

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Siljustølvegen 86

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)



**Eiendomsmegler
Norge**

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Siljustølvegen 86

5239 RÅDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2022
Hovedbygg BRA:	124 m ²
Hovedbygg BRA-i:	124 m ²
Sum alle bygg BRA:	130 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	124 m ²
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist avvik, vindu som tar i karm.
Yttervegg og fasade	- Stedvis slitasje i nedre del av kledningen
Våtrom: Bad 2.etg - Overflate gulv	- Det er registrert bom (hulrom) under flis - Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk	- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.
Våtrom: Bad 2.etg - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad u.etg. - Overflate vegg/himling	- Mindre riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad u.etg. - Overflate gulv	- Det er registrert bom (hulrom) under flis - Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Bad u.etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er påvist mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Bad u.etg. - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereeder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann og ikke tilkomst til bereder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2026

Rapportdato
12.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Evelyn Mikkelsen
Navn: Marius Emil Giske

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nikolai Haaland
Firma: Haaland Takst & Tilstand AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: IF

Telefon: 92444334
Epost: nh@haalandtakst.no
Adresse: Gullstølslien 58, 5153 Bønes



Informasjon om boligen

Adresse: Siljustølvegen 86, 5239 Rådal

Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 119 Bruksnr: 981 Festenr:
Seksjonsnr: 4 Andelsnr:
Byggeår: 2022 Leilighetsnr:
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:

Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad (deler av bad u.etc), ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

OPPVARMING:

Vannbåren gulvvarme på bad, entré og stue/kjøkken.
Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).

Parkering på felles parkeringsplass med lader til elbil.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	124	124	0	0	34
Ekstern bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	130	124	6	0	34

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51 Romfordeling: Trapperom (4,6m ²). Gang (5,2m ²). Soverom 1 (8m ²). Soverom 2 (11,1m ²). Bad (4,3m ²). Soverom 3 (7,1m ²). Soverom 4 (7,5m ²).	0	0	0
1. etasje	51	51 Romfordeling: Trapperom (5,1m ²). Bod (3,2m ²). Kjøkken (16,8m ²). Stue (24,6m ²). Takhøyde i stue målt til 2,4m.	0	0	34
U. etasje	22	22 Romfordeling: Entré (13,6m ²). Bad (5,3m ²).	0	0	0
Totalt m²	124	124	0	0	34

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	6	0	6 Romfordeling: Utvendig bod (5,9m ²).	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp Bygning med vegger og rom under terreng

Deler av u.etg er under terreng.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? **Nei**

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Nei**

Konsekvens

TG-1

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger.

Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur Grunnmur med underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? **Nei**

Konsekvens

TG-1

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

6.3 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? **Ikke kontrollert**

Deler ikke inspisert pga terrasse.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Ikke kontrollert

Ikke inspisert pga terrasse.

Konsekvens

TG-1

Deler av terrengforhold ikke tilgjengelig pga terrasse, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

6.4 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?

Nei

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Det er ikke utlektet vegger mot terreng, fuktsøk gjort mot grunnmur.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Nei

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er ikke foretatt fuktmålinger i forbindelse med befaringen. Årsaken er at tilgjengelige overflater i hovedsak består av mur-/betongkonstruksjoner, hvor tradisjonelle stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr gir begrenset pålitelig informasjon

Er det tegn på riss/sprekker/setningsskader?

Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Konsekvens

TG-1

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater, det ble ikke konstatert fuktighet på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TG-1

Type

Balkong

Balkong med utgang fra kjøkken på ca 7,5m².

Rekkverk i trevirke og med glass.

Terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Konsekvens	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

TG-1

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra stue på ca 26,1m ² . Rekkverk og terrassebord i trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Konsekvens	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate. Vindu og balkongdører med isolerglass i malte trekarmen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Konsekvens	TG-2
<p>Det registreres vindu på soverommene i 2.etg som tar i karm. Treg eller mangelfull funksjon kan føre til økt slitasje og redusert tetthet over tid.</p> <p>TG 2 settes pga ovennevnt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Smøring/justering av vindu må påregnes.	

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.	
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	Nei
Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none"> Slitasje/spekker i kledningen 	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Konsekvens	TG-2
<p>Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.</p> <p>Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.</p> <p>Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold og utbedringer av ovennevnt for å hindre videre skadeutvikling.	

