NORDVIK

Vallaheiane 50

1 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vallaheiane 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
49	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 2-roms selveierleilighet med stor uteplass, atrium, gode solforhold og fast parkeringsplass rett utenfor. TV/internett inkl. i felleskost. Peis.

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**73 630,-**
Totalpris	**3 118 590,-**
Fellesgjeld	**154 960,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 809,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vallaheiane 50! Romslig 2-roms selveierleilighet med stor uteplass, atrium, gode solforhold og fast parkeringsplass rett utenfor leiligheten.

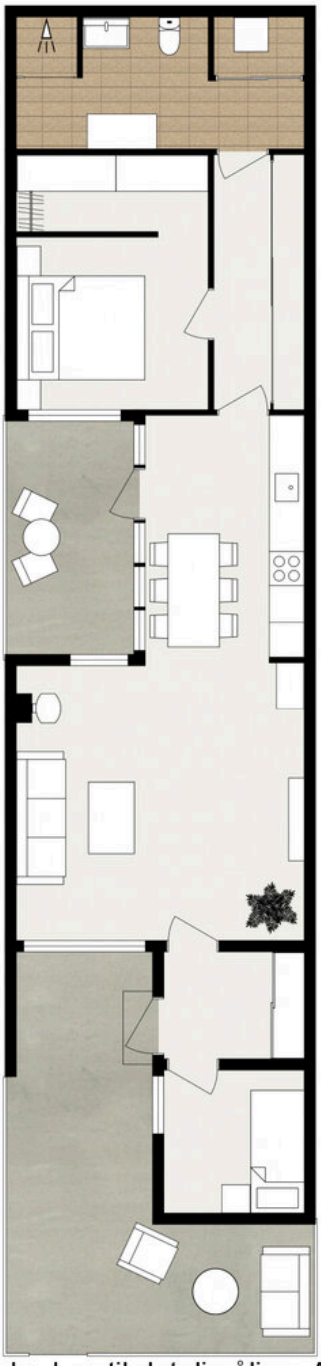
- Uteplasser på til sammen 30 m² med gode solforhold
- Privat inngangsparti
- TV/internett inkl. i felleskostnadene (Telenor)
- Peis i stue
- Varmepumpe installert i 2025
- Flere moderniseringer siden byggeår

- Kort vei til Nesttun Senter
- Kort vei til Lagunen Storsenter
- Rikelig med turmuligheter i området
- Nærmeste busstopp kun 5 minutters gange fra leiligheten

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

Vallaheiane 50



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




50











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0354/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vallaheiane 50, 5227 NESTTUN
Gnr 49, bnr 295, snr 167 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Ruby Jeanette Mittet Fjetland

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 963 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 976 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 75 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, bad
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 30 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om at uteplassen ved inngangspartiet har gode solforhold, med ettermiddags- og kveldssol midtsommer fra ca. kl. 14–15 og helt til solen går ned.

Innhold
Leiligheten ligger på bakkeplan og inneholder:
- Entré, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, bad.
- Takhøyde i stue: 2,4m

Parkering
Det finnes ingen dokumentasjon som tilsier at parkeringsplass tilhører leiligheten. Styreleder opplyser om at leiligheten disponerer plass nr. 50 rett utenfor port til leiligheten. Det er mulig å installere elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Ny terrassedør
- Ny varmepumpe

2024:
- Oppgradert sikringsskap

2023:
- Ny taktekking på skråtak til leiligheten.
- Ny ytterkledning mot bod ved entré.

2019:
- Nytt baderomsmøblement, dusjarmatur og toalett.
- Ny varmtvannsbereder

2015:
- Nye vinduer i stue/kjøkken

Moderniseringer før 2024 er av tidligere eier, kilde: eldre prospekt

Sammendrag selgers egenerklæring
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger fra selger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både av faglært og ufaglært. Dette er gjort før min eier tid. Ny varmtvannsbereder i 2019. Oppgradert i 2019 med nytt baderomsmøblement, dusjarmatur og toalett.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, av faglært. Det er i perioden 2022-2024 gjennomført en større rehabilitering. Garasjer ble oppgradert ift brann og sikkerhet, og seksjoner ble oppgradert med membran i atrium og terrasse, samt nye taksteiner og takvindu på skråtak for de seksjoner som har skråtak. Det er planlagt og budsjettert med videre vedlikehold i 2025-2027. Jeg vet ikke navnet på firmaet som står bak rehabiliteringen, dette var før min tid. Det var også en lekkasje i tak i bod før min tid, dette var en forsikringssak. Det ble i år funnet mindre svakheter i membran i tak som er blitt fikset.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, av faglært Alle vinduer byttet i 2015. Terrassedør til atrium byttet i fjor av Opa Glass. Innstallert varmepumpe i Oktober 2025 av AC Senteret As. Montert ny lysbryter i mellomgang, utført av BGO Elektro AS.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Vært lekkasje i tak, dette er nå reparert. Vært utettheter i membran som nå er fikse

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Små sprekker i tak på kjøkken.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja. Forrige eier har opplyst om skjeggkre, dette er utbedret å jeg har ikke sett tegn til skjeggkre i min tid

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Alt av dokumenter skal ligge i Lettstyrt. Evt er dette noe styret har

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Svar: Fra salgsoppgave da jeg kjøpte boligen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. Felleskostnader økte med 2,2% nå i Januar. Planer, vedtak ligger i Lettstyrt.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur/fundamenter av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Dels Sperretak med betongtakstein og flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører, grunnet fuktskade i ytterdør. Lokal utbedring anbefales, evt utskifting av dørblad.
- Avløpsrør, grunnet alder. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Vannledninger, grunnet alder. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
- Våtrom: Bad, grunnet svake fallforhold. Med hensyn til alder på badet anbefales bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Bad, grunnet utette gjennomføringer i vegg i kombinasjon med alder på gulvmembran. Renovering av badet anbefales.
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Balkong, terrasse, platting, grunnet snødekke på befaringsdagen. Eier opplyser at det er en sprukket flis ved inngangsparti. Det bør foretas nærmere undersøkelser av atrium og dekke ved inngangsparti når den er snøfri.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Ildsted (ikke i bruk) og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og varmefolie i stue/kjøkken/gang.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 11 732 kWt i 2025. Selger har inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 809,- pr. mnd.
Inkluderer: - Vaktmestertjenester, brøyting og strøing
- Eiendomsservice Vest
- Fibernett: Kabel-TV og Internett fra Telenor
- Driftskostnader

Fellesutgiftene økte fra 1 Januar.

Kommunale avgifter
Kr 9 347,-pr. 2026

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 3 398,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 781 776,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 127 104,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett levert fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Solsiden Terrasse, orgnr. 975472906

Om sameiet
Sameiet Solsiden Terrasse består av i alt 166 terrasserte rekkehusleiligheter. Det finnes i alt fem forskjellige typer leiligheter fordelt på 6 bygg. Formålet med boligene på Solsiden Terrasse da de ble prosjektert var å tilby rimelige boliger for folk med vanlige inntekter. For å få dette til ble spennende og originale løsninger med lange og smale leiligheter valgt.

Sameiets hjemmeside: http://solsiden.info/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes skriftlig om ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 154 960,-pr. 20.01.2026

Sameiet har en total fellesgjeld på kr 40 545 664,- per. 06.10.2025, med følgende lånevilkår:

Nordea Bank Norge Asa
Annuitetslån
Rentesats: 6,95%, flytende
Andel av saldo: kr. 261 460,-
Innfrielsesdato: 30.06.2049

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 831,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. 7 380 857,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Styreleder opplyser om at sameiet har avvikende vedtekter fra eierseksjonsloven på noen punkter, og hver enkelt seksjonseier har ansvar for sin seksjon.

Husordensregler finner du på sameiet hjemmeside.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det er tillatt med inntil 4 dyr. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP894564

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 174 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Vallaheiane 50!

Leiligheten ligger i et praktisk og tilbaketrukket område med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Kiwi Valle, som ligger like i nærheten. For et bredere servicetilbud er det kort vei til både Nesttun Senter og Lagunen Storsenter. Lagunen er et av landets største kjøpesentre og er nylig blitt bygget ut og har over 200 virksomheter, hvorav 180 butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med turstier og naturopplevelser. Smøråsfjellet er et populært turmål med badevann, pauseområder og fine stier, mens Birkelandsbotnen gir videre adkomst til turstien rundt Myrdalsvatnet. Om vinteren er det kort vei til lysløypen på Frotveit med preparerte langrennsløyper, og Kalandsvannet er ideelt for både sykling og turgåing året rundt.

Sameiet er veldrevet og rolig, med fire tun som fungerer som naturlige møteplasser og er utstyrt med sandkasser, lekeapparater og sittegrupper – perfekte samlingspunkter på solrike dager. Området er i hovedsak bilfritt, med gangveier forbeholdt gående, syklende og lekende barn. Det er kort vei til både barnehage og skole. Vallalia barnehage ligger kun ett minutts gange fra boligen. Midtun og Kaland skole nås på ca. 4–6 minutters kjøring, og på Slåtthaug finner man både ungdomsskole og videregående skole.

Området har også et godt kollektivtilbud. Nærmeste busstopp, Valle, ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Hvor koselig og lunt jeg har klart å skape leiligheten. De flotte turmulighetene som er å finne.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Det er flott å gå rundt Valle, ned gjennom Høyt&Lavt klatreparken.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
- Det er veldig varierende alder, alt fra unge til eldre, par med og uten barn. Mange barn i nabolaget. Husdyr er tillatt, så en god del av de også.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
- Man har Smøråsfjellet rett i nærheten, veldig populært turområde. 10 min å gå så har man Høyt&Lavt klatreparken som er en svært populær aktivitet. Svært gode bussforbindelser til både Nesttun og Os terminal. 10 min gange til Kiwi. Rett nede ved hovedveien har man Byggtorget. 1 min gange til Vallalia barnehage. Nærmeste barneskole er Kaland skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Dagens planløsning stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger. Rommet ved entré som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret hviler på sameiet.
Adkomst via kommunal og privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fana. Valle-Hatlestad, butikktomt, ikrafttrådt 05.12.1984, regulert til boliger.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Faresone - faresone ras - berøringsgrad 1,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461.

Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/49/295/167:
26.09.1985 - Dokumentnr: 29887 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om biloppstillingsplass på sameiets grunn
for: seksjon nr 166-171
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1985 - Dokumentnr: 29888 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:296
solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1986 - Dokumentnr: 4833 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:324
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:325
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:326
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1990 - Dokumentnr: 5350 - Erklæring/avtale
Målebrev over d.e av areal 23.153. m2. A457
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1985 - Dokumentnr: 29886 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 166
Formål: Næring
Sameiebrøk: 202/10000
Ny seksjon:
Snr: 167
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10000
Tilleggs-seksjonering

Eiendommen er oppdelt i 171 seksjoner

01.01.2020 - Dokumentnr: 1338516 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:49 Bnr:295 Snr:167

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, kan det bli aktuelt med forlengelse av budfrister slik at kreditorer kan eventuelt godkjenne budet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,7% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Ansvarlig megler
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vallaheiane 50

Nabolaget Valle - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.)	**4 min**
264 elever, 15 klasser	3.2 km
Midtun skole (1-7 kl.)	**6 min**
398 elever, 34 klasser	3.5 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.)	**8 min**
561 elever, 33 klasser	4.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.)	**8 min**
397 elever, 33 klasser	4.4 km
Hop skole (8-10 kl.)	**10 min**
420 elever, 34 klasser	5.9 km
Slåtthaug videregående skole	**8 min**
400 elever	4.4 km
Stend vidaregåande skule	**11 min**
330 elever, 11 klasser	8.3 km

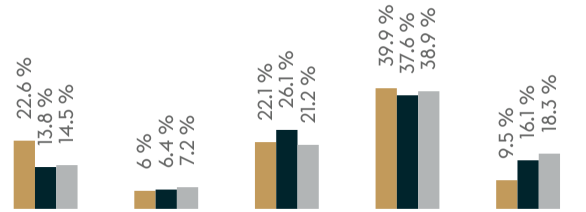
Offentlig transport

Hatlestadlia	**4 min**
Linje 73, 74, 610, 740, 741	0.4 km
Skjoldskiftet	**6 min**
Linje 1	3.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**19 min**
Linje F4, L4, R40	13 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Vallalia barnehage (1-5 år)	**2 min**
64 barn	0.2 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år...	**12 min**
98 barn	1.1 km
Fanatunet barnehage (0-5 år)	**16 min**
62 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valle	1 459	552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vallaheiene "binge"	1 min
Øvre Kirkebirkeland ballbane g...	14 min
SATS Nesttun	6 min
Spenst Nesttun	7 min

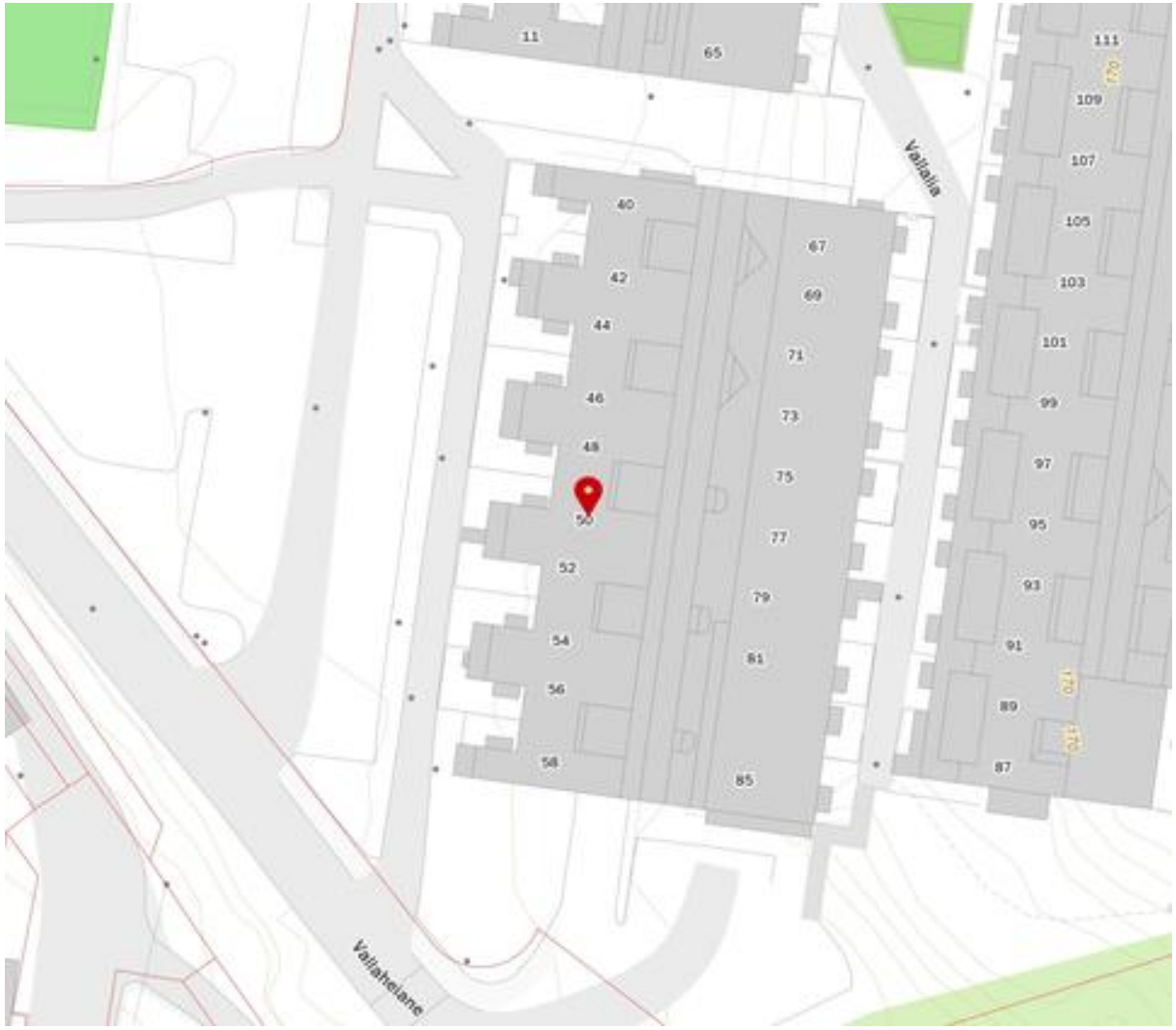
«Fantastisk utsikt, deilig turterreng, gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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 2025

Vallaheiane 50
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1986
BRA:	75 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	4	1	1

Supertakst

GNR: 49 BNR: 295 SNR: 167

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Vallaheiane 50
5227 Nesttun

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Takstrapporten

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39051

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG 3 settes pga utette gjennomføringer i vegg i kombinasjon med alder på gulvmembran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 pga fuktskade i ytterdør.
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad	TG 2 pga svake fallforhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-IU grunnet snødekke på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.1.2026	**15.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ruby Jeanette Mittet Fjetland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vallaheiane 50, 5227 Nesttun**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**49**	Bruksnr:	**295**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**167**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1986** - Kilde: Eiendomsverdi.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur/fundamenter av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Dels Sperretak med betongtakstein og flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og trepaneler.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted (ikke i bruk) og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og varmefolie i stue/kjøkken/gang.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ny terrassedør fra kjøkken.	Nei
2025	Montert varmepumpe.	Nei
2024	Oppgradert sikringsskap (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2023	Nytt dekke og membran i atrium.	Nei
2023	Ny taktekking på skråtak til leiligheten.	Nei
2023	Ny ytterkledning mot bod/soverom ved entré.	Nei
2015	Nye vinduer i stue/kjøkken (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

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 byggteknisk 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**75**	**75** Romfordeling: - Entré: 4,1 m² - Bod: 4,6 m² - Stue/kjøkken: 34,3 m² - Gang: 6,5 m² - Soverom 1: 13,8 m² - Bad: 10,5 m² Takhøyde stue: 2,40m 1,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**30**
Totalt m²	**75**	**75**	**0**	**0**	**30**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Snødekke på befaringsdagen.



Snødekke på befaringsdagen.

Type	Platting
Atrium på 7,7 m² med dekke av terrassebord i kompositt. Steinfliser på platting ved inngangsparti på ca 22 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Eier opplyser at fliser på platting ved inngangsparti ble lagt av tidligere eier i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

Eier opplyser at det er en sprukket flis ved inngangsparti. Ellers snødekke på befaringsdagen som vanskeliggjør tilstrekkelig kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av atrium og dekke ved inngangsparti når den er snøfri.

