslaget har full gjerdeplikt mot tilstøtende naboeiendommer i Nygårdsveien,Minde.

Bergen,den 30/6 1965

Aksjeselskapet Boligbygg i Fana
selger

Conrad Milde
Johan Chr. Hilt?

Borettslaget Nygårdslia 14
kjøper

Undertegnede bevitner herved at foranstående underskrifter er foretatt i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Jan W. Johnsen?

Gunvor? Olsen

W.S/B.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
29 DES 83 35444
BYSKRIVEREN I BERGEN

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	17	93		Bergen

2. Eier

Navn — Fødselsdato (dag, mnd., år)

Borettslaget Nygårdslia 14
Grønnestølslien 22
5000 Bergen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	775/3450	21		
2	"	- " -	22		
3	"	- " -	23		
4	"	- " -	24		
5	"	175/3450	24		
6	"	- " -	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

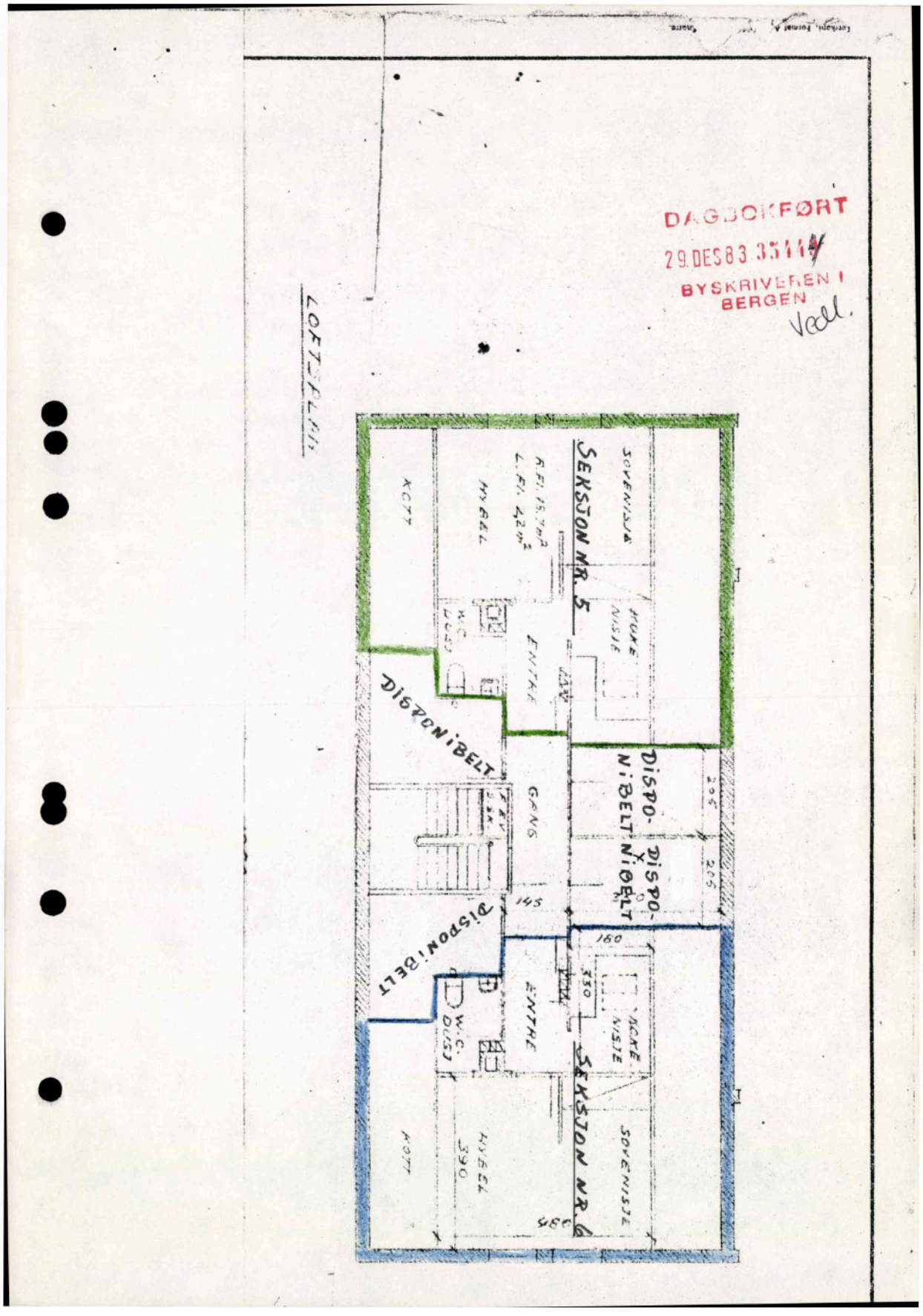
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
30.11.1983	Borettslaget Nygårdslia 14
Sted: Bergen	Ove Thorsø O. Arild Knudsen. Frode Klæbo Marit Jørgensen