Takform	Skråtak
<p>Taket er utført som skråtak med fall mot takrenner/nedløp.</p> <p>Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.</p>	
Type konstruksjon	Innredet loft
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
<p>Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Grunnet høyde til tak, er det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.</p>	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
<p>Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.</p> <p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av konstruksjonen, og lufting av takkonstruksjonen er ikke kontrollert da denne er lukket. Eventuelle mangler i utførelse eller lufting er derfor ikke vurdert.</p>	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det tegn til tilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Konsekvens	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> <p>Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.</p>	

Takform	Pulttak
Type teking	Papp
<p>Antatt teking med takpapp eller tilsvarende.</p>	

Inspisert fra	Fra bakken
<p>Grunnet høyde opp til tak er takteking er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres.</p> <p>Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Ikke kontrollert
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei
Konsekvens	TG-1
<p>Grunnet høyde opp til tak er takteking er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres.</p> <p>Takteking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.</p> <p>Det bør gjennomføres kontroll av taket når sikker adkomst foreligger, slik at tilstanden kan fastslås.</p>	

6.11 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
<p>Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i stein med underlimt vask.</p> <p>Integrerte hvitevarer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stekeovn. - Micro. - Induksjonsplatetopp. - Oppvaskmaskin. - Kjøleskap. 	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Konsekvens overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje med hensyn til alder.</p>	
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
<p>Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivarettatt.</p>	

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Konsekvens avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test på befaringdagen.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ikke kontrollerbart

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

6.13 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ikke kontrollert
Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Konsekvens	TG-1
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.14 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap plasser ti entré	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Stoppekran er plassert i fordelerskap i entré.	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.15 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringsskap i bod inneholder: - Overbelastningsvern. - 12 kurser.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Ja
Elanlegget er fra byggeår	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Det er fremvist samsvarserklæring datert 04.11.2022 fra Årseth Elektro AS.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Konsekvens	
<p>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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.	

Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme på bad, entré, stue og kjøkken.	
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En termostat er skiftet, reklamasjonsak.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det skader i gulvet som kan komme av for høy gulvvarme?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Konsekvens	TG-1
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Konsekvens	TG-IU
Det er felles varmtvann. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	
TG-IU settes pga det er felles varmtvann og ikke tilkomst til bereder.	

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2022 fra byggeår.
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Rens utført desember 2025, filter skiftet 2 ganger årlig.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Konsekvens	TG-1
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.	

6.19 Våtrom: Bad 2.etg

TG-2

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Konsekvens overflate vegg/himling	TG-1
Overflater fremstår i generelt god stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Bom (hulrom) under flis 	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Det måles 10mm fall målt 50cm fra sluk i nedsenket dusjsone.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
<p>Observerte avvik:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. <p>Beskrivelse:</p> <p>Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Det er terskel på mindre enn 15mm ved dør.</p> <p>Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.</p>	
Konsekvens overflate gulv	TG-2
<p>Bom i flere flis, det er meldt inn reklamasjonssak på dette til utbygger. Det er opplyst om at dette blir utbedret.</p> <p>Det er fall utenfor dusjsone, men mindre enn 1:100, nærmere 1:200. Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer. Mangelfulle fallforhold gir økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt.</p> <p>Bom under fliser medføre redusert vedheft og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at evt lekkasjevann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område. Bom i flis bør kontrolleres av fagkyndig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes ubedringer av våtrom.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanttett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
30mm høydeforskjell fra dør til sluk.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
<p>Observerte avvik:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone <p>Beskrivelse:</p> <p>Rørgjennomføringene til servant er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.</p>	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting rundt rør til servant bør kontrolleres av fagkyndig.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes utbedringer av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Konsekvens sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Konsekvens ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test på papir på befaringsdagen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll i åpnet område.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik:	<ul style="list-style-type: none"> Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.20 Våtrom: Bad u.etg.

TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Konsekvens overflate vegg/himling

TG-2

Mindre riss/sprekk i fuge i dusjsone.

Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av fuge anbefales å utføres av fagkyndig.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Ja

Observerte avvik:

- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
8 mm fall målt 50cm fra sluk.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. 	
Beskrivelse: Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Det er terskel på mindre enn 15mm ved dør. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.	