6.2 Vinduer og dører



Svelling i dørblad grunnet fukt (ytterdør)

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Ett vindu fra bod med isolerglass i aluminiumskarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Buler ut nedre del av dørblad (ytterdør)

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Registrert fuktskade nedre del av entrédør (TG 2)

Ellers ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring anbefales, evt utskifting av dørblad.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



Stoppekran ved bereder på bad.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap i entré

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
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

Oppsummering av elektrisk

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 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.

Eier opplyser at det er antydet fra elektriker en defekt/varmgang i varmefolie i mellomgang. Elektriker har anbefalt eier å få dette undersøkt nærmere og inntil videre ikke benytte seg av denne varmekilden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det bør tas høyde for utbedring av varmefolie.

6.8 Varmesentral



Varmepumpe i stue

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.



Varmepumpe i stue

6.9 Varmtvannsbereder



Innebygget varmtvannsbereder (løs innkassing)

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent. Ikke datert. Antydet i eldre prospekt at denne ble montert i 2019.	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

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

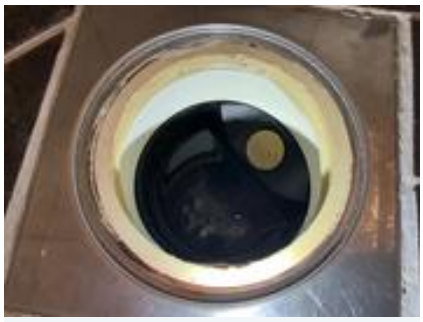
6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Registreres sug i kanaler ved enke test.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk med synlig klemring og eldre gulvbelegg (trolig fra byggeår)



Synlig eksisterende gulvbelegg ved bereder på bad.



Utett gjennomføring i vegg (TG 3)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eldre tilstandsrapport antyder at bad ble bygget i 2007. Slik vi vurderer badet kan ikke dette stemme da det er synlig eldre gulvbelegg under gulvfliser (synlig i sluk og i innkassing av varmtvannsbereder). Trolig er badet modernisert i 2007 med nye fliser på eksisterende underlag uten oppgradering av membran/tettesjikt.

Eksisterende gulvbelegg vurderes å være fra byggeår basert på utseende og slitasjegrad på synlig del. Det er derfor dette som legges til grunn for vurdering opp mot alder.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
Tilnærmet flatt gulv fra dør og innover i rommet. Ca 10mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.
Oppkant ved dør ved oppbrett av eksisterende gulvbelegg fra byggeår.
Ikke tilstrekkelig fallforhold (TG 2)

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Flislagt overflate bærer preg av ufagmessig utførelse (synlig ved noe ujevn påføring av silikonfuger etc).
TG 2 pga svake fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Med hensyn til alder på badet anbefales bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast



Utett gjennomføring i vegg (TG 3)

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

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 denne type rapport.
Utette gjennomføringer i vegg ved rørføringer ved bereder, avløp for vaskemaskin og ved dusjarmatur (ikke synlig bruk av rørmansjetter).

Det legges til grunn at alder på gulvbelegg under fliser er fra byggeår samt at det er synlig manglende smøremembran på vegg bak varmtvannsbereder.

TG 3 settes pga utette gjennomføringer i vegg i kombinasjon med alder på gulvmembran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med hensyn til alder på gulvbelegg/sluk og utettheter ved rørgjennomflringer i vegg anbefales renovering av badet.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjvegg med glassdør
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
Sameiet Solsiden Terrasse

Sted: Birkeland Menighetshus
Dato: 05.06.2025

Møtet ble åpnet av:	Kjartan Austvik
Til stede fra styret:	Espen Hovland Gandrud
	Raymond Johannessen Edris
	Marianne Saxsæter Gjøen
	Kjartan Austvik
	Tøger Trettsveen
Varamedlem:	Egil Gjerde

Til stede fra BOB: Kathrine Sandvik

1. Konstituering

A) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	20
+ Antall fullmakter:	22
= Antall stemmeberettigede:	42

B) Valg av møteleder
(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)
Forslag til møteleder: Kjartan Austvik
Årsmøtets vedtak: Enstemmig valgt

C) Valg av referent/protokollfører
(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)
Forslag til referent: Marianne Saxsæter Gjøen
Årsmøtets vedtak: Enstemmig valgt

D) Valg av protokollunderskriver(e)
(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53)
Forslag til protokollunderskriver(e): Stian Nordli Jenssen og Marie Hesjedal
Årsmøtets vedtak: Enstemmig vedtatt

E) Godkjenning av innkalling
Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.
Det ble bemerket at sakslisten burde vært påført under konstitueringen
Årsmøtets vedtak: Godkjent

F) Valg av tellekorps
Forslag til tellekorps ble Jan Henrik Larsen.
Årsmøtets vedtak: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Oppmøtte stemmeberettiget påpekte at årsrapporten ikke er signert av styret. Her bør man følge gammel praksis. Representant fra BOB sier at dette ikke er nødvendig og at det er helt opp til styret å ta med styrerapport eller ikke. Kravet for å ha styrerapport ble tatt bort for noen år siden.

Oppmøtt stemmeberettiget ønsker at Kathrine sandvik (BOB) skal sjekke opp i hvilke lover dette står.

Styrets forslag til vedtak:

Rapporten tas til etterretning.

Årsmøtets vedtak: Rapporten tas til etterretning.
13 stemte imot vedtaket og 29 stemte for vedtaket.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Sameiets forretningsfører Jostein Kvingedal Reigstad kunne ikke opp på møtet, men Katrine Sandvik stilte istedenfor han for å gjennomgå regnskapet.
Det ble påpekt av oppmøtt stemmeberettiget at sameiet står oppført med låneopptak på 49 500 000 kr i regnskapet, Katrine Sandvik fra BOB fikk forklart hvorfor dette stå slik i regnskapet.
Den totale summen gjeld sameiet har er 40 875 477 kr .

Det er lagt ved en tilføyelse fra 13 seksjonseiere, se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Årsmøtets vedtak: Årsregnskapet godkjennes og revisjonsberetningen tas til etterretning
13 stemte imot vedtaket og 29 stemte for vedtaket.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styrets forslag til vedtak:

Honorar for den kommende perioden.

- Styreleder godtgjøres med kr. 8.000 pr måned i den kommende perioden. Det estimeres 20 timer pr måned. Til sammen kr. 96.000.
- Styremedlemmer godtgjøres med kr. 4.000 pr måned i den kommende perioden. Det estimeres 10 timer pr måned pr person. Til sammen kr. 192.000.
- Varamedlemmer godtgjøres med kr. 400 pr time i den kommende perioden. Det estimeres 5 timer pr måned pr person. Til sammen kr. 48.000.
- Samlet for hele styret er honoraret kr. 336.000.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
1 stemte imot, 41 stemte for vedtaket.

Dokumentet er elektronisk signert

5. Saker til behandling

A) Frivillighetspris - årlig
Styrets forslag til vedtak:
Det opprettes en årlig frivillighetspris på kr 2.000.
Prisen for 2024/2025 tildeles Arent Johannes Gåthe.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
1 stemte imot og 41 stemte for vedtaket.

B) Husregler
Styrets forslag til vedtak:
Reviderte husregler vedtas.

Det ble fra oppmøtt stemmeberettiget fremmet et forslag at man skal endre ordlyden i punkt 4: «Ved byggesaker bør naboer opplyses, samt **skal** hovedarbeid finne sted kl 07.00- 17.00»

Korrigert forslag som det ble stemt over:
Husordensregler

Hensikten med dette husordensreglementet er å bidra til et positivt fellesskap for beboerne i Sameiet Solsiden Terrasse.

- Generelt skal beboere vise hensyn til hverandre.
- Det er lov å ha inntil 4 husdyr. Husdyr skal være under oppsyn under opphold utendørs. Dyrets avfall skal fjernes av den som har oppsyn med husdyret.
- Støyende arbeid (banking, boring, saging o.l.) skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 20.00.
- Ved byggesaker bør naboer opplyses, samt hovedarbeid **skal** finne sted kl. 07.00 til kl. 17.00, innenfor en normal arbeidshverdag for eventuelle fagarbeidere. Dette gjelder ikke for utrykninger hva angår skader som må utbedres umiddelbart.
- Bruk av sentrifugering skal ikke forekomme etter kl. 22.00.
- Fellesareal, inklusiv gangveier, ganger og trapper, samt garasje, skal til enhver tid holdes ryddig. Sameierne må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting, såsom barnevogner, sykler, ski o.l.
- Kjøring på sameiets område (unntatt til garasjer og gjesteparkering) skal kun gjøres hvis det er påkrevd. Kjøring i tun skal skje i gangfart. Etter utkjøring fra tun skal bom lukkes. Det er ikke lov å parkere motorkjøretøyer i tun eller gangveier.
- Regler som gjelder for fellesrommet skal overholdes.

Kontroll og oppfølging

- Ved brudd på dette reglementet kan styret gi sameier konvensjonalbot, etter èn skriftlig advarsel innenfor en periode på seks måneder iht Sameieavtalens §13.
- Boten skal betales straks, men vedtaket kan ankes inn for årsmøtet.

Årsmøtets vedtak: Korrigert forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

C) Garasjeregler

Det ble fremmet forslag om det skal være lov å oppbevare ved i garasjene. Det ble derfor lagt til et alternativ til styrets vedtak

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til garasjeregler for fellesgarasjene vedtas

Oppmøtt stemmeberettiget forslag til vedtak:

Forslag til garasjeregler vedtas, utvidet med lov til å oppbevare ved.

Korrigert forslag som det ble stemt over:

Garasjeplasser

Hensikten med dette reglement for garasjeplasser i Sameiet Solsiden Terrasse er å oppfylle HMS krav (herunder brann og sikkerhet), og sikre at beboere bruker garasjeplassen til kjøretøy og ikke opptar annen offentlig parkering i området.

Reglene gjelder for garasjeplasser eid av sameiet og per beboer.

- Kun kjøretøy og tilbehør til kjøretøy, som takstativ, skistativ, skiboks, verktøy og dekk/hjul, skal lagres i garasjeanlegget. **I tillegg er det lov å oppbevare ved.**
- Brannfarlige væsker og gasser skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.
- Kjøretøy skal ikke stikke lenger ut i kjøreområde i garasjeanlegget enn at andre kjøretøy kan passere.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Bilreparasjoner eller brannfarlige arbeid skal ikke forekomme på garasjeplassen eller i felles garasje.
- Garasjeplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Konstruksjonsartikler (kledning, terrassebord, gulv, maling, etc.) kan stå midlertidig lagret på din garasjeplass mens du holder på med oppussing.

Kontroll og oppfølging

- Det gjennomføres periodiske kontroller og seksjonseier varsles ved avvik.
- Elementer som ikke tilfredsstiller reglene skal fjernes av seksjonseier.

18 stemmer for styrets forslag til vedtak
23 stemmer for korrigert forslag til vedtak, der garasjeregler er utvidet med lov til å oppbevare ved.

Årsmøtets vedtak: Korrigert forslag til vedtak ble vedtatt.

D) Rehabiliteringsfakturaer

Styrets forslag til vedtak:

Styret fortsetter den rettslige prosessen for å inndrive de utestående fakturaene.

Oppmøtt stemmeberettiget kommer med forslag om å forkaste dette punktet da de mener det er ulovlig å stemme over om bestridte fakturaer skal videre i rettslig prosess.
Tilføyelse til protokollen er lagt ved. Se eget skriv.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
15 stemte imot styrets forslag og 27 stemte for styrets forslag.

Dokumentet er elektronisk signert

E) Kortidsutleie (Airbnb)

Seksjonseiers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å ta inn følgende nye punkt i vedtektene:

- Kortidsutleie av seksjon (utleie i inntil 30 dager samlet pr. år) er tillatt så lenge det skjer på en måte som ikke er til urimelig ulempe for andre beboere.
- Ved gjentatte brudd på husordensregler eller vesentlig forstyrrelser kan styret pålegge eier å avslutte kortidsutleie.
- All kortidsutleie skal meldes til styret på forhånd.
- Utleier må sørge for at leietaker mottar sameiets husordensregler.

Styrets forslag til vedtak:

Reglene i « Lov om eierseksjoner» er gode nok til å regulere kortidsutleie.
Seksjonseiere som leier ut skal sørge for at leietakere mottatt sameiets husregler.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
1 stemte imot og 41 stemte for forslaget.

F) Forretningsføreravtale

Forslag til vedtak fra Eivind Bergesen:

1: Forretningsføreravtale ved BOB BBL endrestil standard avtale, eventuelt at styret innhenter tilbud fra andre forretningsfører-firma og andre finansforetak som gir sikring av felleskostnader og at denne saken behandles på et EO-møte. Utsending av 2024 årsregnskap må inkludere eget prosjektregnskap med totalt oppgjør og spesifikt oppgjør til hvert firma, inkludert BOB prosjektledelse uavhengig av avtale mellom styret og forretningsfører.
2: Styret redegjør for hvorfor sameiet er bundet til BOB sitt valg av bank, og om styret har vurdert alternative banktilbud, som å undersøke de beste rentebetingelser, for eksempel at sameiet har en høyrente-konto.
3: Styret innhenter tilbud fra nye revisjonsfirma som behandles før årsmøtet i 2026. Det er årsmøtet som skal velge revisjonsfirma, ikke forretningsfører eller styret.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøte vedtak fra 2024, «Styret får i oppdrag å gjennomføre en prosess for å revurdere forretningsfører avtalen og tilhørende avtaler med revisjonsselskap og forsikringsselskap.», står fortsatt ved lag, og det utvides med at bankavtalen skal reforhandles uavhengig av BOB sine bankpartnere.
For revisjonsselskap skal det legges frem en innstilling på årsmøtet i 2026.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
1 stemte imot og 41 stemte for styrets forslag.

G) Årsmøte i fellesrom

Forslag til vedtak fra Viktar Niamera:

Ønsker årsmøtet holdes i vårt fellesrom.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet skal holdes i et lokalet som er stort nok til å ta imot alle som potensielt kan komme på et årsmøte.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
11 stemte imot forslaget og 31 stemte for styrets forslag til vedtak.

Dokumentet er elektronisk signert

H) Forsikring informasjon

Forslag til vedtak fra Viktar Niemera:

Styret sender ut informasjon som beskriver alle forhold og deler av bygget som er forsikret, hva er ikke forsikret og hvorfor. Styret må inkludere informasjon om konsekvenser for sameiet og eierne hvis sameiet bare har en delvis forsikring, f.eks. at takene ikke er lenger forsikret, hvis skader og følgeskader oppstår fra ulike deler og grunner på tak.

Styrets forslag til vedtak:

SST har «Totalforsikring for boligselskap | Erstatningsgrunnlag: Fullverdi» i IF. Styret har informert tilstrekkelig om forsikringsavtalen på Lettstyrt.

Årsmøtets vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
11 stemte imot vedtaket og 31 stemte for vedtaket.

I) Konsekvensvurdering endring vedtekter § 16.

Styrets vurdering

Konsekvensutredning av fjerning av deler eller alt hva gjelder omskrivningen, eller en eller alle av de 6 tilførslene.
Konklusjon fra sammenligning av forskrift §32 og vedtekter §16 er at vedtektene innehar alle punkt i fra forskriften samt flere tilførsler/spesifiseringer, men det er en viktig omskrivning.
Det er også beskrevet konkret i vedtekt §17 hva som er sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre av fellesarealer mv.

<u>Konsekvens av å fjerne tilførsler</u>
<u>Konsekvens av å fjerne Tilførsel (1):</u>
(1): h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. *Stoppekraner som er lokalisert i bruksenheten, skal vedlikeholdes av seksjonseieren.*
Dette punktet er en god spesifisering og trenger ikke behandles.
<u>Konsekvens av å fjerne Tilførsel (2):</u>
(2): i) vinduer og ytterdører. *Vedlikeholdsplikten omfatter både innside – og utside.*
Denne tilførselen virker overflødig, men skader ikke.
<u>Konsekvens av å fjerne Tilførsel (3):</u>
(3): *Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innside av terrasse og balkonger, samt atrium. Dette hører til bruksenhetens ytre rom.*
Sameiet tar over kledning, rekkverk og bindingsverk. Dette påvirker balkonger, terrasser, og atrium som har blitt endret på. Her må det gjøres en utbedring over tilbygg (utvidelse av balkong, bod på veranda, utbyggelse av innerom på atrium) og hva sameiet kan godta, ettersom det nå er sameiets ansvar. En risikerer at alle beboere må vise til faglig utførelse for å unngå eventuelt utbedring eller riving. Dette avhenger også i hvilken grad det har tilbakevirkende kraft.
<u>Konsekvens av å fjerne Tilførsel (4):</u>
(4): *Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig panel og bindingsverk med isolasjon, fuktsperre og andre bygningsdetaljer. Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for den forhage som ligger i tilknytning til seksjonen. De sameierne som disponerer bakhage, har vedlikeholdsplikten for denne.*
I samme logikk som Tilførsel 3.
<u>Konsekvens av å fjerne Tilførsel (5):</u>
(5): *Seksjonseieren må ikke uten styrets samtykke sette opp radio- eller TV-antenner, markiser o.l.*
Dette punktet er en god spesifisering og trenger ikke behandles.
<u>Konsekvens av å fjerne Tilførsel (6):</u>

(6): *Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.*
Dette stemmer overens med sanksjoner i forskriftens §34.

Konsekvens av å føre omskrivning tilbake til forskrift:
Forskrift §32: Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, *men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.*
Vedtekt §16: Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over.
En endring til å følge forskriften betyr at sameiet står ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører. Beboere som kan bevise at ytterdører og vinduer er skiftet på grunn av vedlikeholdsbehov får dette dekket av sameiet.

Da er spørsmålet om i hvilken grad dette har tilbakevirkende effekt. Det er da en juridisk avgjørelse på dette punktet i form av et forlik i 2023. Det er beviselig at sameiet ikke har ført praksis av egen vedtekt i 2011. Det kan da være naturlig at tilbakevirkende går tilbake til 2011, eller eventuelt forliksdato i 2023.
Uavhengig av tilbakevirkende effekt trenger da sameiets budsjett å ta høyde for utskifting av beboeres ytterdører og vindu.