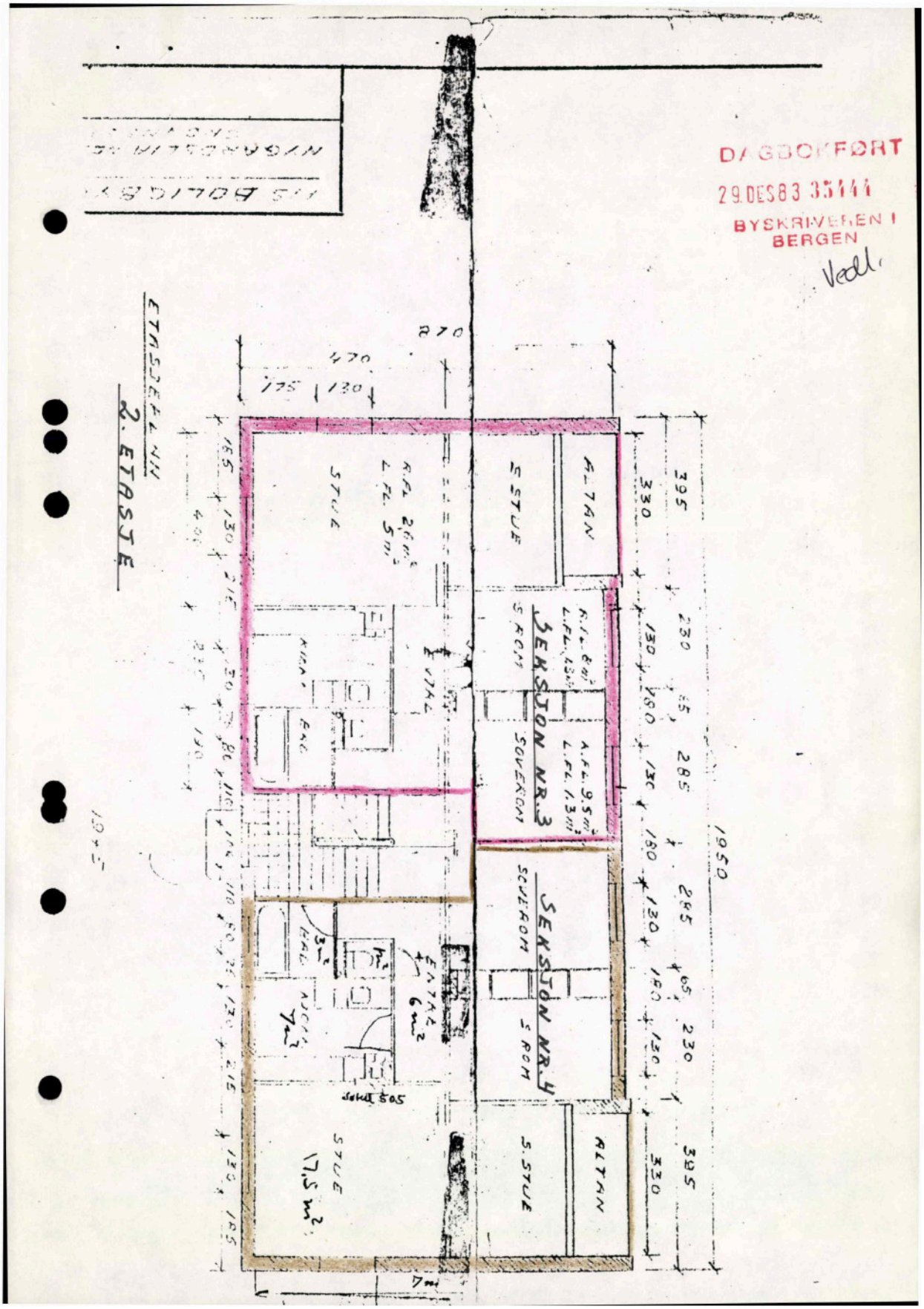
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Morten L. Gjesdahl	Olav Kyrresgt. 33	32 35 00