Konsekvens overflate gulv	TG-2
Bom i flis, det er meldt inn reklamasjonssak på dette til utbygger. Det er opplyst om at dette blir utbedret. Det er fall utenfor dusjsone, men mindre enn 1:100, nærmere 1:200. Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer. Mangelfulle fallforhold gir økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Bom under fliser kan medføre redusert vedheft og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at evt lekkasjevann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område. Bom i flis bør kontrolleres av fagkyndig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes ubedringer av våtrom	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
32mm ca	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone 	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Rørgjennomføringene til servant er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.	

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

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

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting rundt rør til servant bør kontrolleres av fagkyndig.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes utbedringer av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet utstyr
Opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Konsekvens sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Konsekvens ventilasjon	TG-1
Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Konsekvens kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll i åpnet område.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none">Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral

Egenerklæring

Siljustølvegen 86, 5239 RÅDAL

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Siljustølvegen 86	Siljustølvegen 86	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i mars 2022. Flyttet inn når boligen var ferdigstilt 08.11.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

I hele perioden fra overtakelse(08.11.2022) til dags dato(08.06.2026)

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0004680930

Informasjon om selger

Selger

Giske, Marius Emil

Selger

Mikkelsen, Evelyn

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bom i flis. Utbedring av murer er avtalt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Bekjempelse utført desember 2024 av Progressa Skadedyrkontroll AS. Advion Cockroach Gel ble plassert langs lister og lignende. Ikke observert siden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50080332

Egenerklærings skjema

Name

Evelyn Mikkelsen

Date

2026-06-09


Name

Marius Emil Giske


Date

2026-06-09

Identification

 Evelyn Mikkelsen

Identification

 Marius Emil Giske



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Evelyn Mikkelsen
Marius Emil Giske

09/06-2026
21:53:33
09/06-2026
21:28:51

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

VEDTEKTER

for

Sameiet Nedre Siljustøl BB4

(org. nr. 930 806 994)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og vedtatt på stiftelsesmøte 12.12.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nedre Siljustøl BB4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på gnr. 119, bnr. 981 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkonger og boder. (jmf. seksjoneringstegninger)

Hver seksjonseier gis eksklusiv bruksrett til privat uteareal, som angitt i vedlagte kartskisse. (jmf. **bilag 1**) Bruksretten gis en varighet på 30 år. Hver seksjonseier gis rett til å foreta oppmåling og reseksjonering for å få arealet tillagt sin seksjon som tilleggsareal. Øvrige seksjonseiere plikter å medvirke til slik reseksjonering i den grad det er nødvendig.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 dager er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4.1 Parkering og ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Eierseksjonssameiet gnr. 119 bnr. 981 i Bergen disponerer 12 stk P-plasser som anvist på vedlagt kart (jmf **bilag 2**) Rettigheten er tinglyst. Fordeling av plassene foretas av utbygger.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styrene i Sameiet BB1 og BB4 anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den P-plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4.2 Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkering er forbeholdt gjester til sameiet, og kan ikke benyttes til parkering for beboerne. Gjesteparkeringsplassene for BB1, BB2 og BB4 er felles for disse delfelt og befinner seg på gnr. 119 bnr. 981, 1013 og 1014. Det er til sammen 15 gjesteplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og eksklusivt uteareal. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterrett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten skriftlig advarsel pålegge seksjonseieren å selge seksjonen, dersom en seksjonseier eier flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 38 annet ledd.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-4 medlemmer og det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Ved registrering av sameiet kan dog styret bestå av styreleder og ett styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