Sameiet må også ta høyde for dette ansvaret i videre budsjettering mht. vedlikehold, og enten gjøre en utredelse av

(1) en vurdering av hvem som umiddelbart må skifte vinduer og ytterdører, og hvem som allerede har skiftet - få avklart alder, kvalitet, og om utført av fagperson
(2) alle beboere som ikke kan vise til utførelse av fagperson får nye vindu og ytterdører omgående. Alt dette avhenger av tolkning av lov, samt hva som inngår i kontrakt for forsikring.

Samlet vurdering
Det noteres at beløpet uavhengig av utfall kan utgjøre en betydelig økning av fellesutgifter.

Det kom innsigelser fra fremmøtt stemmeberettiget, tilføyelse til protokoll er lagt ved. Se vedlagt skriv.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets vurdering tas til etterretning.

Årsmøtet vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.
13 stemte imot styrets forslag og 29 stemte for styrets forslag.

Dokumentet er elektronisk signert

6. Valg av styre
(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)

Det ble påpekt fra fremmøtt stemmeberettiget at innstillingen fra valgkomiteen burde lagt ved i innkallingen.

A) Valg av styreleder for 1 år
Årsmøtet skal velge styreleder for en periode på 1 år.
Se valgkomiteens innstilling.
Valgkomiteens forslag til Styreleder: Kjartan Austvik
Det kom ingen benkeforslag.
Kjartan Austvik ble stemt inn som styreformann med 22 stemmer imot og 31 stemmer for.
Årsmøtes vedtak til ny styreleder: Kjartan Austvik

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Årsmøtet skal velge to styremedlemmer for en periode på 2 år.
Se valgkomiteens innstilling
Valgkomiteens forslag til 2 nye styremedlemmer: Kevin Nylund og Espen Hovland Gandrud
Årsmøtets vedtak til 2 nye styremedlemmer: Kevin Nylund og Espen Hovland Gandrud.
Årsmøtets vedtak: Enstemmig vedtatt

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Årsmøtet skal velge to varamedlemmer for en periode på 1 år.
Se valgkomiteens innstilling.
Valgkomiteens forslag til 2 nye varamedlemmer:
Madeleine Romfo Bildøy og Adrian Kroge
Årsmøtets vedtak: Enstemmig vedtatt

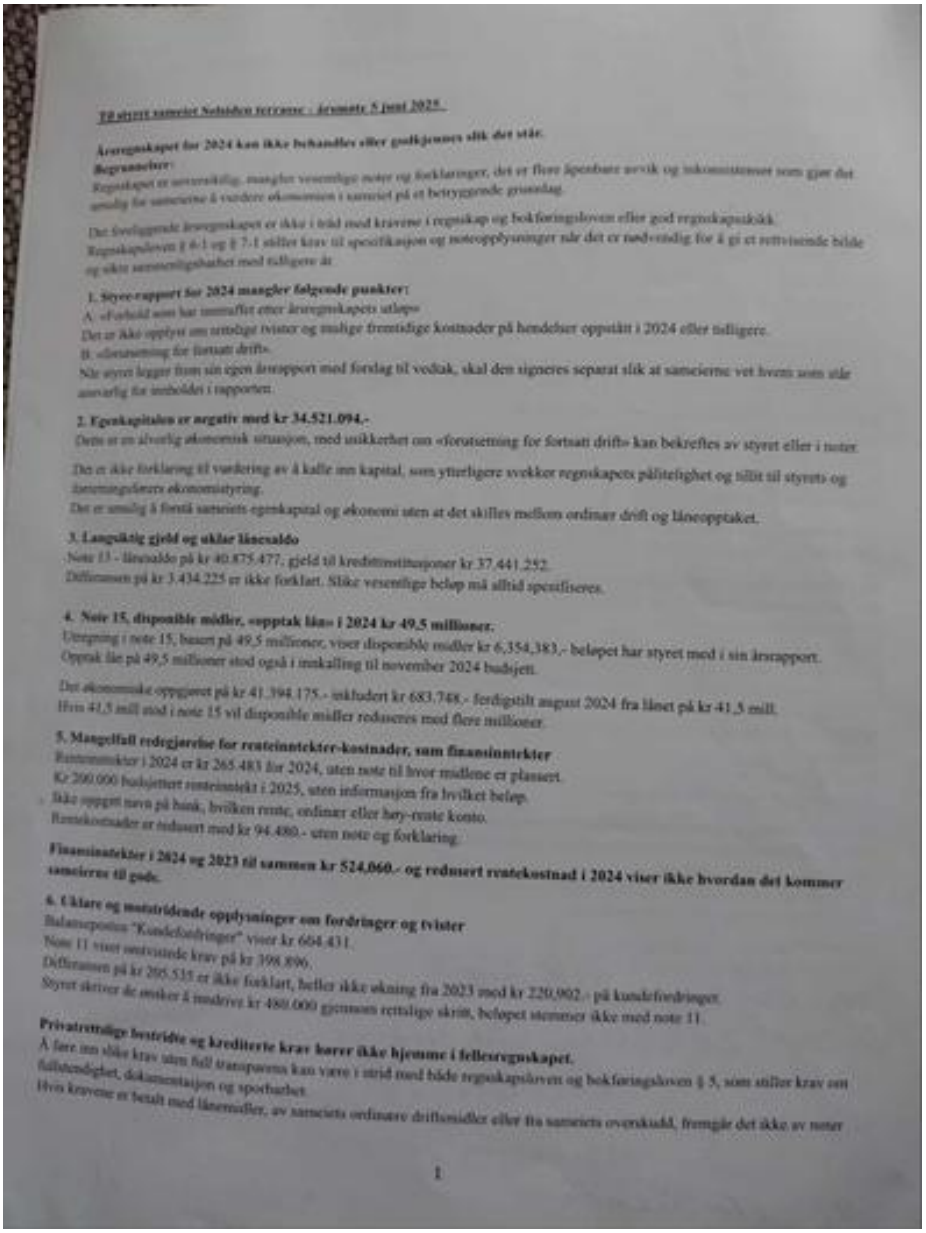
D) Valg av 2 personer til valgkomité
Årsmøtet skal velge 2 kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteens mandat er å finne kandidater til styret, normalt til neste ordinære årsmøte i 2025.
Styrets forslag til vedtak: Velges i møtet.
Årsmøtets forslag til valgkomitè: Raymond Johannessen Edris og Stian Nordli Jenssen.
Årsmøtets vedtak: Enstemmig vedtatt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kjartan Austvik	05.06.2025 - årsmøtet 2026
Styremedlem	Tøger Trettsveen	06.06.2024 - årsmøtet 2026
Styremedlem	Marianne S. Gjøen	06.06.2024 - årsmøtet 2026
Styremedlem	Espen Hovland Gandrud	05.06.2025 - årsmøtet 2027
Styremedlem	Kevin Nylund	05.06.2025 - årsmøtet 2027
Varamedlem	Adrian Kroge	05.06.2025 - årsmøtet 2026
Varamedlem	Madeleine Romfo Bildøy	05.06.2025 - årsmøtet 2026

Dokumentet er elektronisk signert

Protokolltilførsel – signert skriv til protokoll



Til styret sameiet Solsiden terrasse – årsmøte 5 juni 2025

Årsregnskapet for 2024 kan ikke behandles eller godkjennes slik det står.

Begrunnelse:

Regnskapet er mangelfullt, mangler vesentlige noter og forklaringer, det er flere åpenbare avvik og inkonsistenser som gjør det umulig for sameierne å vurdere økonomien i sameiet på et betryggende grunnlag.

Det foreliggende årsregnskapet er ikke i tråd med kravene i regnskap og bokføringsloven eller god regnskapsskikk.
Regnskapsloven § 6-1 og § 7-1 stiller krav til spesifikasjon og noteopplysninger når det er nød-vendig for å gi et rettvisende bilde og sikre sammenlignbarhet med tidligere år.

1. Styre-rapport for 2024 mangler følgende punkter:

A. «Forhold som har inntruffet etter årsregnskapets utløp»
Det er ikke opplyst om rettslige tvister og mulige fremtidige kostnader på hendelser oppstått i 2024 eller tidligere.
B. «forutsetning for fortsatt drift»
Når styret legger frem sin egen årsrapport med forslag til vedtak, skal den signeres separat slik at sameierne vet hvem som står ansvarlig for innholdet i rapporten.

2. Egenkapitalen er negativ med kr 34.521.094,-

Dette er en alvorlig økonomisk situasjon, med usikkerhet om «forutsetning for fortsatt drift» kan bekreftes av styret eller i noter.

Det er ikke forklaring til vurdering av å kalle inn kapital, som ytterligere svekker regnskapets pålitelighet og tillit til styrets og forretningsførers økonomistyring.
Det er umulig å forstå sameiets egenkapital og økonomi uten at det skilles mellom ordinær drift og låneopptaket.

3. Langsiktig gjeld og ukjær lånesaldo

Note 13 - lånesaldo på kr 40.875.477, gjeld til kredittinstitusjoner kr 37.441.252.
Differansen på kr 3.434.225 er ikke forklart. Slike vesentlige beløp må alltid spesifiseres.

4. Note 15, disponible midler, «opptak lån» i 2024 kr 49,5 millioner.

Utregning i note 15, basert på 49,5 millioner, viser disponible midler kr 6,354,383,- beløpet har styret med i sin årsrapport.
Opptak lån på 49,5 millioner stod også i innkalling til november 2024 budsjett.

Det økonomiske oppgjøret på kr 41.394.175.- inkludert kr 683.748.- ferdigstilt august 2024 fra låset på kr 41,5 mill.
Hvis 41,5 mill stod i note 15 vil disponible midler reduseres med flere millioner.

5. Mangelfull redegjørelse for renteinntekter-kostnader, sum finansinntekter

Rentemnsikter i 2024 er kr 265.483 for 2024, uten note til hvor midlene er plassert.
Kr 200.000 budsjettert renteinntekt i 2025, uten informasjon fra hvilket beløp.
Ikke oppgitt navn på bank, hvilken rente, ordinær eller høy-rente konto.
Rentekostnader er redusert med kr 94.480.- uten note og forklaring.

Finansinntekter i 2024 og 2023 til sammen kr 524,060.- og redusert rentekostnad i 2024 viser ikke hvordan det kommer sameierne til gode.

6. Uklare og motstridende opplysninger om fordringer og tvister

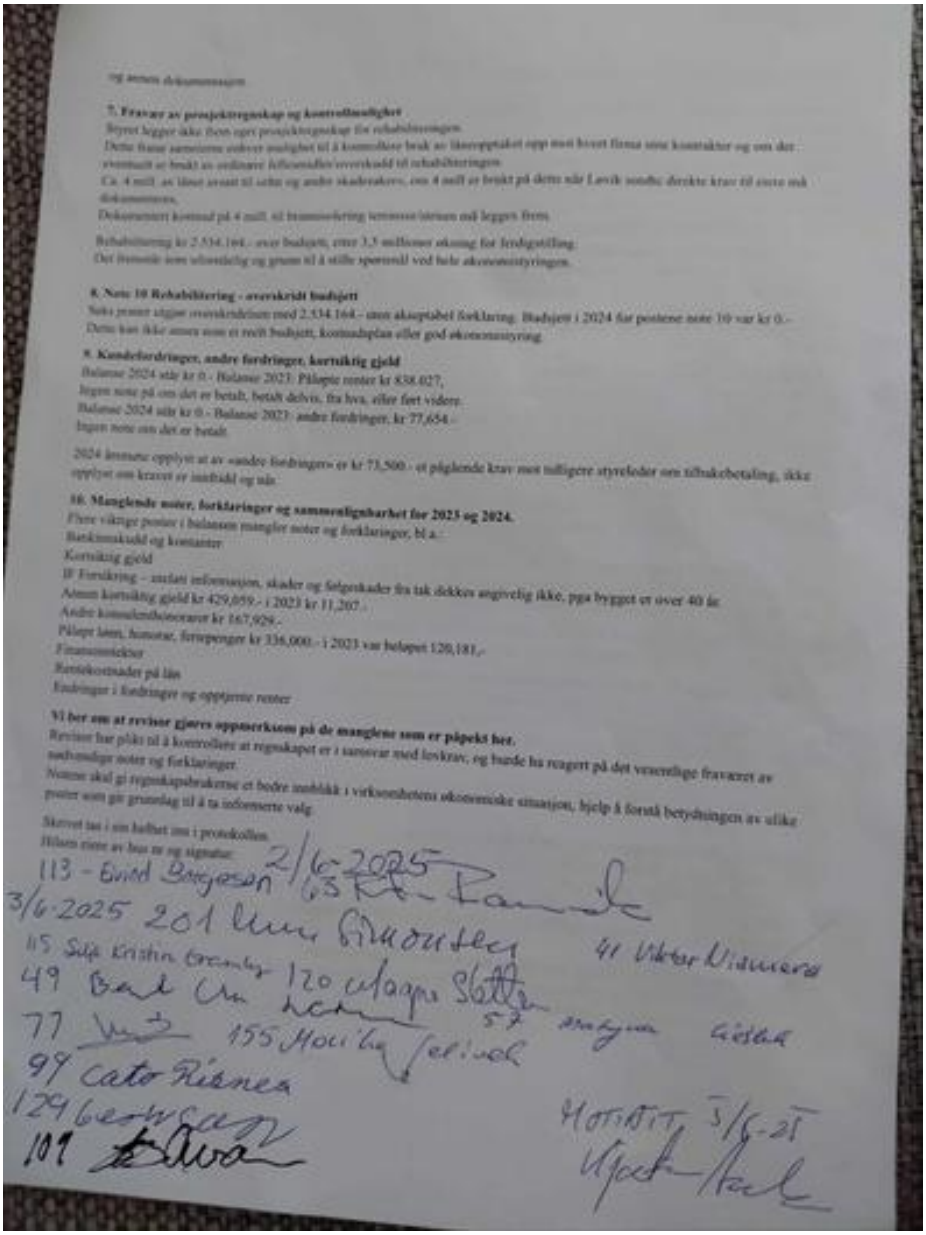
Balanseposten "Kundefordringer" viser kr 604.431.
Note 11 viser motvirende krav på kr 398.896.
Differansen på kr 205.535 er ikke forklart, heller ikke økning fra 2023 med kr 220,902.- på kundefordringer.
Styret skriver de ønsker å inndrive kr 480.000 gjennom rettslige skritt, beløpet stemmer ikke med note 11.

Privatrettslige bestridte og krediterte krav hører ikke hjemme i fellesregnskapet.

Å føre inn slike krav uten full transparens kan være i strid med både regnskapsloven og bokføringsloven § 5, som stiller krav om fullstendighet, dokumentasjon og sporbarhet.
Hvis kravene er betalt med låne-midler, av sameiets ordinære driftsmidler eller fra sameiets overskudd, fremgår det ikke av noter

1

Dokumentet er elektronisk signert



og annen dokumentasjon.

7. Fravær av prosjektregnskap og kontrollmulighet
Styret legger ikke frem eget prosjektregnskap for rehabiliteringen.
Dette fratar samtlerne enhver mulighet til å kontrollere bruk av låneopptaket opp mot hvert firma sine kontrakter og om det eventuelt er brukt av ordinære fellesmidler overskudd til rehabiliteringen.
Ca. 4 mill. av lånet avsatt til selve og andre skadereparo, ca. 4 mill er brukt på dette når Løvik sendte direkte krav til styret mål dokumentasjon.
Dokumentert kostnad på 4 mill. til brannsikring tennesse internen må legges frem.

Rehabilitering kr 2.534.164,- over budsjett, etter 3,5 millioner økning for ferdigstilling.
Det fremstår som uforsvarlig og grunn til å stille spørsmål ved hele økonomistyringen.

8. Note 10 Rehabilitering - overskridt budsjett
Søks pusset utgjør overskridelsen med 2.534.164,- uten akseptabel forklaring. Budsjett i 2024 for postene note 10 var kr 0,-
Dette kan ikke anses som et reelt budsjett, kostnadsplan eller god økonomistyring.

9. Kundefordringer, andre fordringer, kortsiktig gjeld
Balanse 2024 står kr 0,- Balanse 2023: Påløpte renter kr 838.027,
Ingen note på om det er betalt, betalt delvis, fra hva, eller ført videre.
Balanse 2024 står kr 0,- Balanse 2023: andre fordringer, kr 77,654,-
Ingen note om det er betalt.

2024 årsmøte opplyst at av «andre fordringer» er kr 73,500,- et pågående krav mot tidligere styreleder om tilbakebetaling, ikke opplyst om kravet er innfridd og når.