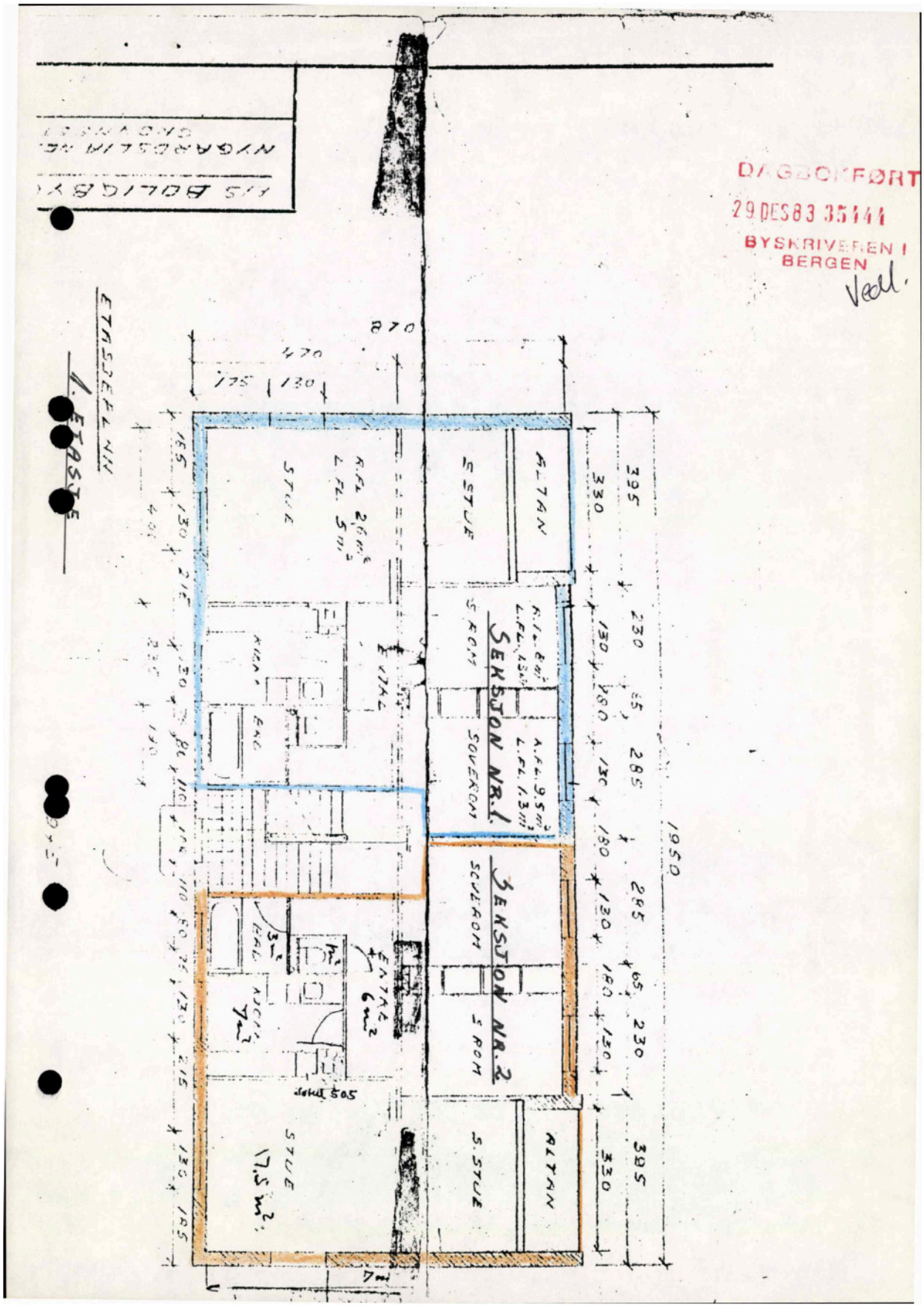
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