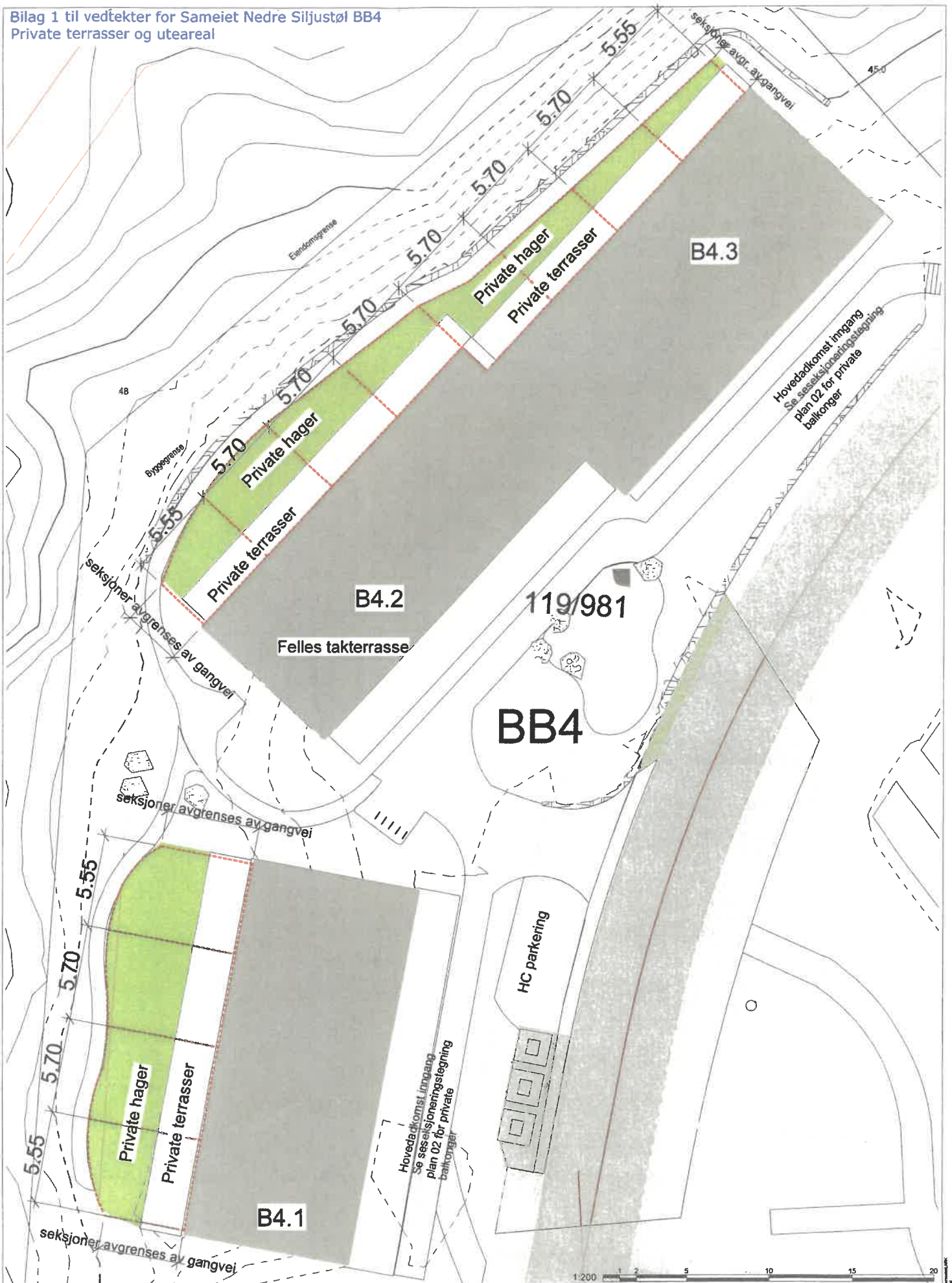
10. Velforening

Ved etablering av velforening i området, er sameiet forpliktet til å inngå medlemskap i denne.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Bilag 1 til vedtekter for Sameiet Nedre Siljustøl BB4
Private terrasser og uteareal




REV: BESKRIVELSE: DATO: BOK: KNR:		TILTAKEHVER:		TEOMSTATUS:		FAG:		PROJEKTNAVN:	
TAG s. 14 deler C:\areal\plan 27_0182\Omr... www.tag.no		ENTREPRENER:		KJEMLEST PROJEKTNR: T-17047		SAVNE:		Nedre Siljustøl	
TAG		REV: BESKRIVELSE: DATO: BOK: KNR:		PROJEKTNR:		TEOMREDA TO:		TEOMREDAVN:	
				02/16/22		HENTR:		Seksjoneringsstegning BB4	
				HENTR:		BNR:		Bilag eksklusive uteareal	

C:\areal\plan 27_0182\Omr...
 www.tag.no

Bilag 2 til vedtekter for Sameiet Nedre Siljustøl BB4
 Tinglyste parkeringsrettigheter på gnr. 119 bnr. 1013 i Bergen