10. Manglende noter, forklaringer og sammenlignbarhet for 2025 og 2024.
Flere viktige poster i balansen mangler noter og forklaringer, bl.a.:
Bankinnskudd og kontanter
Kortsiktig gjeld
IF Forsikring – usiktet informasjon, skader og følgeskader fra tak dekkes angivelig ikke, pga bygget er over 40 år.
Annen kortsiktig gjeld kr 429,059,- i 2023 kr 11,207,-
Andre kostnadsbestemmer kr 167,929,-
Påløpt lønn, honorar, feriepenger kr 336,000,- i 2023 var beløpet 120,181,-
Finansinntekter
Rentekostnader på lån
Endringer i fordringer og opptjente renter

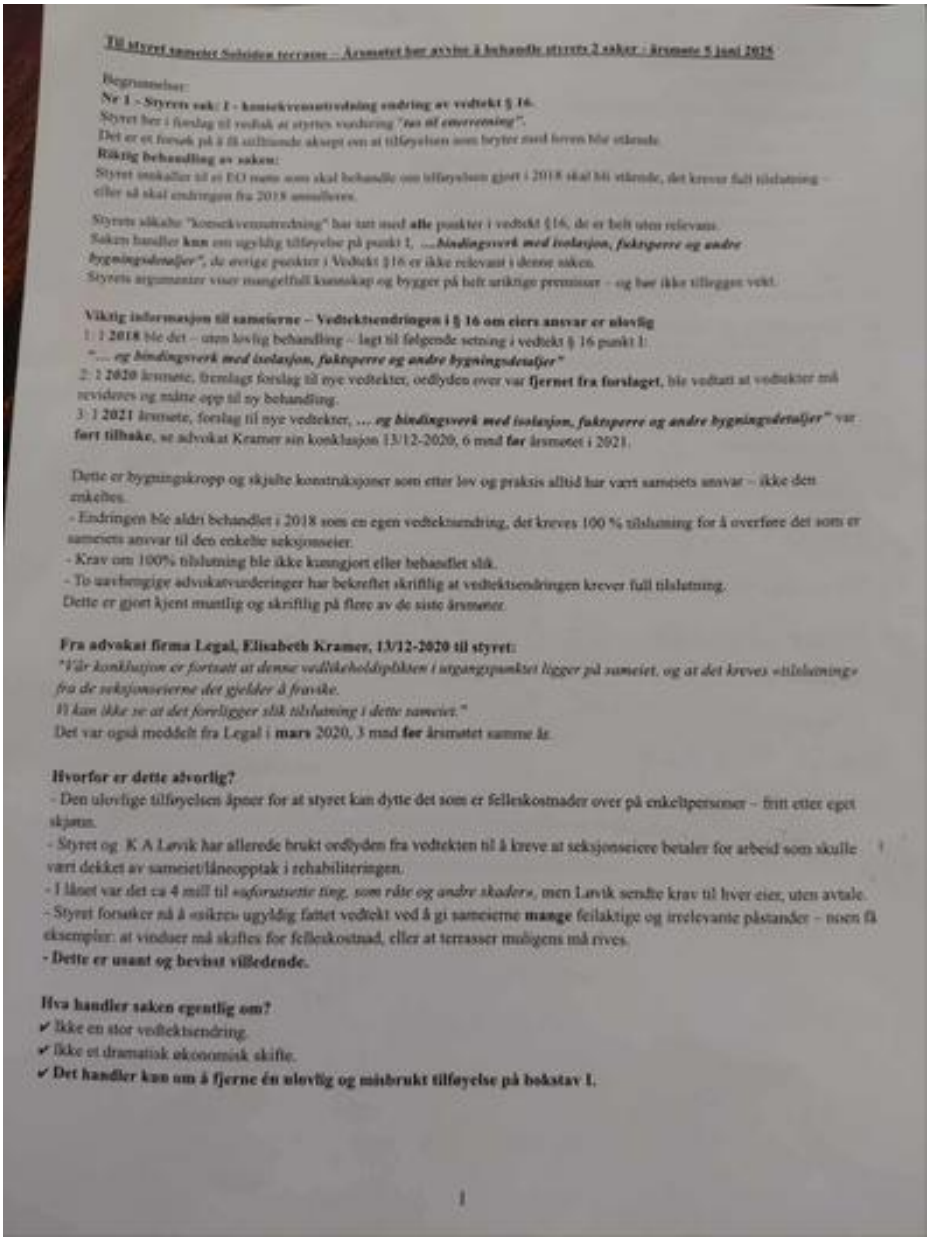
Vi ber om at revisor gjøres oppmerksom på de mangleno som er påpekt her.
Revisor har plikt til å kontrollere at regnskapet er i samsvar med lovkrav, og burde ha reagert på det vesentlige fraværet av nødvendige noter og forklaringer.
Notene skal gi regnskapsbrukerne et bedre innblikk i virksomhetens økonomiske situasjon, hjelp å forstå betydningen av ulike poster som gir grunnlag til å ta informerte valg.

Skrevet tas i sin helhet inn i protokollen.
Hilsen eiere av hus nr og signatur.

113 - Eivind Bakjordet 2/6-2025
3/6-2025 201
115
49
77 155
99 Cato Risnes
124
109

Dokumentet er elektronisk signert

Protokolltilførsel – signert skriv til protokoll



Til styret sameiet Solsiden terrasse – Årsmøtet bør avvise å behandle styrets 2 saker - årsmøte 9 juni 2025

Begrunnelser:
Nr 1 - Styrets sak: 1 - konsekvensutredning endring av vedtekt § 16.
Styret ber i forslag til vedtak at styrtes vurdering *"tas til etterretning"*.
Det er et forsøk på å få utilstrekkelig aksept om at tilføyelsen som bryter med loven blir stående.
Riktig behandling av saken:
Styret innkaller til et EO møte som skal behandle om tilføyelsen gjort i 2018 skal bli stående, det krever full tilslutning – eller så skal endringen fra 2018 annulleres.

Styrets sikalte "konsekvensutredning" har tatt med **alle** punkter i vedtekt §16, de er helt uten relevans.
Saken handler **kun** om ugyldig tilføyelse på punkt 1, *....bindingsverk med isolasjon, faktsperre og andre bygningsdetaljer"*, de øvrige punkter i Vedtekt §16 er ikke relevant i denne saken.
Styrets argumenter viser mangelfull kunnskap og bygger på helt uriktige premisser – og bør ikke tillegges vekt.

Viktig informasjon til sameierne – Vedtektsendringen i § 16 om eiers ansvar er ulovlig
1: I **2018** ble det – uten lovlig behandling – lagt til følgende setning i vedtekt § 16 punkt 1:
"... og bindingsverk med isolasjon, faktsperre og andre bygningsdetaljer"
2: I **2020** årsmøte, fremlagt forslag til nye vedtekter, ordlyden over var **fjernet fra forslaget**, ble vedtatt at vedtekter må revideres og måtte opp til ny behandling.
3: I **2021** årsmøte, forslag til nye vedtekter, *... og bindingsverk med isolasjon, faktsperre og andre bygningsdetaljer"* var **fort tilbake**, se advokat Kramer sin konklusjon 13/12-2020, 6 mnd **før** årsmøtet i 2021.

Dette er bygningskropp og skjulte konstruksjoner som etter lov og praksis alltid har vært sameiets ansvar – ikke den enkeltes.
- Endringen ble aldri behandlet i 2018 som en egen vedtektsendring, det kreves 100 % tilslutning for å overføre det som er sameiets ansvar til den enkelte seksjonseier.
- Krav om 100% tilslutning ble ikke kunngjort eller behandlet slik.
- To uavhengige advokatvurderinger har bekreftet skriftlig at vedtektsendringen krever full tilslutning.
Dette er gjort kjent muntlig og skriftlig på flere av de siste årsmøter.

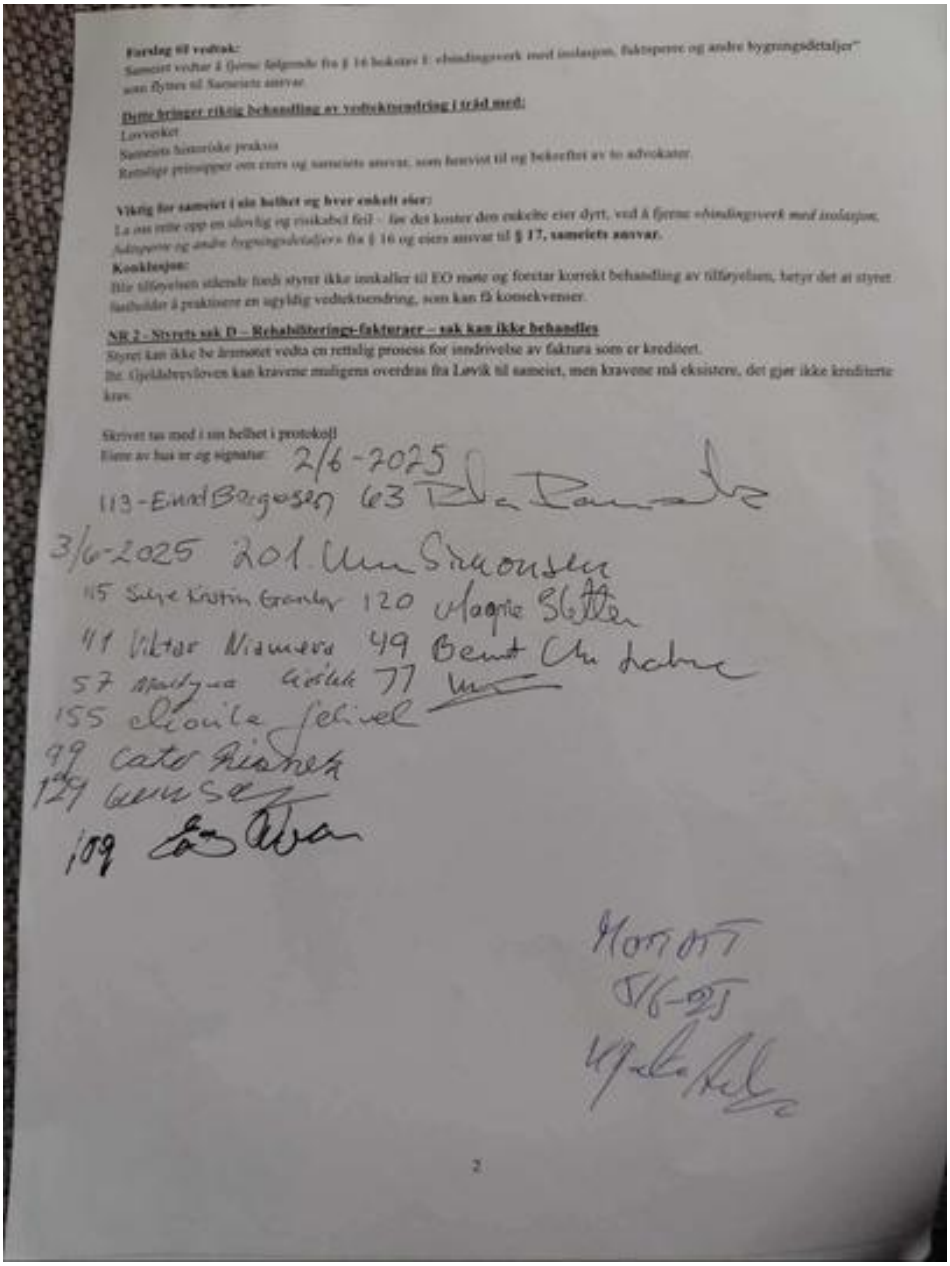
Fra advokat firma Legal, Elisabeth Kramer, 13/12-2020 til styret:
"Vår konklusjon er fortsatt at denne vedlikeholdsplikten i utgangspunktet ligger på sameiet, og at det kreves «tilslutning» fra de seksjonseierne det gjelder å fravike.
Vi kan ikke se at det foreligger slik tilslutning i dette sameiet."
Det var også meddelt fra Legal i **mars** 2020, 3 mnd **før** årsmøtet samme år.

Hvorfor er dette alvorlig?
- Den ulovlige tilføyelsen åpner for at styret kan dytte det som er felleskostnader over på enkeltpersoner – fritt etter eget skjønn.
- Styret og K A Løvik har allerede brukt ordlyden fra vedtekten til å kreve at seksjonseiere betaler for arbeid som skulle vært dekket av sameiet/låneopptak i rehabiliteringen.
- I låset var det ca 4 mill til *«uforutsette ting, som rør og andre skader»*, men Løvik sendte krav til hver eier, uten avtale.
- Styret forsøker nå å «sikre» ugyldig fattet vedtekt ved å gi sameierne **mange** feilaktige og irrelevante påstander – noen få eksempler: at vinduer må skiftes for felleskostnad, eller at terrasser muligens må rives.
- Dette er usant og bevisst villedende.

Hva handler saken egentlig om?
✔ Ikke en stor vedtektsendring.
✔ Ikke et dramatisk økonomisk skifte.
✔ **Det handler kun om å fjerne én ulovlig og misbrukt tilføyelse på bokstav 1.**

1

Dokumentet er elektronisk signert



Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å fjerne følgende fra § 16 beskrivelse: vindusgesimsverk med innlagsjern, fuktsperre og andre bygningsdetaljer" som flyttes til Sameiets ansvar.

Dette bringer riktig behandling av vedtektsendring i tråd med:
Lovverket
Sameiets historiske praksis
Rettslige prinsipper om eiers og sameiets ansvar, som henvist til og bekreftet av to advokater

Viktig for sameiet i sin helhet og hver enkelt eier:
La oss rette opp en ulovlig og risikabel feil – før det koster den enkelte eier dyrt, ved å fjerne *vindusgesimsverk med innlagsjern, fuktsperre og andre bygningsdetaljer* fra § 16 og eiers ansvar til **§ 17, sameiets ansvar.**

Konklusjon:
Blir tilføyelsen stående fordi styret ikke innkaller til EO møte og foretar korrekt behandling av tilføyelsen, betyr det at styret fastholder å praktisere en ugyldig vedtektsendring, som kan få konsekvenser.

NR 2 - Styrets sak D – Rehabiliterings-fakturaer – sak kan ikke behandles
Styret kan ikke be årsmøtet vedta en rettslig prosess for innfrivelse av faktura som er kreditert.
Iht. Gjeldsbrevloven kan kravene muligens overdras fra Løvik til sameiet, men kravene må eksistere, det gjør ikke kreditterte krav.

Skrivet tas med i sin helhet i protokoll
Eiere av hus nr og signatur: 2/6-2025
113-Einar Borgersen 63
3/6-2025 201
115 Silje Kristin Granlar 120
111 Viktor Nismoen 49
57
155
99
129
109

Mottatt
5/6-25

Dokumentet er elektronisk signert

Ordinært årsmøt...

Name	Date
Gjøen, Marianne Saxsæter	**2025-06-18**

Identification

bankID Gjøen, Marianne Saxsæter

Name	Date
Austvik, Kjartan	**2025-06-18**

Identification

bankID Austvik, Kjartan

Name	Date
Jenssen, Stian Nordli	**2025-06-18**

Identification

bankID Jenssen, Stian Nordli

Name	Date
Hesjedal, Marie	**2025-06-19**

Identification

bankID Hesjedal, Marie

Signicat

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

(Vedtekter vedtatt på årsmøtet den 17. april 2018,
endret 21.06.2021)

§ 1
Navn

Sameiets navn er SAMEIET SOLSIDEN TERASSE. Sameiet er registret med organisasjonsnummer 975 472 906.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen, gnr 49 bnr 295 i Bergen kommune, bestående av 6 terrasserte rekker med tilsammen 166 leiligheter, 5 garasjeseksjoner og 1 felleslokale.

De seks rekkene er oppdelt slik:

Rekke 1a: 20 leiligheter betegnet seksjon 133- 142, seksjon 157-160 og seksjon 166-171.

Rekke 1 b: 28 leiligheter betegnet seksjon 119-132 og seksjon 143-156.

Rekke 2a: 26 leiligheter betegnet seksjon 79-90 og seksjon 105-118.

Rekke 2b: 28 leiligheter betegnet seksjon 65-78 og seksjon 9 I -I04.

Rekke 3a: 32 leiligheter betegnet seksjon 17-30 og seksjon 47-64.

Rekke 3b: 32 leiligheter betegnet seksjon 1-4, seksjon 5- 16 og seksjon 31-46.

Rekke 1a: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 165.

Rekke 1 b: Inneholder bare leiligheter.

Rekke 2a: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 164.

Rekke 2b: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 164.

Rekke 3a: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 163.

Rekke 3b: Inneholder 3 garasjeseksjoner gitt betegnelsen seksjon 161, 162 og 163.

Garasjeseksjon nr. 161 eies av A/L Solsiden Huseierforening, en forening som omfatter eierne av 30 eneboliger i rekke som er utparsellert fra gnr. 49, bnr 296 i Fana. Eieren skal ha fri adkomst over felleseiet bnr. 295 til garasjeseksjoner.

Garasjeseksjoner:

Seksjon nr 162 som inneholder 14 biloppstillingsplasser eies med 1/14 av hver seksjon 143-156.

Seksjon nr 163 som inneholder 64 biloppstillingsplasser eies med 1/64 av hver seksjon 1-64.

Seksjon nr 164 som inneholder 54 biloppstillingsplasser eies med 1/54 av hver seksjon 65-118.

Seksjon nr 165 som inneholder 28 biloppstillingsplasser eies med 1/28 av hver seksjon 19-142 og 157-160.

Seksjon nr 161 som inneholder 30 biloppstillingsplasser eies av A/L Solsiden Huseierforening.

Ledige biloppstillingsplasser: 2 stk i seksjon 164 og 1 stk i seksjon 163 disponeres som gjesteparkeringsplasser av sameiet.

Hver av seksjonseierne til garasjeseksjonen får reservert 1 biloppstillingsplass for personbil. Oppstillingen er markert med seksjonens nummer på vedlagte tegning nr 1.02-1.09-1.14-1.19-1.24-1.25-1.26 utarbeidet av Arne Sande AS.

Biloppstillingsplasser:

Seksjoner 166-171 skal ha rett til benyttelse av hver sin biloppstillingsplass på sameiets grunn.

Biloppstillingsplassene fremgår av vedlagte situasjonsplan, tegning nr 1-01 rev 17.09.85. Plassene skal kunne merkes til fordel for den enkelte.

Møterom:

Boligseksjonene skal ha enerett til det felles møterom. Utgiftene til driften skal belastes boligseksjonene (nr 1-160 og nr 166-171).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder iht. til seksjoneringsbegjæring.

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

§ 3
Formål

Den enkelte bruksenhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål. Garasjeseksjonene skal brukes til parkering.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseierne.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruksenheten og andel garasjeseksjon kan kun overdras og pansettes samlet.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal straks meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner sameiet, med mindre unntaket i eierseksjonsloven § 23 annet ledd kan gjøres gjeldende.

§ 6
Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. Innkalling. Avstemningsregler mv

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. 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.

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

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

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.

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig inn til styret innen den frist angitt av styret.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for årsmøte, jf § 6.

§ 8
Årsmøtets vedtak

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Hver seksjon gir én stemme.

§ 9
Særskilte bestemmelser om forhage og bakhage i sameiet

Oppføring av bod i FORHAGE eller BAKHAGE: Der hvor det foreligger eksklusiv bruksrett, har seksjonseier godkjenning fra styret til å sette opp BOD, om den er godkjent av kommunen. En kopi av søknaden skal sendes til styret. Når kommunen har godkjent tiltaket, skal seksjonseieren informere styret om kommunen sitt vedtak før bygging igangsettes. Alle tilbygg skal bygges i henhold til innsendt søknad.

§ 10
Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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 sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

§ 11
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 12
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 en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges for ett år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§14
Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 15
Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 16
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Stoppekraner som er lokalisert i bruksenheten, skal vedlikeholdes av seksjonseieren.
i) vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter både innside – og utside.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innside av terasse og balkonger, samt atrium. Dette hører til bruksenhetens ytre rom.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig panel og bindingsverk med isolasjon, fuktsperre og andre bygningsdetaljer.

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for den forhage som ligger i tilknytning til seksjonen. De sameierne som disponerer bakhage, har vedlikeholdsplikten for denne.

Seksjonseieren må ikke uten styrets samtykke sette opp radio- eller TV-antenner, markiser o.l.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret besltte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 17
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 16. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiet har ansvaret for å vedlikeholde utvendige topptak, tak foran terasser og lavtak, takvinduer er som å betrakte som en del av bygningens skall og er sameiets ansvar, samt alle gavlvegger i sameiet. Sameiet har også ansvaret for å vedlikeholde

soveromsvegg i toplan-leiligheters underetasje, samt yttervegg ved soverom i tredje etasje i treplansleilighetene.