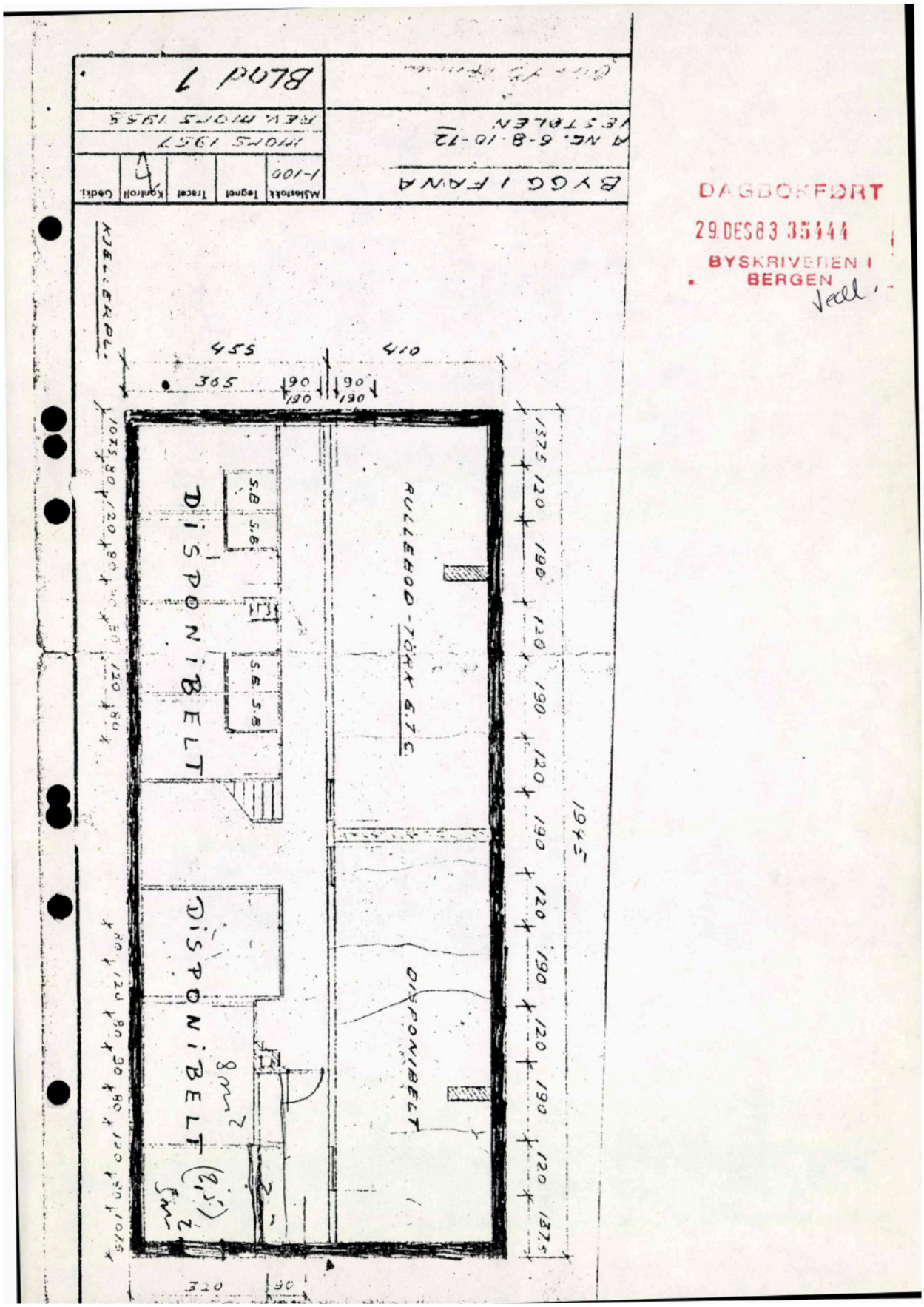
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