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): WEBU AS	Plass for tinglystingsstempel: 
Adresse: MEGAARDEN VEGEN 1	
Postnummer: 7520 Poststed: FAW KEM	
Fødselsnr./Org.nr.: 998 781 736 Ref.nr.: IAA-13925	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn WEBU AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 998781736

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601	Bergen	119	1013		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4601	Bergen	119	981		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 26/10-21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-------------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

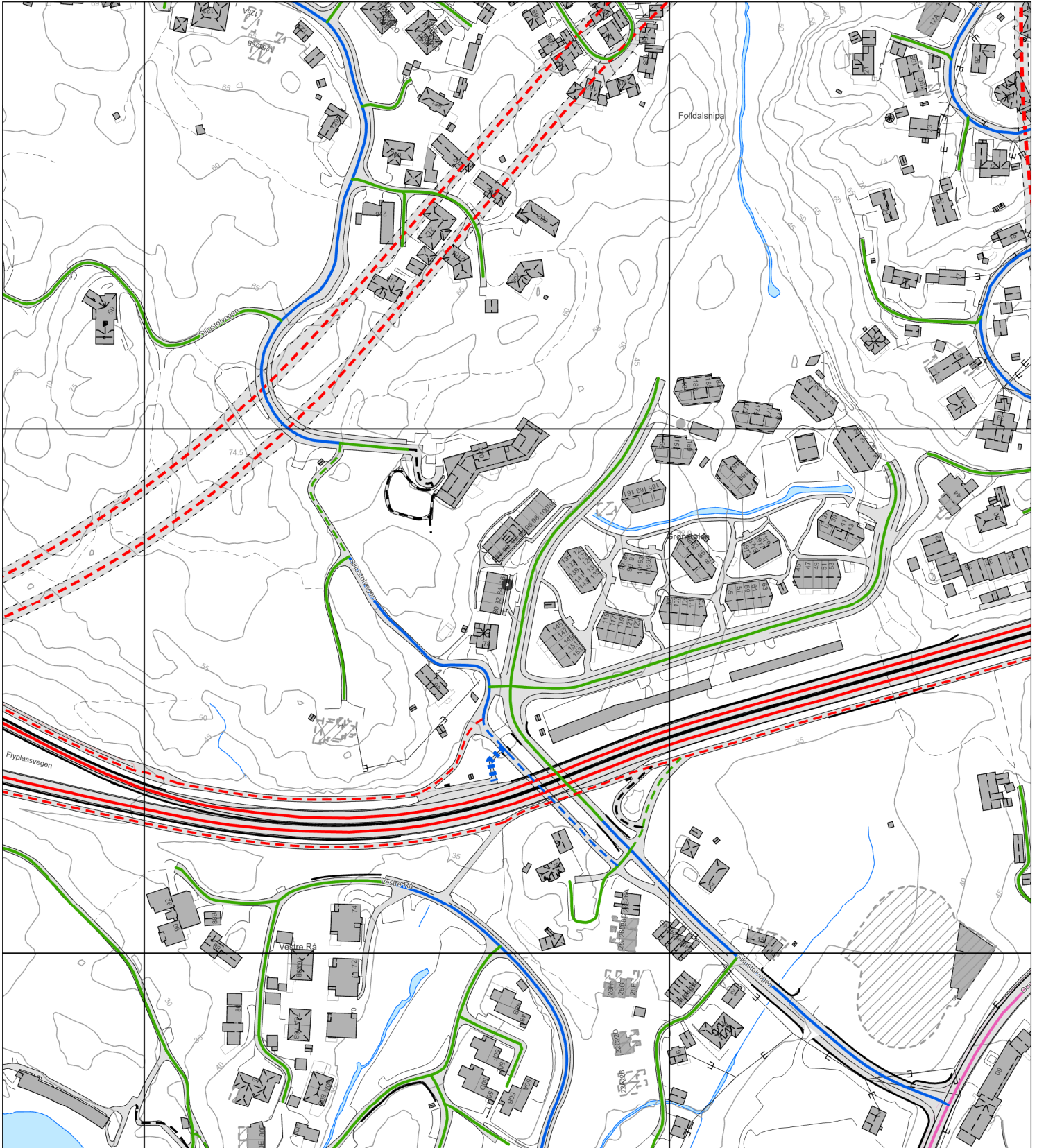
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/981/0/4