Sameiet har ansvaret for utvendige pipeløp, renner og nedløp, samt hovedledninger for vann- og avløp frem til stoppekran.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for utskifting av membrane på på altan og atrium da denne er å anse som et felles installasjon mellom to eller flere seksjoner.

§ 18
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 19
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 20
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§21
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

I den grad en skade oppstår som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal denne benyttes. Dreier det seg om en skade/skadeårsak som hører til seksjonseierens og dennes ansvar, skal seksjonseieren dekke egenandelen selv, eventuelt dekke hele utbedringskostnaden i samsvar med eget ansvar.

§ 22
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23
Mislighold. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 24
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Husordensregler

Hensikten med dette husordensreglementet er å bidra til et positivt fellesskap for beboerne i Sameiet Solsiden Terrasse.

- Generelt skal beboere vise hensyn til hverandre.
- Det er lov å ha inntil 4 husdyr. Husdyr skal være under oppsyn under opphold utendørs. Dyrets avfall skal fjernes av den som har oppsyn med husdyret.
- Støyende arbeid (banking, boring, saging o.l.) skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 20.00.
- Ved byggesaker bør naboer opplyses, samt hovedarbeid skal finne sted kl. 07.00 til kl. 17.00, innenfor en normal arbeidshverdag for eventuelle fagarbeidere. Dette gjelder ikke for utrykninger hva angår skader som må utbedres umiddelbart.
- Bruk av sentrifugering skal ikke forekomme etter kl. 22.00.
- Fellesareal, inklusiv gangveier, ganger og trapper, samt garasje, skal til enhver tid holdes ryddig. Sameierne må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting, såsom barnevogner, sykler, ski o.l.
- Kjøring på sameiets område (unntatt til garasjer og gjesteparkering) skal kun gjøres hvis det er påkrevd. Kjøring i tun skal skje i gangfart. Etter utkjøring fra tun skal bom lukkes. Det er ikke lov å parkere motorkjøretøyer i tun eller gangveier.
- Regler som gjelder for fellesrommet skal overholdes.

Kontroll og oppfølging

- Ved brudd på dette reglementet kan styret gi sameier konvensjonalbot, etter èn skriftlig advarsel innenfor en periode på seks måneder iht Sameieavtalens §13.
- Boten skal betales straks, men vedtaket kan ankes inn for årsmøtet.

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

House Rules

The purpose of these house rules is to contribute to a positive community for the residents of the Sameiet Solsiden Terrasse.

- In general, residents should show consideration for each other.
- It is allowed to have up to 4 pets. Pets must be supervised when outdoors. The person supervising the pet must remove its waste.
- Noisy work (hammering, drilling, sawing, etc.) should not occur before 7:00 AM and after 8:00 PM.
- For construction projects, neighbors should be informed, and the main work should take place from 7:00 AM to 5:00 PM, within a normal working day for any professionals. This does not apply to emergencies regarding damage that must be repaired immediately.
- The use of centrifuges should not occur after 10:00 PM.
- Common areas, including walkways, corridors, and stairs, as well as garages, should be kept tidy at all times. Residents must not occupy these spaces with unrelated items, such as strollers, bicycles, skis, etc.
- Driving on the condominium's premises (except to garages and guest parking) should only be done if necessary. Driving in the courtyard should be at walking speed. After exiting the courtyard, the gate must be closed. It is not allowed to park motor vehicles in the courtyard or walkways.
- Rules that apply to the common room must be followed.

Control and follow-up

- In case of violation of these rules, the board may impose a conventional fine on the resident, after one written warning within a period of six months according to the Condominium Agreement §13.
- The fine must be paid immediately, but the decision can be appealed to the annual meeting.

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Garasjeplasser

Hensikten med dette reglement for garasjeplasser i Sameiet Solsiden Terrasse er å oppfylle HMS krav (herunder brann og sikkerhet), og sikre at beboere bruker garasjeplassen til kjøretøy og ikke opptar annen offentlig parkering i området.

Reglene gjelder for garasjeplasser eid av sameiet og per beboer.

- Kun kjøretøy og tilbehør til kjøretøy, som takstativ, skistativ, skiboks, verktøy og dekk/hjul, skal lagres i garasjeanlegget. I tillegg er det lov å oppbevare ved.
- Brannfarlige væsker og gasser skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.
- Kjøretøy skal ikke stikke lenger ut i kjøreområde i garasjeanlegget enn at andre kjøretøy kan passere.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Bilreparasjoner eller brannfarlige arbeid skal ikke forekomme på garasjeplassen eller i felles garasje.
- Garasjeplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Konstruksjonsartikler (kledning, terrassebord, gulv, maling, etc.) kan stå midlertidig lagret på din garasjeplass mens du holder på med oppussing.

Kontroll og oppfølging

- Det gjennomføres periodiske kontroller og seksjonseier varsles ved avvik.
- Elementer som ikke tilfredsstiller reglene skal fjernes av seksjonseier.

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Garage Spaces

Purpose of these regulations for garage spaces in Sameiet Solsiden Terrasse is to comply with HSE requirements (including fire and safety) and ensure that residents use the garage space for vehicles and do not occupy other public parking in the area.

The rules apply to garage spaces owned by the condominium and per resident.

- Only vehicles and accessories for vehicles, such as roof racks, ski racks, ski boxes, tools, and tires/wheels, shall be stored in the garage facility.
- Flammable liquids and gases shall not be stored in the garage facility.
- Vehicles shall not extend further into the driving area of the garage facility than other vehicles can pass.
- Charging of electric cars shall only be done at charging points that are specifically designed for this purpose.
- Car repairs or flammable work shall not take place in the garage space or in the shared garage.
- The garage space shall be kept tidy so that firefighters are ensured good accessibility in the event of firefighting.
- Construction articles (cladding, decking, flooring, paint, etc.) can be temporarily stored in your garage space while you are renovating.

Control and follow-up

- Periodic inspections are carried out and the section owner is notified of deviations.
- Items that do not meet the rules shall be removed by the section owner.

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

INFORMASJON OM SAMEIET

Generell informasjon finnes på https://solsiden.info/ og https://solsidenterrasse.lettstyrt.no/

REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD

Det er i perioden 2022-2024 gjennomført en større rehabilitering. Garasjer ble oppgradert ift brann og sikkerhet, og seksjoner ble oppgradert med membran i atrium og terrasse, samt nye taksteiner og takvindu på skråtak for de seksjoner som har skråtak.

Det er planlagt og budsjettert med videre vedlikehold i 2025-2027.

ØKONOMI – LÅN OG FELLESGJELD

Sameiet har i forbindelse med rehabiliteringen tatt opp et større lån på NOK 41.500.000. Lånet er med vanlige vilkår med 25 års nedbetalingstid. Nedbetaling startet i 2024. Andel fellesgjeld er i snitt 250.000 i 2024. Denne vil bli gradvis redusert år for år.

Sameiet har ikke inngått avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld. Dette er en ordning hvor hver enkelt eier kan tilbakebetale hele eller deler av lånet uavhengig hva andre eiere gjør. Dette innebærer at alle eiere må forholde seg til sin andel av lånet over de 25 årene med nedbetaling.

Det er også slik at sameiet ikke kan sette pant i eiendommen. Det betyr at sameiet kun kan ta opp usikrede lån. Renten på slike lån er noe høyere enn ordinære lån med pant.

Spørsmål som gjelder fellesgjeld rettes til forretningsfører, BOB. Økning av fellesgjeld knyttet til rehabilitering vil tillegges hver enkelt seksjon ved hvert uttak. Vær da oppmerksom på at andel fellesgjeld ikke inkluderer framtidige uttak av lånet. Forretningsfører kan beregne hva andel fellesgjeld vil være når lånet er tatt fullt ut. Fellesgjeld fordeles etter sameiebrøken.

ØKONOMI – FELLESKOSTNADER

Det er per nå ikke besluttet ytterligere økning av felleskostnader i Sameiet. Det er styret som har ansvar for sameiets økonomi, og vil måtte ta beslutninger om eventuelle justeringer. Det er sameiets kostnader som gjenspeiler nivået på felleskostnadene. Som regel justeres felleskostnadene årlig i januar måned. Selv om det ikke er besluttet enda, anbefaler vi å ta høyde for en årlig økning tilsvarende KPI. Andre økninger vil normalt komme på bakgrunn av prosjekter som styret eller årsmøtet beslutter gjennomført.

Felleskostnadene i sameiet går til eiendomsforsikring (ikke innbo), vedlikehold av ytre og indre fellesareal, kommunale avgifter for fellesareal, lys og oppvarming av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar, samt at kostnader til internett (fiber) og TV-pakke via Telenor.

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

LADING AV ELBILER

Sameiet fikk høsten 2020 etablert ny infrastruktur for elbilladning i sameiet, og det ble gjennomført en oppgradering våren 2022. Det er P. G. Elektro AS som står for drift og installasjon av nye ladepunkt. Pris for å etablere ladepunkt er ca. kr. 20.000. Dette gjelder kun for nyinstallasjon på plasser som ikke har lader i dag. Man kan lese mer på elaway.io. Søk på sameiets navn for å finne priser etc., eller klikk direkte inn her: https://consumer.elaway.io/charging-site/685b99fd-8208-477a-badc-1da53d49ed95

Ny lader eller nytt ladeabonnement bestilles på Elaway sine nettsider.

SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR

Vær oppmerksom på at sameiet har vedtekter som avviker fra eierseksjonsloven på noen punkter knyttet til vedlikehold. Seksjonseierne må derfor aktivt sette seg inn i eget vedlikeholdsansvar. Det er viktig at all oppgradering/vedlikehold av selgende seksjon er dokumentert og kan fremlegges ved eventuelle skadesaker. Kjøper må være særskilt oppmerksom på seksjonseiers eget ansvar for vedlikehold. Dette finnes i sameiets vedtekter.

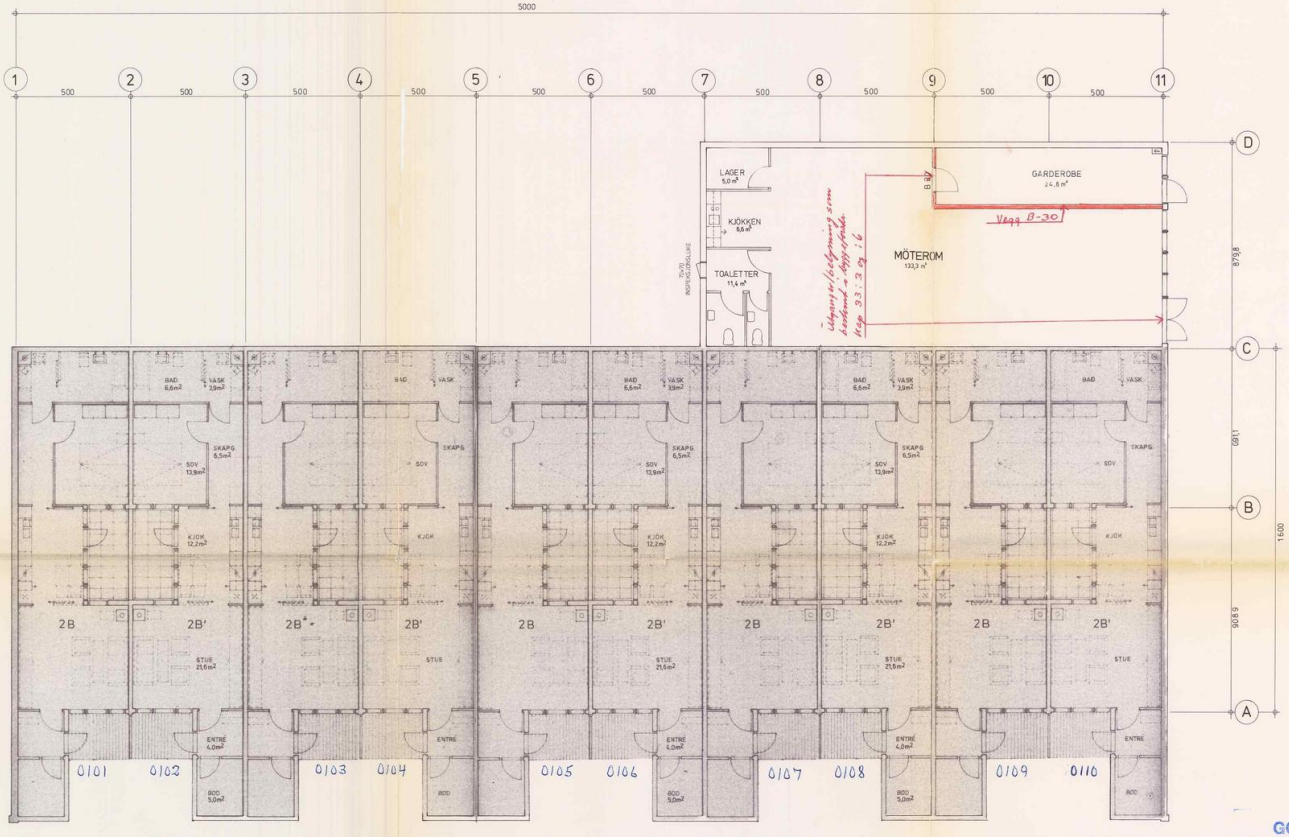
PARKERING

Sameiet har 4 garasjer hvor det er en innvendig parkeringsplass til alle seksjonene, med unntak av noen beboere i rekke 1. Disse parkerer ute på faste plasser. Sameiet har også to areal som er satt av til gjesteparkering. Det er også mulig å parkere langs veien til venstre for sameiet. Denne er kommunal og er ikke sameiets ansvar.

Utvendige parkeringsareal samt tun mellom husrekkene kontrolleres av VestPark AS. For å unngå fremmedparkering på gjensteparkeringene må alle kjøretøy registreres. Kjøring på tun er kun tillatt for av/pålessing. Det skal ikke parkeres på tunene. Beboerne har tilgang til en egen app for å administrere parkeringen. Det finnes også løsninger for dem som ikke kan bruke app.

Vallalia, 06.02.2025

Styret Sameiet Solsiden Terrasse

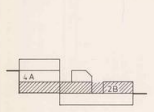


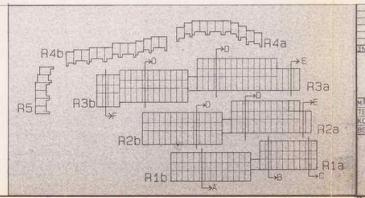
1. PLAN.

NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.

SNITT-TEGN.
A-A / 4100
B-B / 4101
C-C / 4102
D-D / 4103
E-E / 4104
F-F / 4105





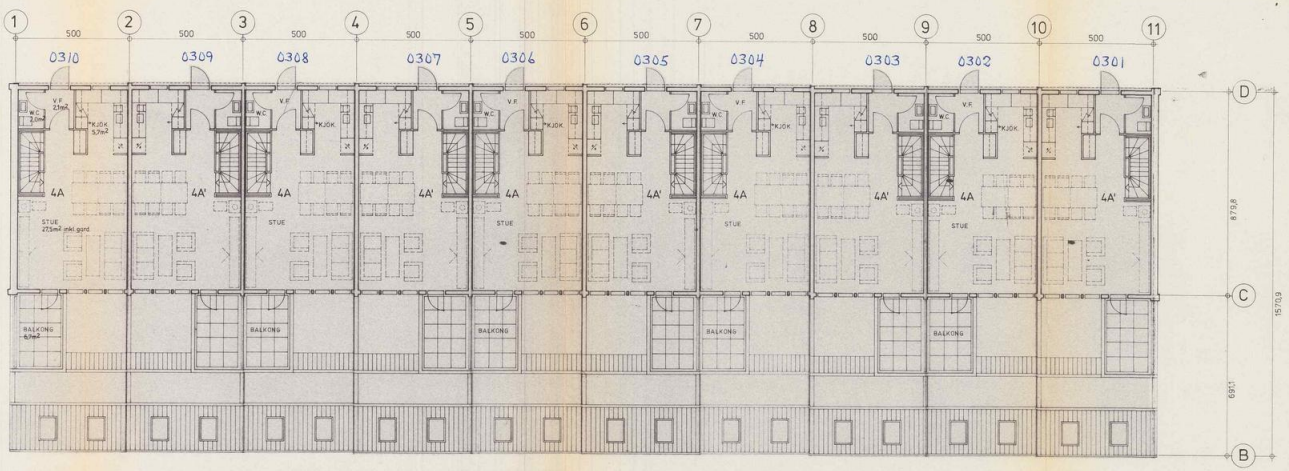
D	GARDEROBE UTVIDET, VINDUSVEGG ENDRET	23.11.84	MB
C	REV. VAVL. VEGG AKSE 11, MØTEROM	01.11.84	MB
B	HOVEDLOKALE INNREDET TIL MØTEROM	25.10.84	BB/SE
A	BUTIKK UTGÅR ERSTATTES AV 6 SK. LEIL 2B-2B'	22.10.84	BB/SE
TEGNES ANTALL ENDRINGEN GJELDER		DATO	SIGN.