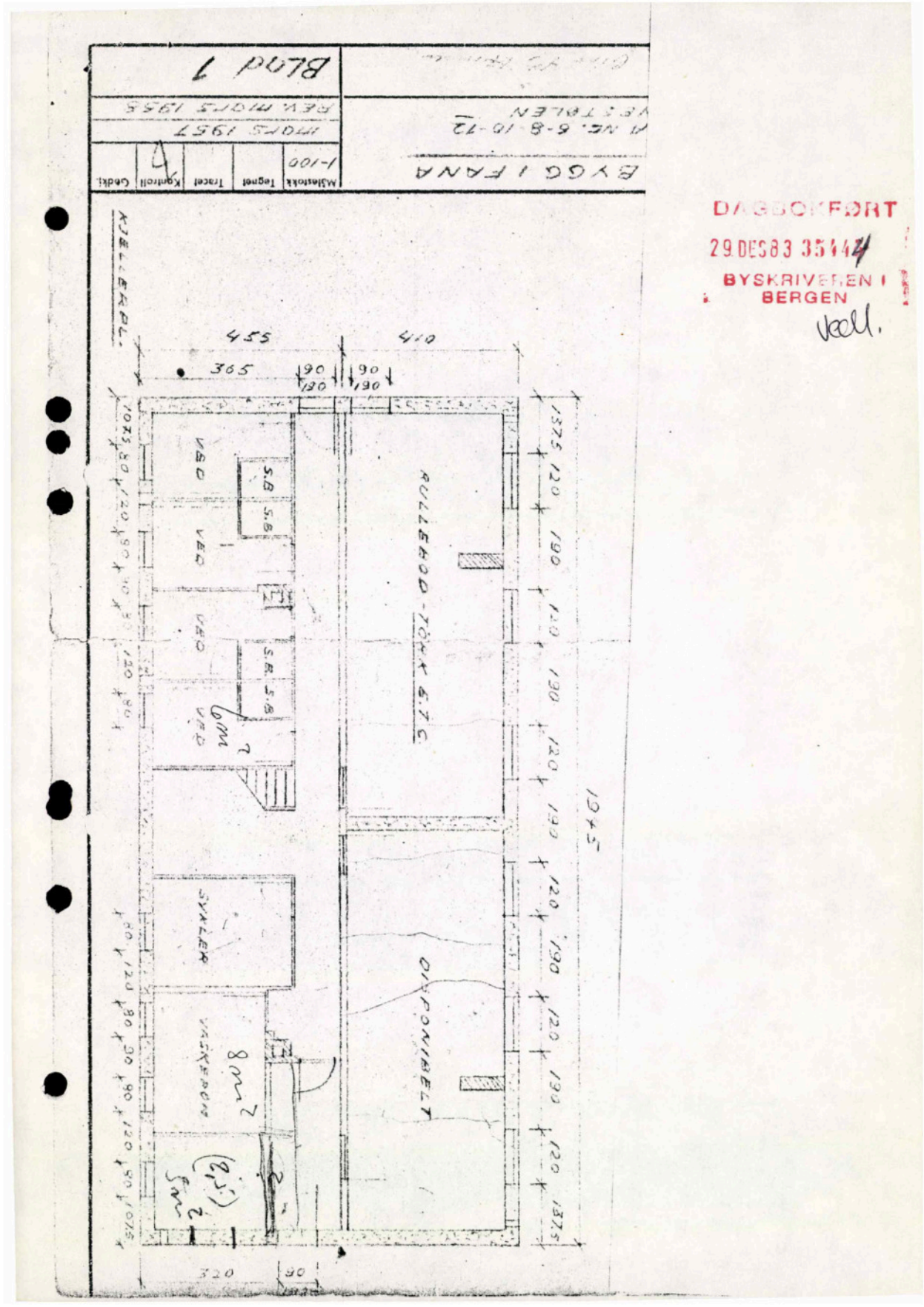
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2704260149 / Laila Lygre, tlf. 48888408
Grønnestølslien 22, 5073 Bergen
Gnr. 17, bnr. 93, snr. 3 i Bergen kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

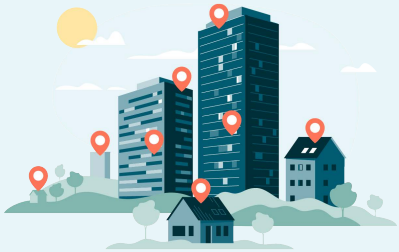
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2704260149
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler/Jurist

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no