Adresse: Siljustølvegen 86, 5239 RÅDAL



BERGEN
KOMMUNE



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



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

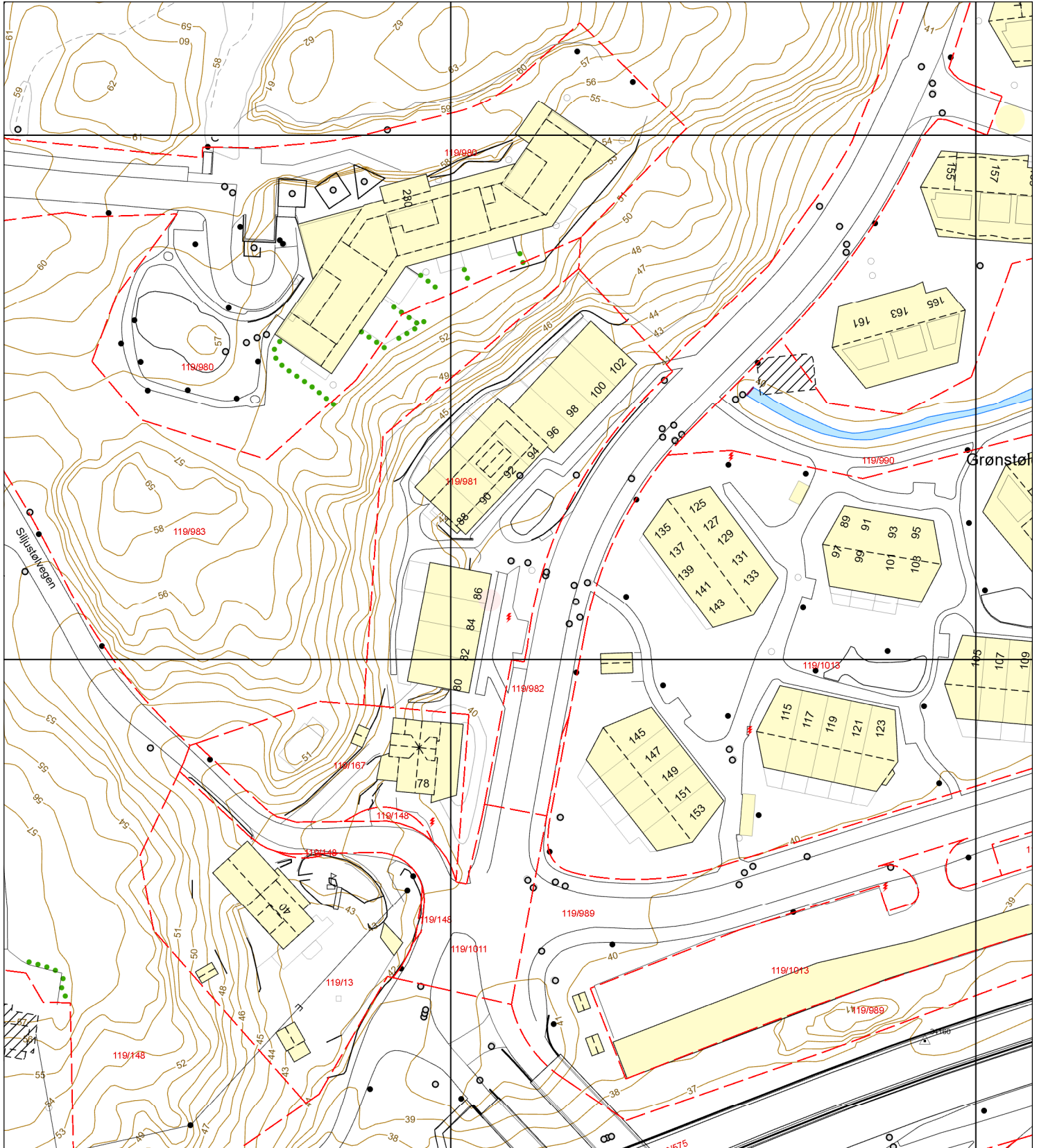
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/981/0/4

Adresse: Siljustølvegen 86, 5239 RÅDAL



BERGEN
KOMMUNE



- 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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 Musikkinnlegg. TV-antennene og fellesinnlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkinnlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Baderom, 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/ventilasjonssystem 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.