SOLSIDEN TERRASSE

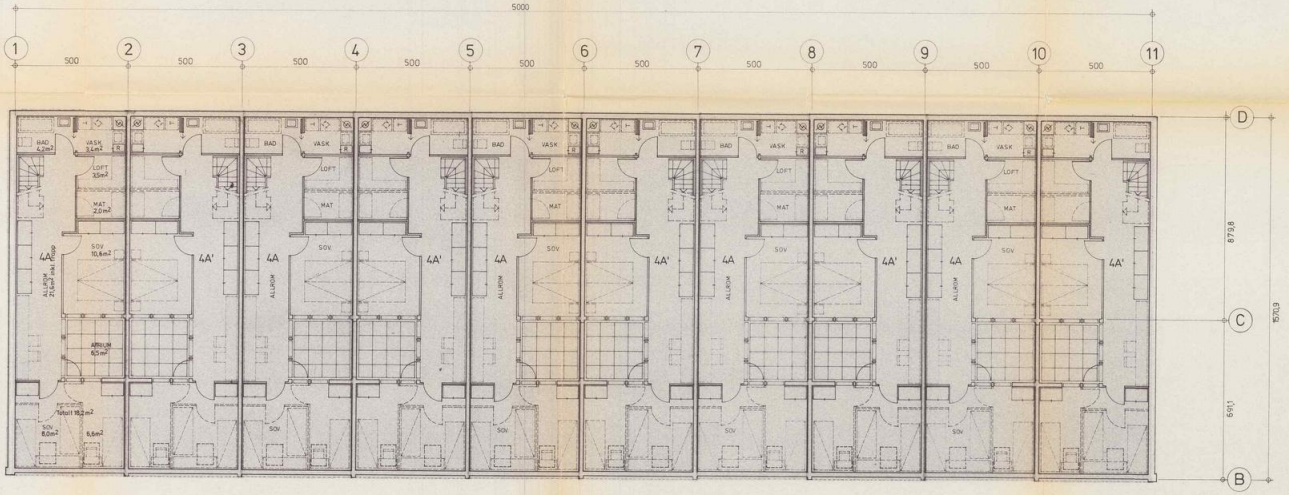
REKKE 1a 1 PLAN M/DISP LOKALE

MÅLESTOKK	1:100	SAK NR	TEGN NR	REV
TEGNET AV	JS-SGT	585	3001	D
KONTROLLERT AV				
BERGEN DEN	20.4.84			

arkitektkontoret rasmussen sys
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP/BERGEN - TLF (05) 134880



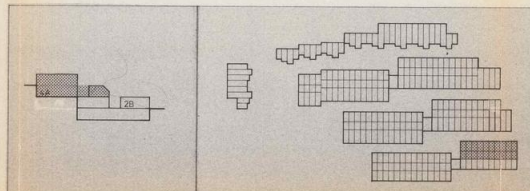
3. PLAN



2. PLAN NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20.03.84 841674



INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

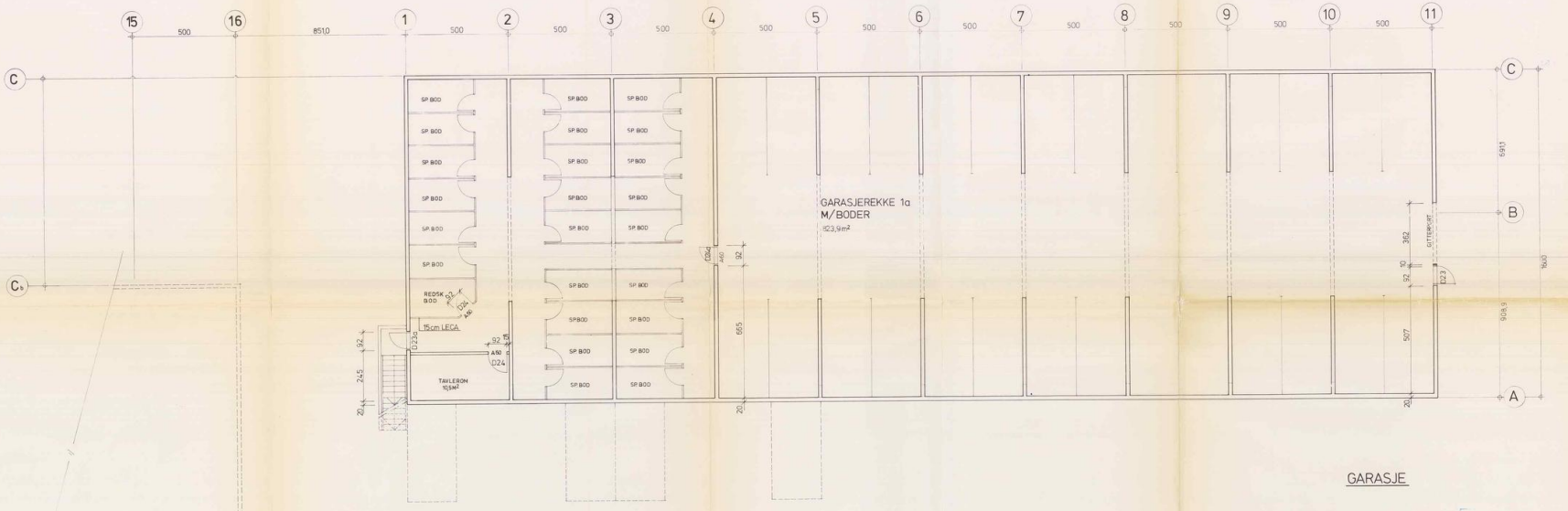
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1

REKKE 1a - 2 OG 3 PLAN

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	B.Ø.
KONTROLLERT	
BERGEN den	20.4.83

SAK NR. 585 | TEGN. NR. 3002 | REV.

aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67

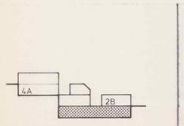


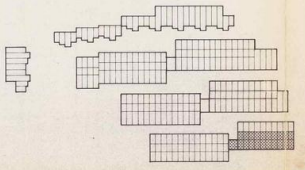
GARASJE

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.

NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL

BYGNINGSINSPEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 7 NOV. 1984
S.nr. 84/674





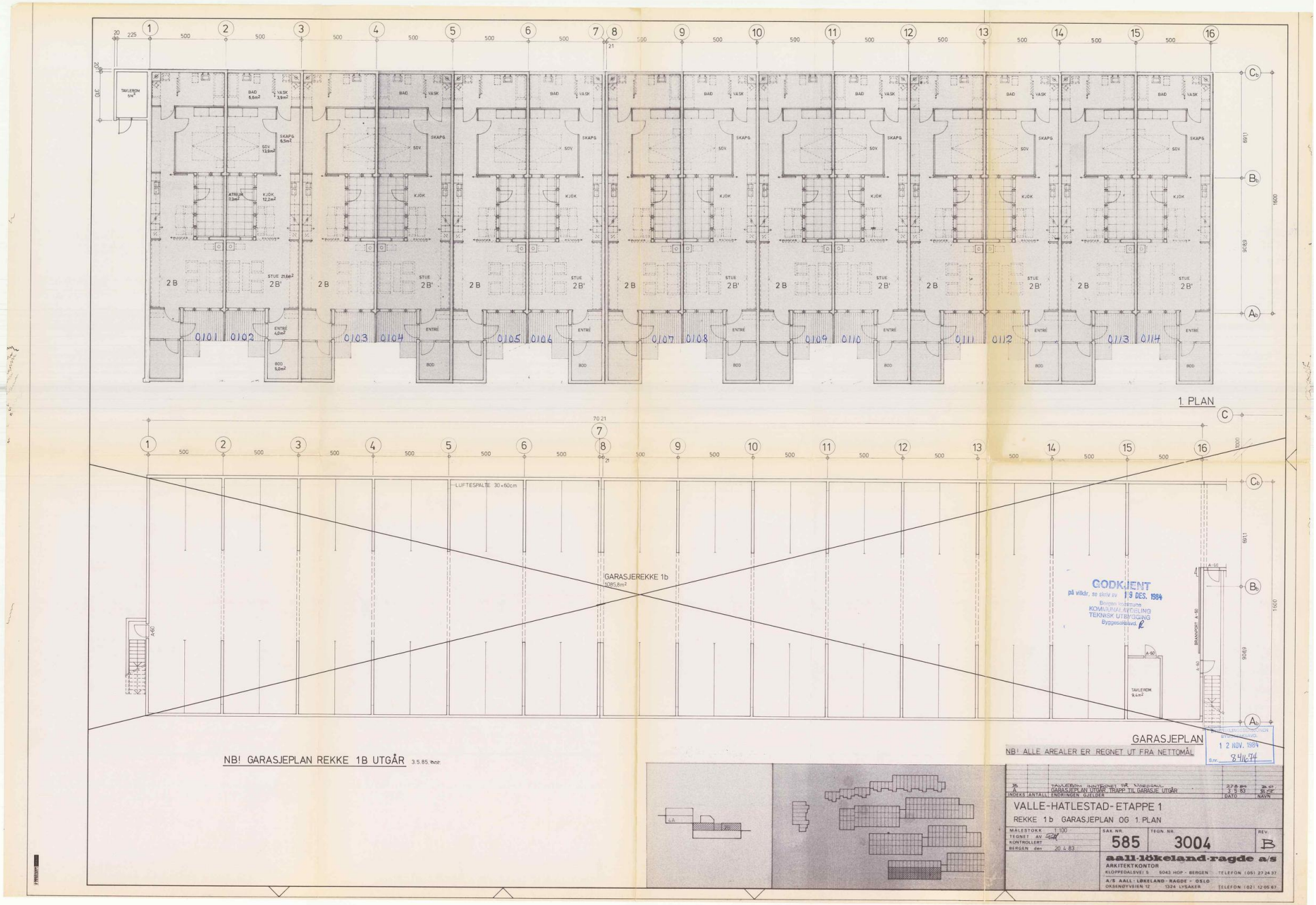
INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN
C	MÅL SATT, DØRER OG PÅSATT DØRBENEVNELSE	31.10.84	CS
B	VAL. AKSE 1 FLYTTET	29.3.84	CS
A	GARASJEPLAN MED UTGÅR, BODER PÅ GARASJEPLAN INNTEGN.	4.5.84	CS

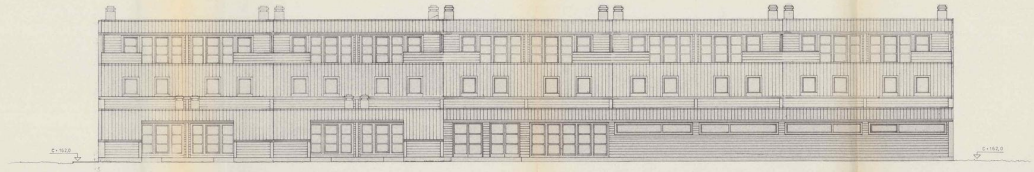
VALLE-HATLESTAD- ETAPPE 1

REKKE 1a GARASJEPLAN

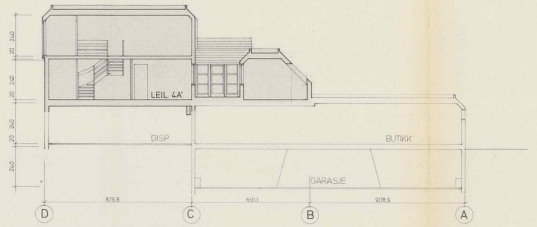
MÅLESTOKK	1:100	SAK NR. 585	TEGN. NR. 3000
TEGNET AV			REV. C
KONTROLLERT			
BERGEN den	20.4.83		

aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67

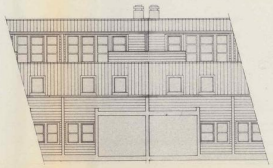

1 PLAN
GARASJEREKKE 1b
1085.8m²
LUFTESPALTE 30×60cm
NB! GARASJEPLAN REKKE 1B UTGÅR 3.5.85. hcc
GARASJEPLAN
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNAL ANVISNING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksklerk
MOTTATT 12 NOV. 1984
Gnr. 341/74
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 1b GARASJEPLAN OG 1. PLAN
MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN den 20.4.83
SAK NR. 585
TEGN NR. 3004
REV. B
aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENDVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 87



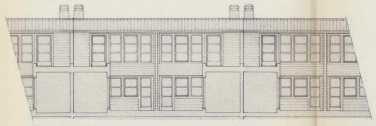
FASADE VEST



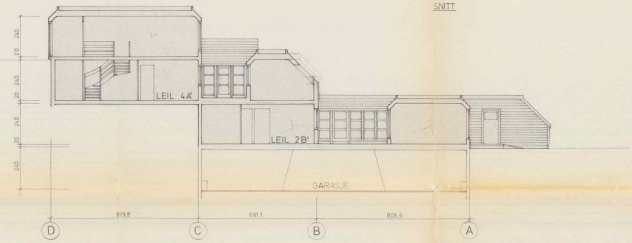
SNITT



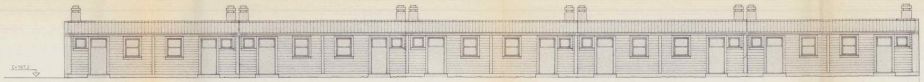
FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL. 2B - 2B'



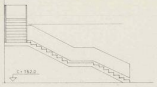
FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL. 2B - 2B'

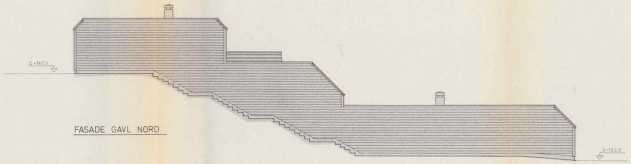


SNITT



FASADE ØST





FASADE GAVL NORD



FASADE GAVL NORD

GODKJENT
på vilkår, se brev av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTVIKLING
Byggesaksavd.

BYGGETILLATELSE
DATO 19 DES 1984 452/84

BYGGEKONTROLL
BYGGESAKSAVDELING
19 DES 84 541674



INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1

REKKE 1a - FASADER OG SNITT

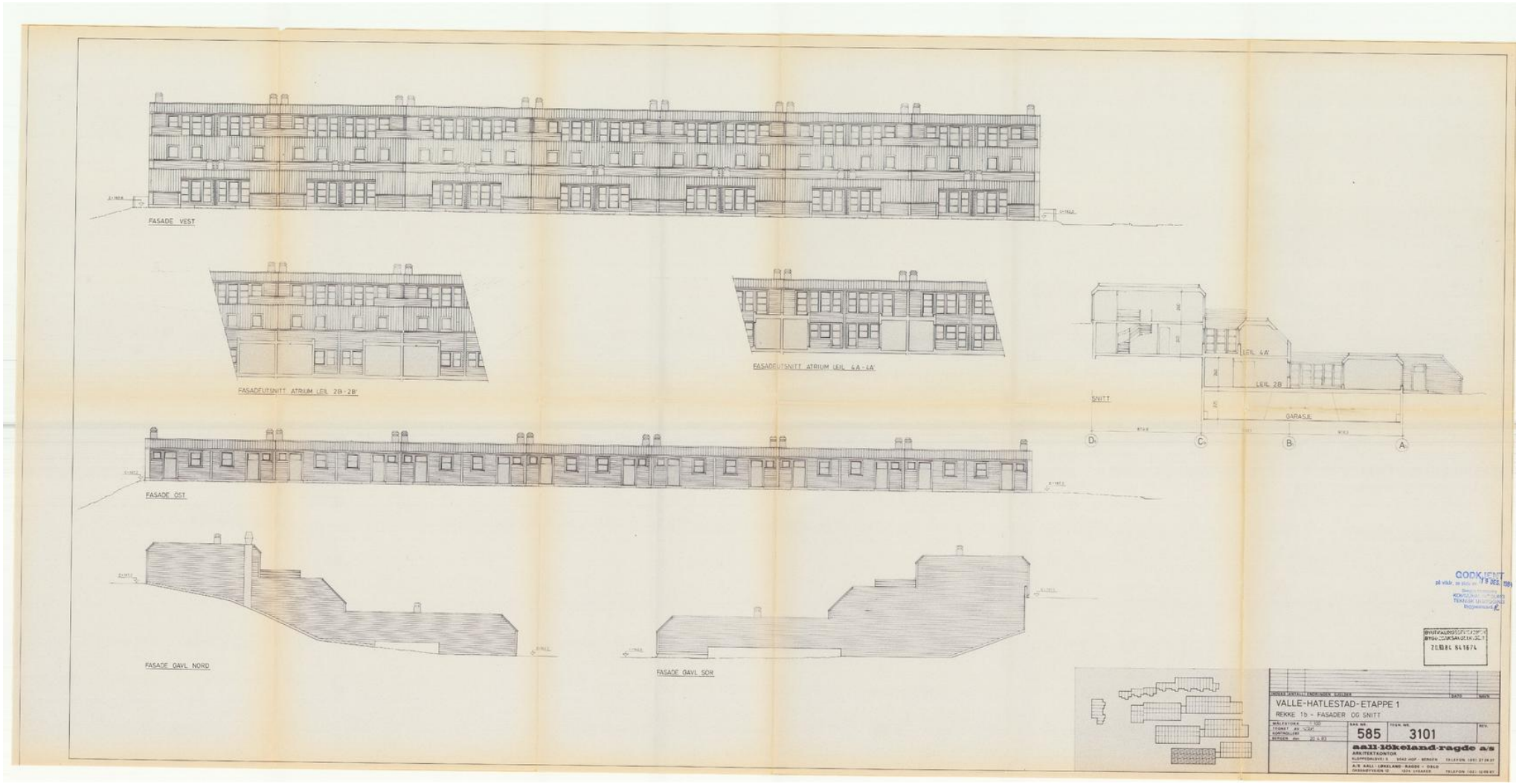
MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	GJE
KONTROLLERT	
BERGEN den	20.6.83

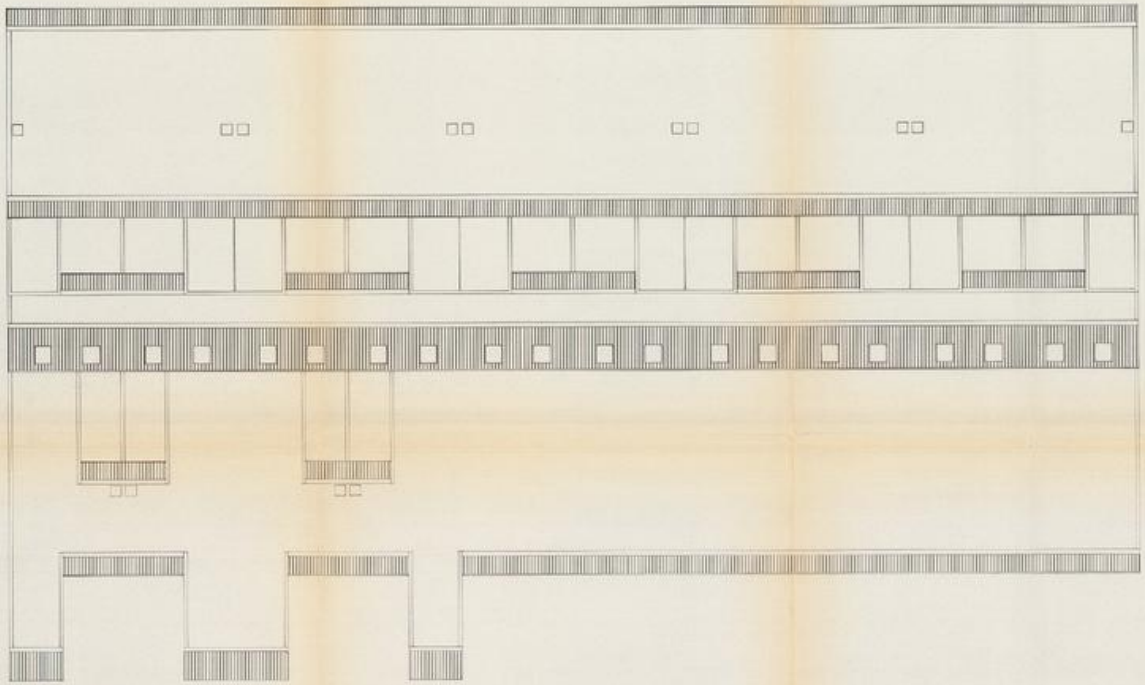
SAK NR. 585

TEGN. NR. 3100

REV.

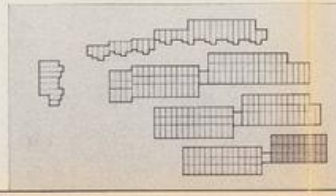
aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 27
A/S AALL-LØKELAND-RAGDE - OSLO
DISENØYVEIEN 12 1326 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67


FASADE VEST
FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL 2B-2B'
FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL 4A-4A'
SNITT
LEIL 4A'
LEIL 2B
GARASJE
D
C
B
A
FASADE ØST
FASADE GAVL NORD
FASADE GAVL SØR
GODKJENT
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 1b - FASADER OG SNITT
585
3101
aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KONTROLLUTVALGET FOR
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20.03.85 SAK 1674

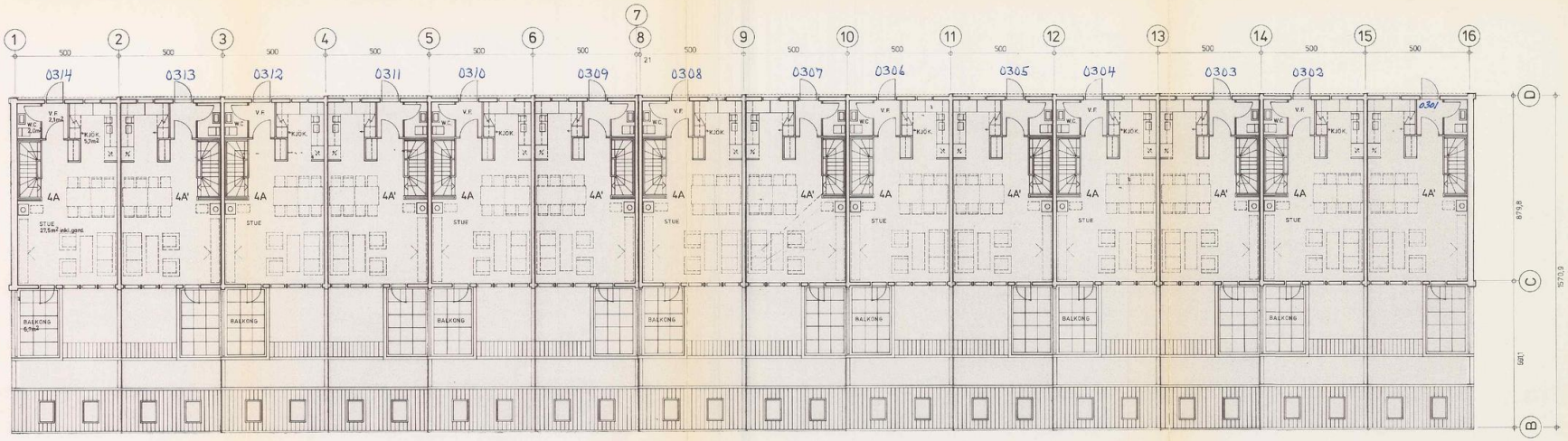


VALLE - HATLESTAD - ETAPPE 1

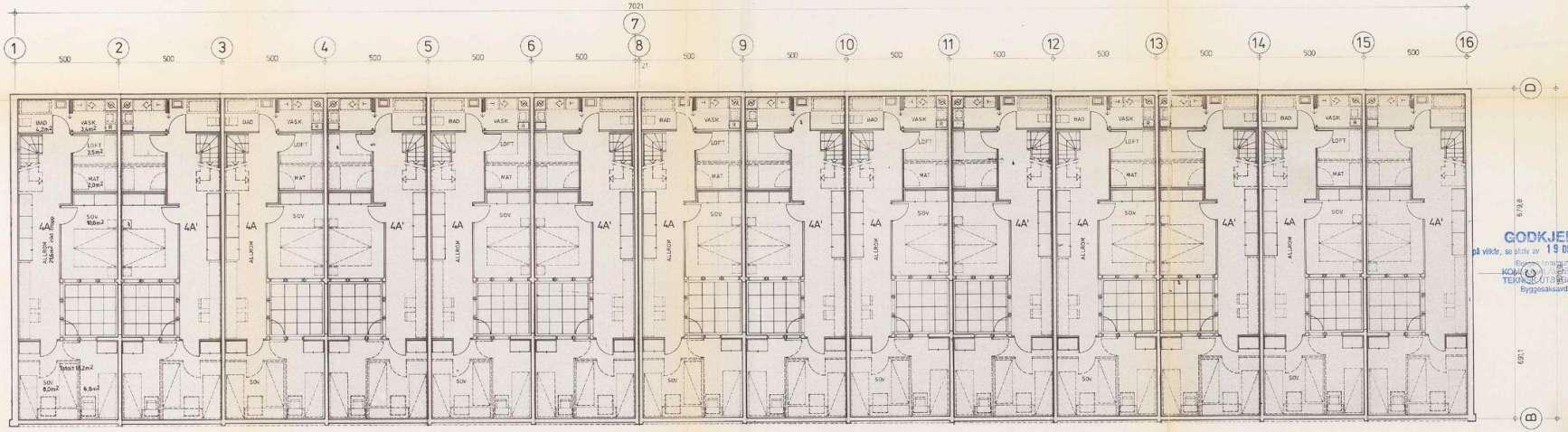
REKKE 1a - TAKPLAN

MÅLESTOKK 1:100	SAK NR. 585	TEGN. NR. 3003	REV.
TEGNET AV			
KONTROLLERT			
BERGEN den 01.06.1983			

aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 SOLHEIM - BERGEN TELEFON (05) 27 24 20
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OSSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 80



3. PLAN

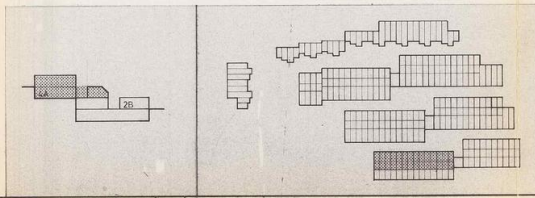


2. PLAN

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Byggesaksavd.

NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL

BYUTVIKLINGSDEPARTEMENTET BYGGESAKSAVD. 12 NOV. 1984 Sak nr. 841674



INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
A	PIPE INNTEGN	10.7.84	ØSE

VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1

REKKE 1b - 2. OG 3. PLAN

MÅLESTOKK	1:100	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
TEGNET AV		585	3005	A
KONTROLLERT				
BERGEN den	20.4.83			

aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 49/295/0/0
Utlistet 20. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
259578972	Grunneiendom	0	Ja	23 175,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5760003	31	FANA. VALLE - HATLESTAD, BUTIKKTOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.12.1984	190000580	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6846101	31	FANA. GNR 82 BNR 238, HATLESTAD	199905739	11.12.1999
30520001	31	FANA. GNR 49 BNR 122, VALLA II, FELLESAREAL TIL BOLIG	190771789	08.02.1988
5760005	31	FANA. GNR 49 BNR 2, VALLE, VEIGRUNN TIL BOLIG	190771740	08.02.1988
5760006	31	FANA. GNR 49 BNR 292, VALLE, FRA FELLESAREAL TIL OFFENTLIG AREAL	190430743	18.01.1995
5760004	31	FANA. GNR 49 BNR 295, VALLE	190000580	11.09.1985
5760007	31	FANA. GNR 49 BNR 293, VALLE, UTSKILLING AV PARSELL TIL PARKERINGSFORMÅL	190970237	08.02.1990

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	1,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6845100	32	FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY	3	190411554
6840004	31	FANA. GNR 49 BNR 2 MFL., VALLE - HATLESTAD	3	199800101
30770100	30	FANA. VALLA I	3	-
6840000	30	FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
49/145	139508327-1	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Rammetillatelse	27.02.2019	201900894
49/92	139795474-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.04.2015	201511801
49/93	139507762-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.04.2019	201901926
49/21	300319444	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	12.09.2012	201214982

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

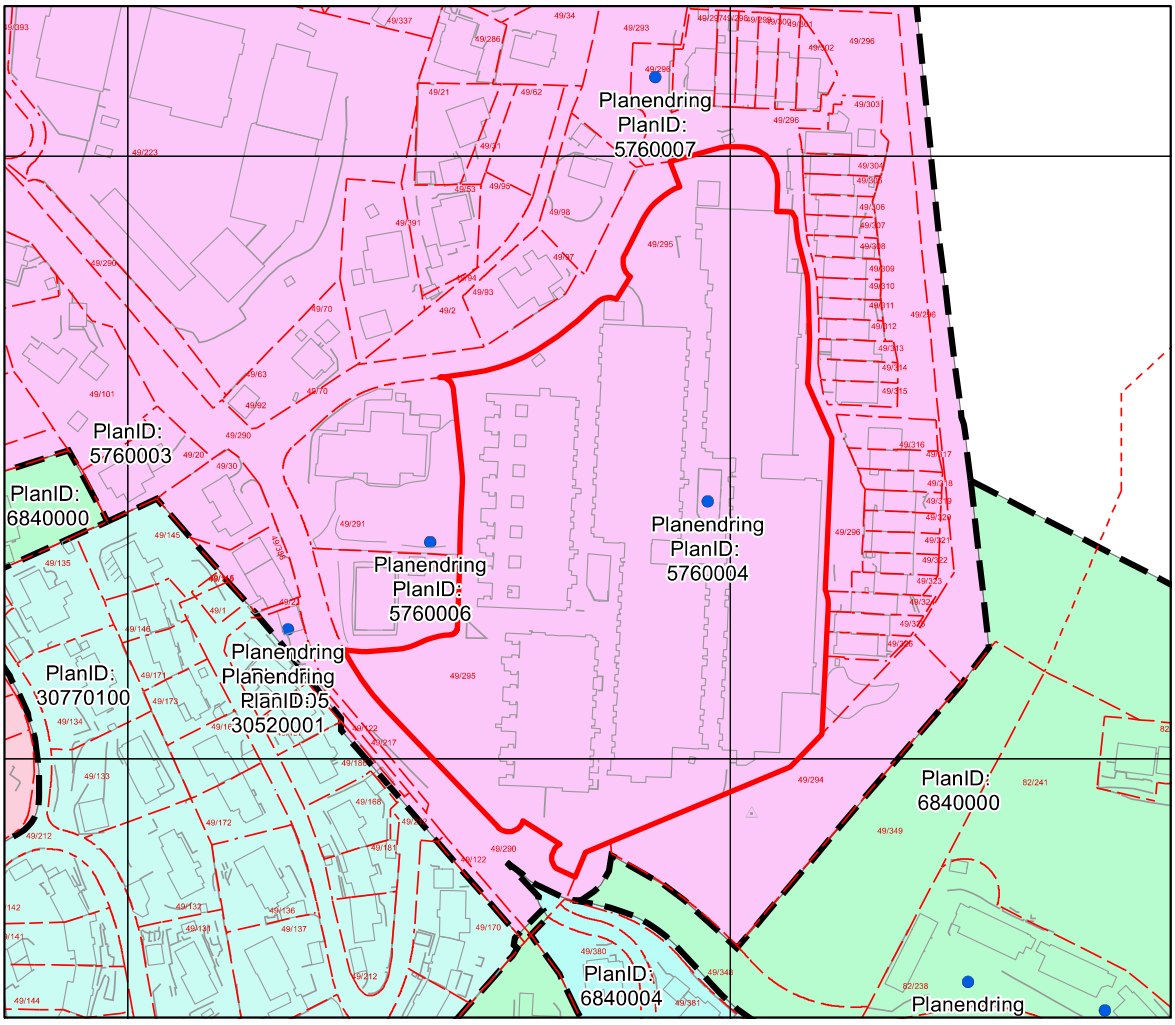
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Dato: 20.01.2026 Adresse: Vallaheiane 50 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5760003

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

Eiendomsmarkering



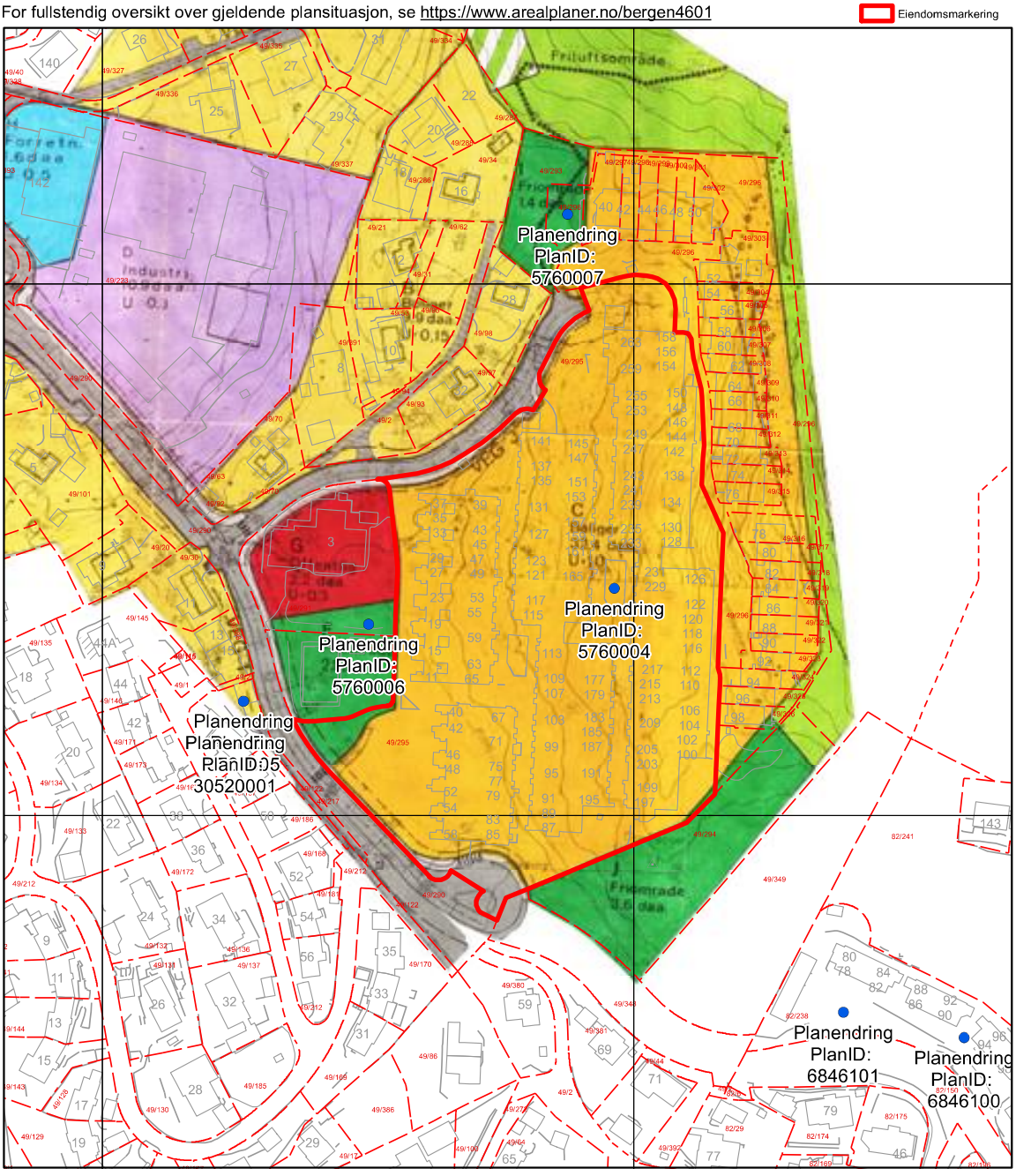
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

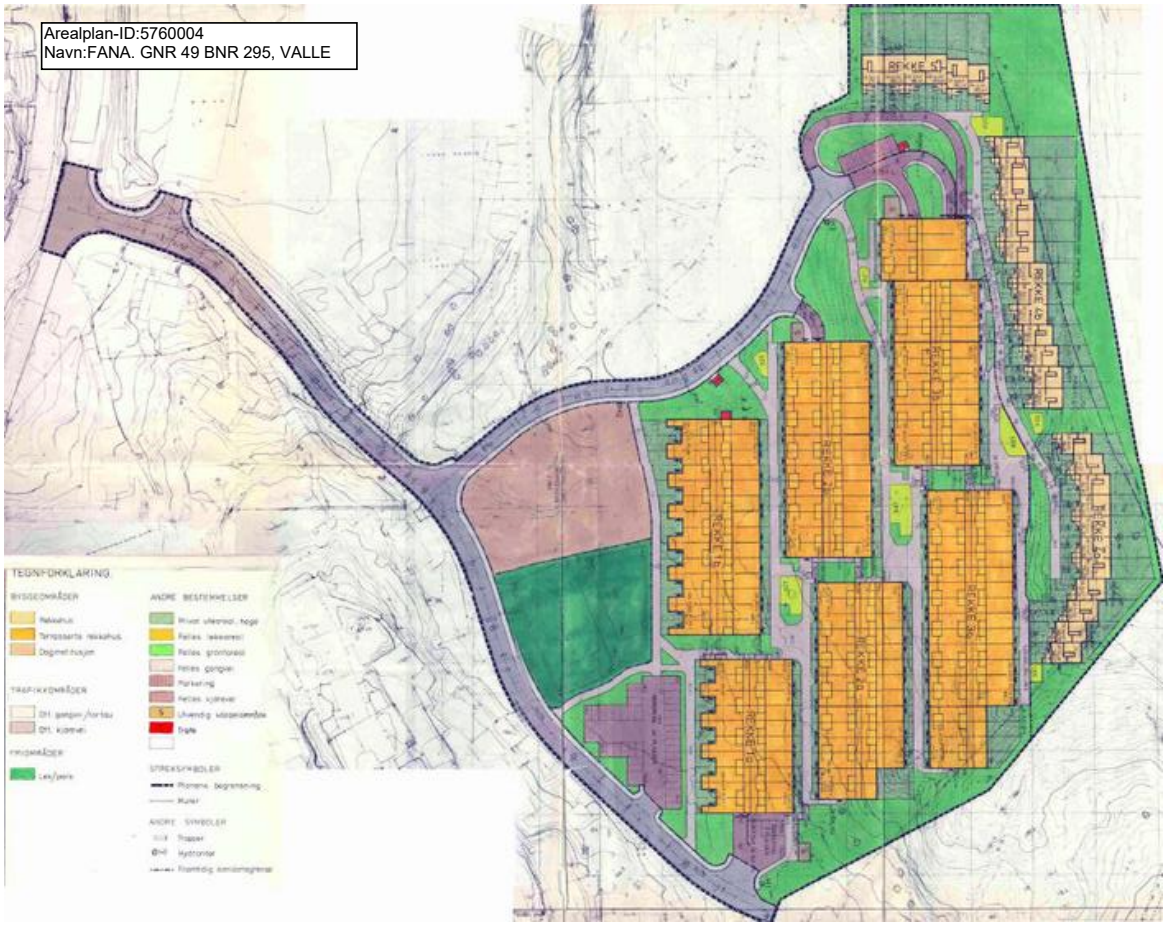
Arealplan-ID: 5760003
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Dato: 20.01.2026 Adresse: Vallaheiane 50 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




TEGNFORKLARING:
BL § 25 REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDER
3 TRAFIKKOMRÅDER
4 FRIOMRÅDER
5 FAREOMRÅDER
6 SPESIALOMRÅDER
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V.
N
KOMMUNEKANSELIET
TEKNISK UTBYGGING
15 NOV. 1984
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN VOLLE - HATLESTAD
ETAPPE 1
R-3.576.00.03
2000
B
aall·løkeland·ragde a/s
ARKITEKTKONTOR


Arealplan-ID:5760004
Navn:FANA. GNR 49 BNR 295, VALLE
BEKKE 51
BEKKE 49
BEKKE 47
BEKKE 45
BEKKE 43
BEKKE 41
BEKKE 39
BEKKE 37
TEGNFORKLARING

TEGNFORKLARING.

BYGGEOMRÅDER

- Rekkehus
- Terrasserte rekkehus
- Daginstitusjon

TRAFIKKOMRÅDER

- Off. gangvei/fortau
- Off. kjörevei

FRIOMRÅDER

- Lek/park

ANDRE BESTEMMELSER

- Privat uteareal, hage
- Felles lekeareal
- Felles gröntareal
- Felles gangvei
- Parkering
- Felles kjörevei
- S — Utvendig söppelområde
- Trafo

STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Murer

ANDRE SYMBOLER

- Trapper
- H1 — Hydranter
- Framtidig eiendomsgrense

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

Arne Sande A/S
Postboks 1146

50001 Bergen

FOTOGRAFERT
12 SEPT. 1986
MIKRO

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref. JP/wf Arkiv 504.4 Saksnr. 580	Dato 11. september 1985.

FANA. G.NR. 49, B.NR. 295 AV VALLE.
SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING. R. 3.576.00.04.

Arealplanavdelingen viser til Deres søknad av 26. august 1985,
./. vedlagt kart i M 1:500, mrk. sak nr. 585, tegn. 2100, og rev. L.

Endringene angår reguleringsplan for Valle - Hatlestad, vedtatt av Bystyret i møte den 05.12.1983.

De omsøkte endringene omfatter en mindre forskyvning av grensen mellom areal avsatt til grøntformål og trafikkformål. Videre noen mindre endringer av regulerte gangvegtraseer og tomtegrenser m.v., samt areal/tomt til plassering av 3 trafokiosker.

Ingen av naboeiendommene som støter til planområdet, berøres av de omsøkte endringene.

GODKJENNING.

I henhold til fullmakt godkjenner planleggingssjefen på vegne av bygningsrådet, med hjemmel i bygningslovens § 28, nr. 2, mindre vesentlige endringer av gjeldende reguleringsplan for gnr. 49, bnr. 295 i Fana.

./. Endringene er vist på kart i M.1:500, R.3.576.00.04, stemplet KIU - arealplanavdelingen og datert 27. august 1985.

AREALPLANAVDELINGEN

Arne M. Haugland

Johannes Prestegård

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

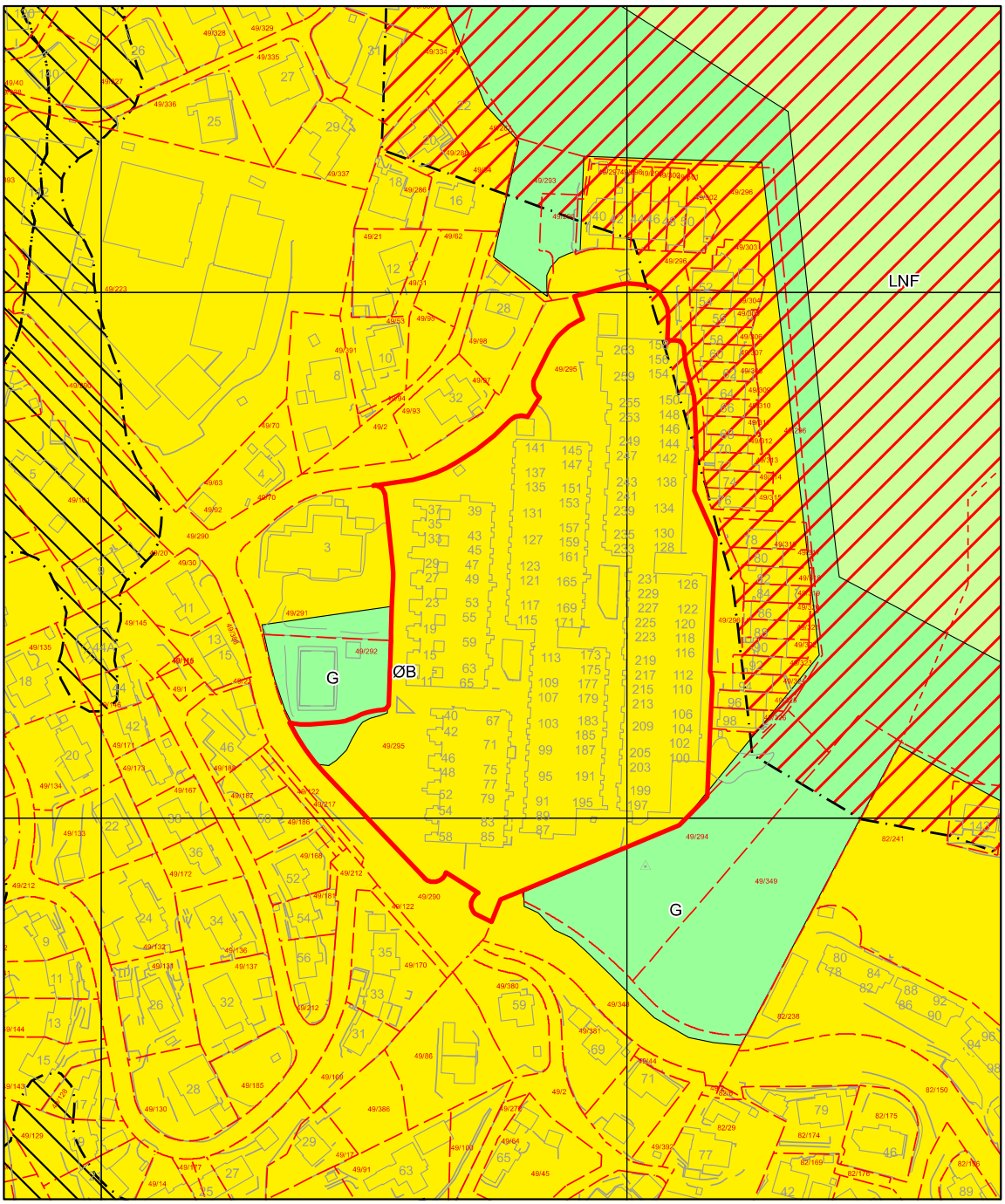
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 20.01.2026

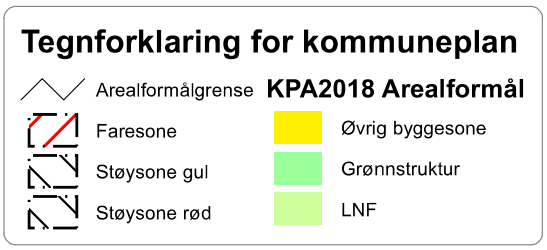
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Adresse: Vallaheiane 50 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



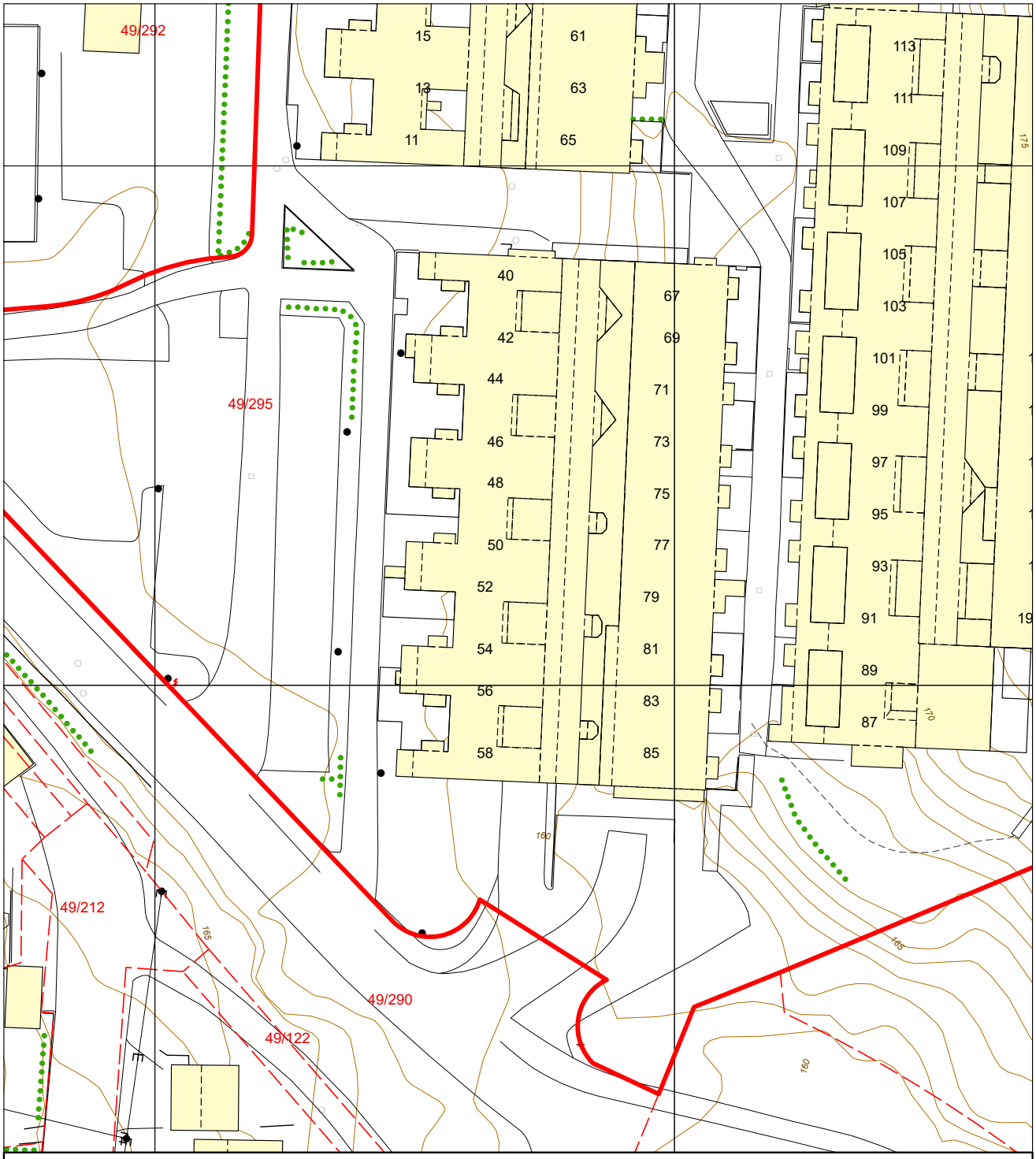

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/0
Adresse: Vallaheiane 50 m.fl.

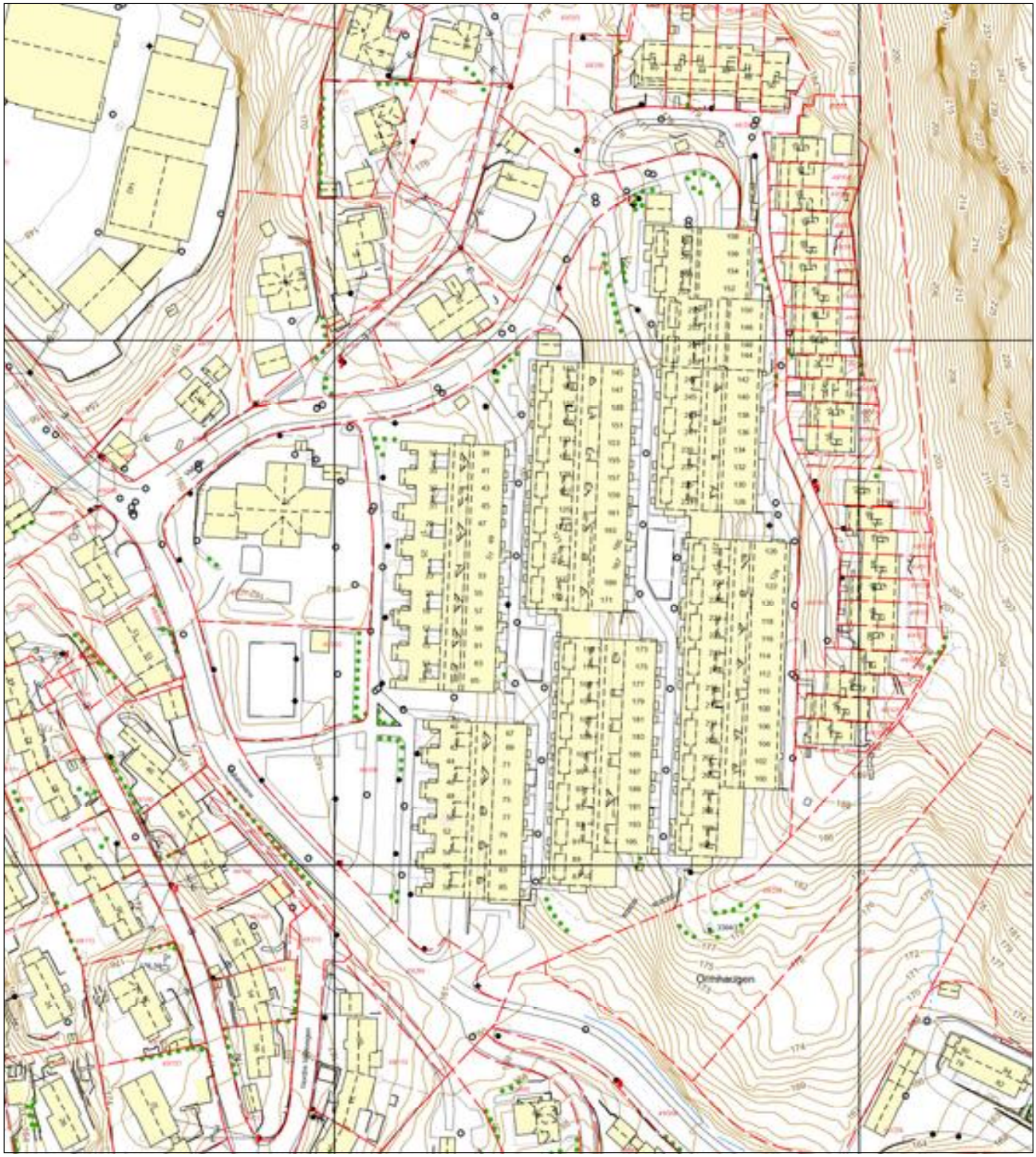


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/167
Dato: 20.01.2026 Adresse: <adresse>

N



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/167
Adresse: Vallaheiane 50, 5227 NESTTUN

N



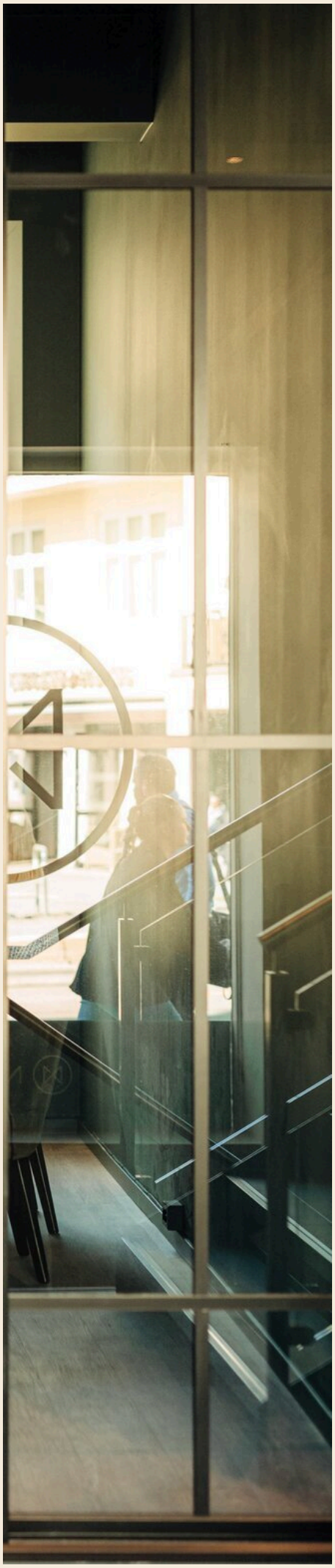
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0354/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallaheiane 50 5227 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 49, bnr 295, snr 167 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

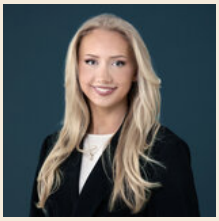
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marie Deisz
Eiendomsmeglerfullmektig
Achieve Eiendomsmegling AS
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578



Eirik Furholm-Haugen
Eiendomsmegler
Achieve Eiendomsmegling AS
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: