NORDVIK

Vallalia 125

3 soverom | 119 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vallalia 125

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
81	Vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.11.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt rekkehus over tre plan med familievennlig beliggenhet | Garasjeplass | Stor terrasse m/gode solforhold

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**104 740,-**
Totalpris	**4 251 472,-**
Fellesgjeld	**256 732,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 860,-**
BRA-i	**119 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vallalia 125! En attraktiv 4-roms rekkehusleilighet i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til skole og barnehage, dagligvare, gode bussforbindelser og flotte naturområder. Boligen byr på flott utsikt, praktisk planløsning og moderne kvaliteter. Her kan du bo godt med nærhet til det du måtte trenge i hverdagen.

- Uteplasser med gode solforhold på 14 m²
- Fast garasjeplass
- Vedovn i stue
- Innvendig og ekstern bod
- Tv/internett inkl. i felleskostnadene

Området:

- 8 min gange til busstopp
- Kort vei til skoler og barnehager
- 10 min gange til Kiwi
- Kort kjørevei til Nesttun sentrum og Lagunen
- Flotte turområder i nærheten

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.































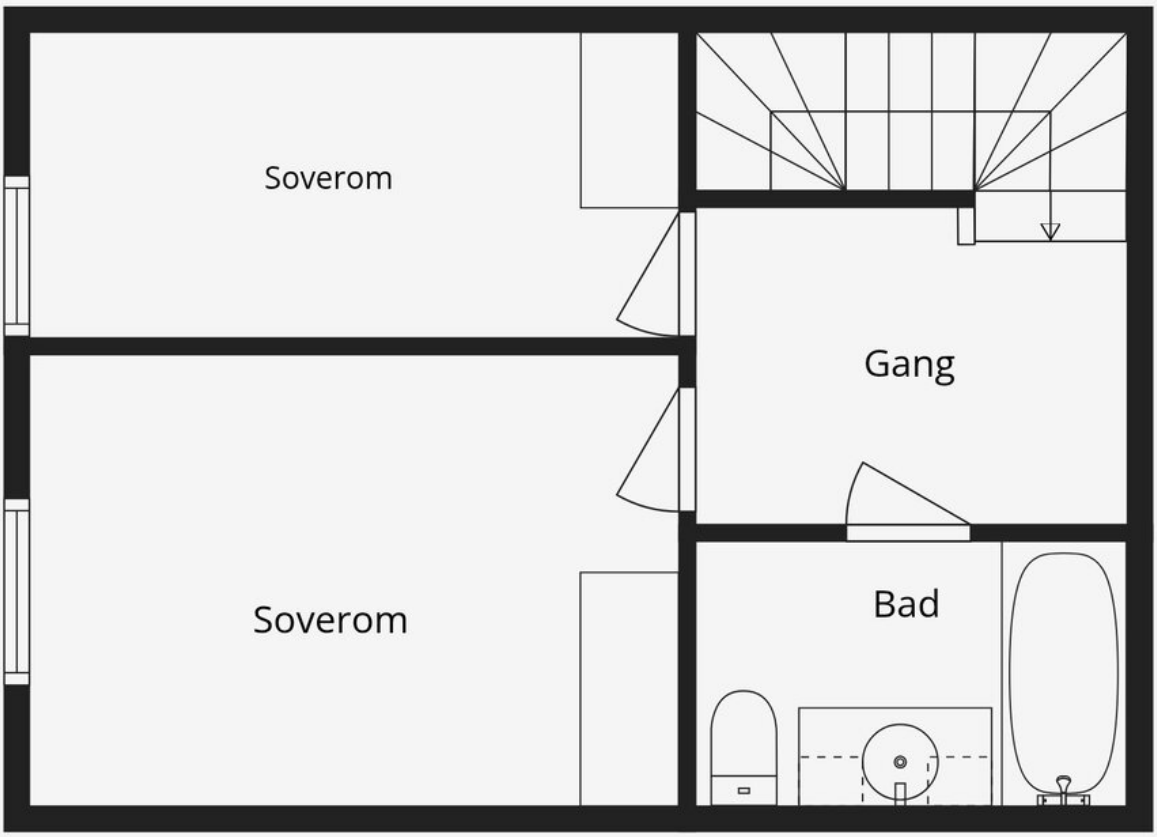



Whirlpool
9 kg



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE
ESSENTIAL
ALEXANDRA





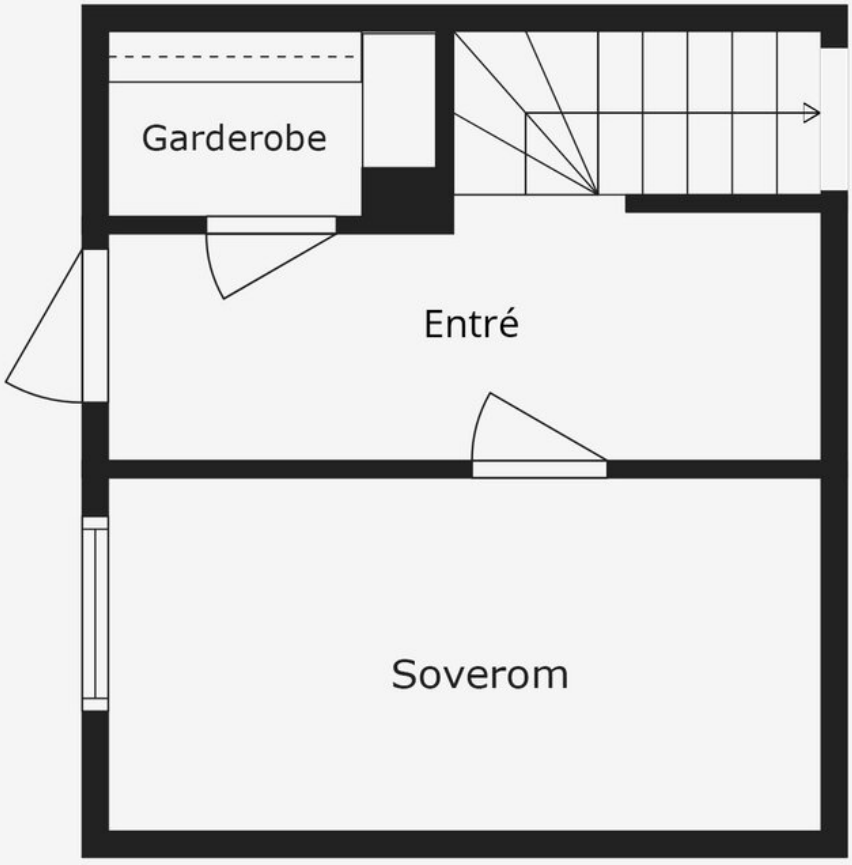





WASHED
LINEN

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 24 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.













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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0213/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vallalia 125, 5227 NESTTUN
Gnr 49, bnr 295, snr 99 (ideell andel 1/1) / Gnr 29, bnr 295, snr 164 (ideell andel 1/54) i Bergen kommune

Selger
Bente Mjøs

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
256 732,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 146 732,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 251 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 264 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Rekkehusleilighet
1. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Entre/gang/trapperom (8,3 m²), soverom (8,7 m²), innvendig bod (2,1 m²)
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod (4,2 m²)
Total BRA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken/trapperom (23,4 m²), stue/trapperom (34,6 m²), vaskerom (2,8 m²), toalettrom (2,2 m²), innvendig bod (2 m²)
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse, atrium/uteplass

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang/trapperom (7,8 m²), bad (4,2 m²), to soverom (11,3 m² og 7,4 m²)
Total BRA: 32 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer bod på på 4,2 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.
Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal,

og avvik i arealet kan forekomme.
Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,1 m² av bruksarealet i 2-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,3 m² av bruksarealet i 3-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.
Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,39 m.
AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på kjøkken tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.
Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 4,2 m² (inkludert i BRA-e).
Ekstern bod ligger i felles bodareal adskilt fra garasjeanlegg. Ekstern bod er merket 125.
Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering
Det medfølger én fast innvendig parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringen er organisert med en 1/54 ideell andel i felles garasjeseksjon (snr. 164), og andelen overdras samlet med boligseksjonen.

Det er etablert felles ladeinfrastruktur for elbil levert av Elaway. Etablering av ladepunkt koster ca. kr 20 000 for nyinstallasjon på plasser som mangler lader.

Sameiet disponerer oppmerkede gjesteparkeringsplasser utendørs samt ledige plasser i garasjeseksjonene, med app-registrering via VestPark AS.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:

2026:
- Tak og vegger på soverom i 1. etasje, samt tak og vegger i gang og trapperom i 3. etasje sparklet, utbedret og malt etter fukt og lekkasje
- Montering av nye LED-spotlights i entré, gang og trapperom i 1. etasje utført av elektriker
- Montering av nye røykvarslere og nytt brannslukningsapparat

2025:
- Utskifting av enkelte kledningsbord ved terrasse og utvendig maling av leilighetens fasader

2021:
- Skifting av altandekke og membran på terrasse

2020:
- Utskifting av avtrekksvifte på vaskerom

2019:
- Utskifting og montering av peisovn
- Montering av nye stikkontakter på vaskerom/bad og soverom i 3. etasje utført av Austevoll El.Installasjon AS

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Arbeid ble utført i 2002. Usikker på arbeid og hvem som utførte arbeid

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Uti fra eldre papirer ble det lagt membran og fliser tror jeg

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og altan/atrium + vedlikehold i garasje ble skiftet og rehabelitert i 2023/2024 Peis /ildsted ble skiftet ut i 2019. Jeg kjøpte en brukt ovn på finn.no. Det ble montert av selger som hadde jobbet med slike ting. Han sendte inn papirer til kommunen.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?

Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke firma. Det er tidligere eiere som bygget inn atrium for å få større areal i stuen. Usikker på årstall og når dette ble gjort. Regner med at de måtte søke om å få lov. Har ikke kjennskap om dette ble gjort privat eller av faglært

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble laget fartsdumper i gaten for å sikre barn mot trafikanter med for høy hastighet. Utskifting av belysning på uteområder.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Kan dryppe litt fra tak ved inngangsparti. Jeg hadde lekkasje i tak 1.etg for et par år siden. Dette ble utbedre utvendig under ehabelitering av tak og altan/atrium. Tak ble utbedret innvendig av fagmann utsendt av sameie nå i 2026

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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.
Ja
Beskriv: Det har vært sjeggkre og biller. Men huset ble sanert (husker ikke årstall)kanskje 5 år siden, og har ikke sett noe etter det. Det har vært observert rotter i bosshus i 2024 eller 25, det ble leid inn fagfolk og nå har det ikke vært rotter der.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det skal foreligge tilstandsrapport om utvendig arbeid på tak/ altan/garasje

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en rolig gate. Men mye barnefamilier og det kan i perioder være litt aktivitet i gaten

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det blir en økning av felleskostnader på 2,5%, som er samme prosent som prognosen for KPI i Norge i 2027. Kostnaden for Telenor internett/Tv blir kr 594 pr/mnd. Disse økningene gjøres fra og med felleskostnader for 2027. Internett /TV betales som en del av fellesutgiftene

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noe sprekk i himling tak i stuen etter de bygget ut stue og reduserte str på atrium. Jeg har hatt fagmann og sett på det og det er mulig å stripse dette for så å male hele taket

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Bygning:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Ytterveggene har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Det er variabel alder på ytterkledningen; enkelte kledningsbord ved terrasse ble skiftet i 2025, og fasadene tilhørende leiligheten ble malt utvendig i 2025. Etasjeskillere er i plasstøpt betong med registrerte skjevheter på ca. 5–15 mm. Deler av grunnmuren ligger under terreng mot tilfylte masser og er gjenkledd på innsiden med påforet trestenderverk og plater. Grunnmur er oppført i plasstøpt betong, fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Tak:
Taket har flat takkonstruksjon og pulttak utført med taksperrer og plasstøpt betong. Tekket med sarnafil takbelegg med pukk oppå, takbelegg på pulttak ved atrium og betongtakstein på øvrige deler. Takbelegg på pulttak ved atrium og flat takkonstruksjon er fra 2011/2012, og ny taktekking på pult takkonstruksjon ble lagt i 2023/2024 i regi av sameiet. Flatt tak over

inngangsparti er tekket med asfalt takbelegg. Renner og nedløp er i sort aluminium, samt sort plast på tak ved atrium, og det er utvendig pipebeslag.

Pipe/Ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe). Ildsted i stue med rentbrennende peisovn med glassfront fra Wiking. Feieluke er plassert i stue.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i hvite trekarmer. Soveromsvindu i 1. etasje samt to stuevinduer og kjøkkenvindu ved atrium ble skiftet i 1999. Fire stuevinduer ble skiftet i 2016, og to soveromsvinduer i 3. etasje ble skiftet i 2015.

Dører:
Hvit ytterdør med dørblad og felt av cotswoldglass av nyere årgang. Terrassedør i stue ved atrium er hvit tredør med isolerglass fra 1999, og terrassedør i stue mot vest har dørblad i isolerglass med hvite trekarmer fra 2016. Innvendige dører har formpressede profilerte dørblad og furu fyllingsdører malt på utsiden.

Trapper/adkomst:
Innvendige malte furutrapper med lukkede trinn, samt åpne trinn i nedre del av trapp mellom 2. og 3. etasje. Trappene er fra byggeår og ble malt i 2018.

Balkong/terrasse:
Vestvendt terrasse på 11,5 m² med utgang fra stue, belagt med takbelegg og terrassebord, rekkverk av liggende kledning og toppbeslag, samt levegg med liggende trekledning. Ny isolasjon og nytt takbelegg ble montert i 2023 i regi av sameiet, og terrassebord fra 2021 ble gjenbrukt. Atrium/uteplass på 2,1 m² med utgang fra stue, belagt med takbelegg og terrassebord og levegg med stående kledning, oppgradert med ny isolasjon og takbelegg i 2023.

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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Taktekking på overbygd inngangsparti

- Bad

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Takkonstruksjon/Loft

- Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Vinduer

- Terrassedør atrium

- Innvendige overflater

- Rom under terreng

- Innvendige trapper

- Innvendige dører

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

- Kjøkken

- Innvendige vannledninger

- Innvendige avløpsrør

- Varmepumpe

- Fuktsikring og drenering

- Terrengforhold

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Komfyr,

oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin og fryseboks.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knagg på hovedsoverom og som henger på dør på bad og soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Bortleie av seksjon eller tilleggsdel skal straks meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med uttak i stue/trapperom. Elektriske varmekabler i entré/gang og på bad. Rentbrennende peisovn i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 497 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 860,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer TV og internett (fiber), kommunale avgifter for fellesareal, eiendomsforsikring, lys og oppvarming av fellesareal, forretningsførsel, styrehonorar, betjening av fellesgjeld samt drift og vedlikehold av fellesarealer.

Fellesutgifter: kr 4 306,-
TV og Bredbånd: kr 554,-

Fra 01.01.2027 øker felleskostnadene for seksjonen til totalt kr 5 008,- pr. måned, fordelt på fellesutgifter kr 4 414,- og TV og Bredbånd kr 594,-.

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

Kommunale avgifter
Kr 15 962,-pr. 2026

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Totalt: kr 15 962,-

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

Eiendomsskatt
Kr 6 101,- pr. 01.01.2026
Totalt: kr 6 101,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 106 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 424 147,- 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 14.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett (fiber) leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Solsiden Terrasse, orgnr. 975472906

Om sameiet
Sameiet Solsiden Terrasse (org.nr. 975 472 906) er et eierseksjonssameie i Bergen kommune, etablert i 1984 med innflytting i 1985–1986. Eiendommen (gnr. 49, bnr. 295) består av 6 terrasserte rekker med til sammen 166 leiligheter, 5 garasjeseksjoner og 1 felleslokale. Forretningsfører er BOB BBL. Sameiets nettsider finnes på https://solsiden.info/ og https://solsidenterrasse.lettstyrt.no/.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 04.06.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent, og revisjonsberetningen tatt til etterretning.
- Styrets forslag til honorar for kommende periode ble vedtatt.
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité ble gjennomført.
- Det ble vedtatt at styret går i dialog med Bergen kommune om utvikling av grusområdet ved bingen til bruksområde.
- KPMG AS ble gjenvalgt som sameiets revisor.
- Det ble vedtatt å fortsette rettslige prosesser for inndriving av utestående rehabiliteringsfakturaer.
- Det ble vedtatt kartlegging av om åpning ned til duk på platting mellom tun 1 og 2 kan føre til skader i konstruksjonen, og oppgradering ble lagt inn i langtidsbudsjettet.
- Gjennomgang av nøkkelord i Lettstyrt for enklere dokumentgjenfinning ble vedtatt.
- Innkomne mistillitsforslag mot styreleder og styremedlem ble avvist.

Planlagte vedlikeholdsarbeider og fremtidsutsikter:
Sameiet har planlagt og budsjettert vedlikehold for perioden 2025–2027, herunder konkrete planer for 2026:
- Vedlikehold av trapper og rekkverk (del 1, budsjettert til kr 500 000,-)
- Oppgradering av utelys (budsjettert til kr 250 000,-)
- Skifte drenering og rister utenfor dør til garasje 2 og 3 (budsjettert til kr 250 000,-)
- Renske resterende tak (4 av 6 tak, budsjettert til kr 600 000,-)
- Maling av bosshusene (budsjettert til kr 250 000,-)
- Oppgradering av fellesrom (budsjettert til kr 5 000,-)
- Kartlegging og oppgradering av platting mellom tun 1 og 2 innarbeidet i langtidsbudsjett

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Fikset nedsukne kummer i tunene
- Etablert fartshumper inn mot tunene for å redusere hastighet på biler
- Rensket tak for mose og smuss
- Malt endevegger og vegger mellom tre-plans og to-plans seksjoner

2022–2024:
- Større rehabilitering: Oppgradering av garasjer iht. brann og sikkerhet, oppgradering av seksjoner med membran i atrium og terrasse, samt nye taksteiner og takvinduer på skråtak

Sameiet har et felles møterom/felleslokale som boligseksjonene har enerett til å benytte, samt boder iht. seksjoneringsbegjæring. Fellesområder og lekeplasser kontrolleres og vedlikeholdes av Vestbo Drift.

Bruksbegrensninger og ordensregler:
- Støyende arbeid (banking, boring, saging o.l.) skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 20.00. Ved byggesaker skal hovedarbeid finne sted mellom kl. 07.00 og 17.00.
- Bruk av sentrifugering skal ikke forekomme etter kl. 22.00.
- Fellesareal, inklusiv gangveier, ganger, trapper og garasje, skal til enhver tid holdes ryddig og må ikke opptas med uvedkommende gjenstander.
- Kjøring i tun skal kun forekomme i gangfart ved av- og pålessing, og bom må lukkes etter utkjøring. Parkering av motorkjøretøyer i tun eller gangveier er ikke tillatt.
- Radio- eller TV-antenner og markiser må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- Oppføring av bod i forhage eller bakhage krever godkjenning fra kommunen samt oversendelse av søknad og vedtak til styret før bygging igangsettes.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med mindre unntaket i eierseksjonsloven § 23 annet ledd kommer til anvendelse. Bruksenheten og andel i garasjeseksjon kan kun overdras og pantsettes samlet.

Sameiet har pågående saker vedrørende ubetalte felleskostnader og bestridte fakturaer fra entreprenør i forbindelse med det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet. Sakene følges opp rettslig og i forliksrådet.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Seksjonseierne kan fritt selge sine seksjoner. Ethvert salg skal straks meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 256 732,-pr. 11.11.2026

Sameiet har følgende lån:

Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenummer: 60308121790
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 11.11.2026: kr 39 812 470,-
Andel av saldo: kr 256 731,72
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,20 %
Merknad: Nordea - rehabiliteringsprosjekt, refinansiert

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. I henhold til vedtektenes § 22 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 45 808,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 142 321,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet avholder dugnader (blant annet for trapperekkverk, rydding av tak og maling). Seksjonseier har særskilt vedlikeholdsplikt for forhage og eventuell bakhage, innside av terrasse/balkong og atrium, samt utvendig panel og bindingsverk med isolasjon, fuktsperre og andre bygningsdetaljer (som avviker fra eierseksjonslovens normalordning). Sameiet vedlikeholder utvendige topptak, tak foran terrasser, lavtak, takvinduer, gavlvegger, soveromsvegg i toplan-leiligheters underetasje og yttervegg ved soverom i tredje etasje i treplansleilighetene, samt utskifting av membran på altan og atrium.

Ovennevnte er et utdrag fra vedtektene. For fullstendig oversikt over beboernes forpliktelser vises det til vedtektene.

Dyrehold
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.

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
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Valle, omgitt av småhus og eneboliger. Fra bebyggelsen er det utsyn mot nærområdet og de omkringliggende fjellene. Fellesarealene i sameiet er pent opparbeidet med interne gangveier, grøntområder og lekeplass med ballbinge like ved.

Hverdagslogistikken er enkel med Vallalia barnehage bare en kort gåtur unna, samt flere andre barnehager i nærområdet. For skoleelevene ligger Kaland skole, Midtun skole og Slåtthaug skole en kort kjøretur unna. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi på Hatlestad Terrasse, som ligger i gangavstand fra boligen. Ønskes et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud, ligger både Nesttun sentrum og Lagunen Storsenter en kort kjøretur unna.

Nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv med flotte turmuligheter rett i nærheten. Smøråsfjellet byr på et variert nettverk av turstier, utsiktspunkter og familievennlige områder som Eventyrskogen. Rundt Myrdalsvatnet er det tilrettelagt turvei for gå- og trilleturer samt mulighet for ferskvannsfiske, og i vinterhalvåret prepareres det skiløyper på Totland og Frotveit. For organisert idrett ligger Slåtthaug idrettsanlegg en kort kjøretur unna, med idrettshaller, svømmehall og kunstisbane.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med busstopp på Valle en kort gåtur fra boligen, med avganger mot blant annet Nesttun og Bergen sentrum. Fra Skjoldskiftet, som nås på en kort kjøretur, går Bybanen direkte til både Bergen sentrum og Bergen lufthavn Flesland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.07.1990. Ferdigattesten gjelder nybygg - bolig/garasje.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger, approbert 19.12.1984.

Byggetegninger
Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Det er opprettet vegg mellom stue og kjøkkenet i hovedetasje

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Garderobe i underetasje omgjort fra matbod

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Terrasse i hovedetasjen er minsket

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen er tilknyttet kommunal vei med interne veier på tomten.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig til privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i Fana. Valle - Hatlestad, butikktomt (plan-ID 5760003), ikrafttrådt 05.12.1984.

Eiendommen omfattes også av mindre reguleringsendring Fana. Gnr 49 bnr 295, Valle (plan-ID 5760004), ikrafttrådt 11.09.1985.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. I kommuneplanen er 98,7 % av arealet avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende - øvrig byggesone) og 1,3 % avsatt til grønnstruktur (nåværende).

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2 (faresone ras) i kommuneplanen, med en dekningsgrad på 1,2 % av eiendommens areal.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: planforslag
- Fana. Gnr 82, Hatlestad hageby (plan-ID 6845100) - status: endelig vedtatt arealplan
- Fana. Gnr 49 bnr 2 mfl., Valle - Hatlestad (plan-ID 6840004) - status: endelig vedtatt arealplan
- Fana. Valla I (plan-ID 30770100) - status: endelig vedtatt arealplan
- Fana. Gnr 49 og 89, Valle - Hatlestad, etappe II (plan-ID 6840000) - status: endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr 49 bnr 145: Tilbygg på kjede/atriumhus (rammetillatelse 27.02.2019)
- Gnr 49 bnr 92: Tilbygg på enebolig (igangsettingstillatelse 21.04.2015)
- Gnr 49 bnr 93: Tilbygg på enebolig (igangsettingstillatelse 03.04.2019)
- Gnr 49 bnr 21: Garasje/uthus/anneks til bolig (meldingssak registrert tiltak 12.09.2012)

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Kopi av gjeldende planer med plankart etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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:

4601/49/295/0/99:

29.10.1984 - Dokumentnr: 31070 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/10000
Meglers forklaring: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner for Sameiet Solsiden Terrasse. Eiendommen er oppdelt i 166 seksjoner bestående av

boligseksjoner, garasjeseksjoner og samleseksjon for næringslokaler. Seksjon nr. 99 har formål bolig og sameiebrøk 51/10 000.

26.09.1985 - Dokumentnr: 29887 -
Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 898276
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet, med prt. etter 100% av første gangs salgssum, senere plikt til å vike prt. etter 90% av godkjent verditakst.
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers forklaring: Sameieavtale (vedtekter) for Sameiet Solsiden Terrasse hvor sameiet forbeholder seg panterett på kr 10 000 i hver boligseksjon til sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes felles forpliktelser. Panteretten har prioritet etter 100 % av førstegangs salgssum og viker senere prioritet etter 90 % av godkjent verditakst.

26.09.1985 - Dokumentnr: 29887 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om biloppstillingsplass på sameiets grunn for: seksjon nr 166-171
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 49 BNR: 295
Meglers forklaring: Bestemmelse i sameieavtalen for Sameiet Solsiden Terrasse om at seksjonene 166–171 har rett til benyttelse av hver sin biloppstillingsplass på sameiets grunn i henhold til situasjonsplan.

26.09.1985 - Dokumentnr: 29888 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 49 BNR: 296
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 49 BNR: 295
Meglers forklaring: Erklæring om at eier av gnr. 49 bnr. 296 har rett til å føre vann- og avløpsledninger over gnr. 49 bnr. 295, med rett til reparasjon og ettersyn mot eventuell erstatning etter skjønn. Inneholder også bestemmelser om felles kjørbar gangvei over bnr. 296 med solidarisk vedlikeholdsansvar, rett for bnr. 296 til å benytte bnr. 295 sin garasjeadkomst og gjesteparkeringsplass mot vedlikeholdsansvar, samt felles hovedforsterker for antenneanlegg og fremføring av belysningskabel. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune og Bergen Lysverker.

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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 49 BNR: 295
Meglers forklaring: Eierne av gnr. 49 bnr. 324, 325 og 326 har bruksrett til kjørbar gangvei på gnr. 49 bnr. 295 langs rekke 3A og 3B fram til sine eiendommer. Rettighetshaverne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold og reparasjon av gangveien sammen med eier av bnr. 295. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune.

13.02.1990 - Dokumentnr: 5342 - Erklæring/avtale
Målebrev over d.e av areal 23.153. m2. A457
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1338516 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 49 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 99

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.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (Foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (Tilstandsrapport) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 18. november 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Vallalia 125

Nabolaget Valle - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	4 min 3.1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	6 min 3.4 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	8 min 4.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	9 min 4.4 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	10 min 5.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 4.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 8.3 km

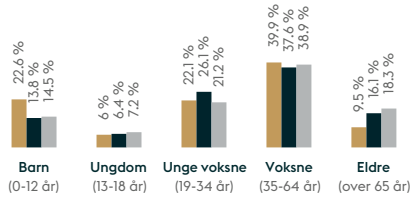
Offentlig transport

Valle Linje 73, 74, 610, 740, 741	5 min 0.4 km
Skjoldskiftet Linje 1	6 min 3.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 12.9 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Vallalia barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år... 99 barn	12 min 1.1 km
Fanatunet barnehage (0-6 år) 64 barn	16 min 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"	2 min
Øvre Kirkebirkeland ballbane g...	13 min
SATS Nesttun	7 min
Spenst Nesttun	7 min

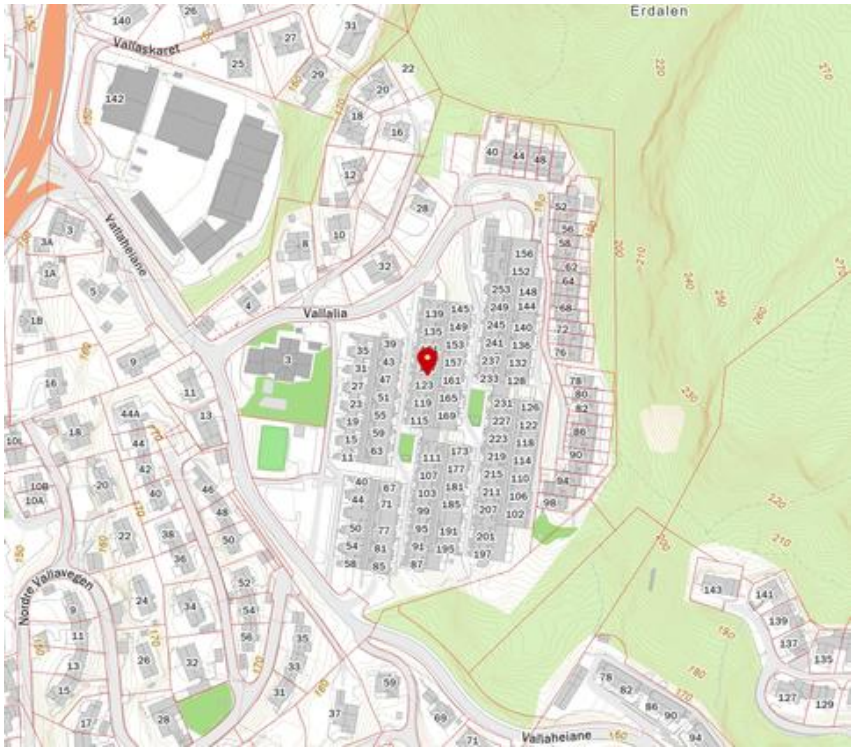
«Fantastisk utsikt, deilig turterreng, gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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 2026

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet
Vallalia 125, 5227 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 49, bnr. 295, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2856 **Eiendomsverdi ref nr:** UA3519

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med sarnafil takbelegg. Pukk oppå takbelegg.
Takbelegg på pulttak ved atrium og betongtakstein på øvrige deler av taktekking.
Renner og nedløp i sort aluminium. Renner og nedløp i sort aluminium. Renner og nedløp i sort plast på tak ved atrium.

Takbelegg på pulttak ved atrium er fra 2011/2012. Ny taktekking på flat takkonstruksjon i 2011/2012. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Ny taktekking på pult takkonstruksjon i 2023/2024. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Firma: Byggmester K.A Løvik AS. De flate takene på bygningene ble rensket og ryddet i 2025/2026 i regi av sameiet.

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

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende trekledning.

Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Det er variabel alder på ytterkledning. Enkelte kledningsbord ved terrasse ble skiftet i 2025. Fasadene tilhørende leiligheten ble malt utvendig i 2025.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedør stue atrium: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Soveromsvindu i 1-etg og to stuevinduer og kjøkkenvindu ved atrium ble skiftet i 1999. Fire stuevinduer ble skiftet i 2016. To soveromsvinduer i 3-etg ble skiftet i 2015. Ytterdør er av nyere årgang og terrassedør i stue ved atrium ble skiftet i 1999.
Terrassedør i stue mot vest ble skiftet i 2016.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt betong, mdf panel.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
Diverse malingsarbeid er utført over tid.
Det ble utbedret tak og sparklet og malt tak og vegger på soverom i 1-etg etter en lekkasje fra altan/vegg i 2-etg. Det ble også sparklet og utbedret tak i gang og malt i 3-etg etter registrering av fukt i himling før eier flyttet inn. Dette er nå utbedret.

Annet:
- Hyller i boder.
- Innebygd garderobeskap i gang/trapperom i 3-etg. Mrk. Det er sprekk i en speilfront.
- Garderobeskap på begge soverom i 3-etg.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Peisovn ble kjøpt brukt på finn.no. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue.

Innvendige trapper:
Malte furutrapper med lukkede trinn. Åpne trinn i nedre del av trapp mellom 2-etg - 3-etg.

Trappene er fra byggeår. Trappene ble malt i 2018.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (malt på utside).

Innerdører er av nyere årgang, unntatt boddør. Nyere innerdører er montert på eksisterende dørkarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i vegg.

Det er opplyst at badet ble modernisert i ca. 2002 i regi av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Badet har flere ufagmessige utførelser. Røropplegg og sluk er fra byggeår og er ikke skiftet ved moderniseringen. Klemring i sluk er løs. Renovering av badet bør påregnes.

Vaskerom. Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i kasse.

Vaskerom ble delvis modernisert med nye gulvfliser i 2012 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkken/trapperomsløsning. Areal til sammen: 23,4 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2006.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fire glassfronter. Heltre benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Gram). Fra 2019.
- Oppvaskmaskin (Siemens). Ukjent alder.
- Kjøleskap/frys (Bosch). Fra 2019.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenfronter ble malt i 2018.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 2,2 m².
Flislaminat på gulv, mdf panel på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble modernisert i 2012 i regi av tidligere eier. Ny baderomsinnredning med servant ble montert i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 2, 2011. Produsent: CTC Ferrofil.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Viftemotor er plassert i kasse på vaskerom. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet ved åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang/trapperom i 1-etg. Sikringsskap ble oppgradert i 2016. Arbeidet ble utført av Sønnico AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, ringetrafo.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i august 2018.
Ny stikkontakt til vaskemaskin på bad og på soverom i 3-etg i 2019.
Arbeidet ble utført av Austevoll El.Installasjon AS.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i entre/gang/trapperom, stue og på bad + innfelte pærer i himling i trapperom til 3-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spotlights i entre/gang/trapperom i 2026. Øvrige spotlights av type halogen.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad.
Varmepumpe med uttak i stue/trapperom. Produsent: Panasonic.
Produksjonsår: 2017, montert i 2018 av Godt og Varmt AS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

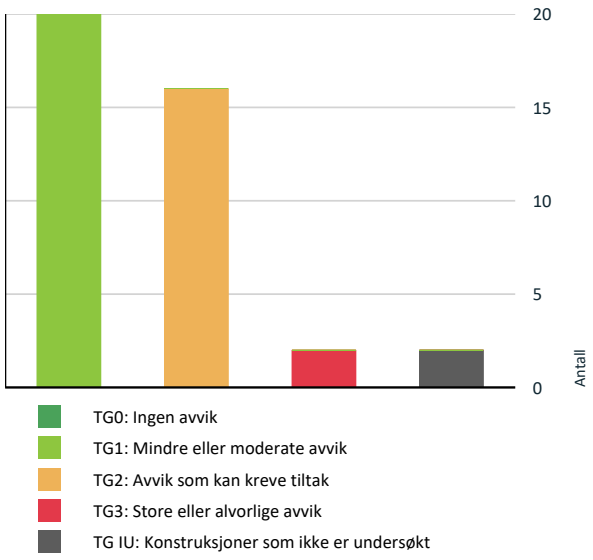
Rekkehusleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

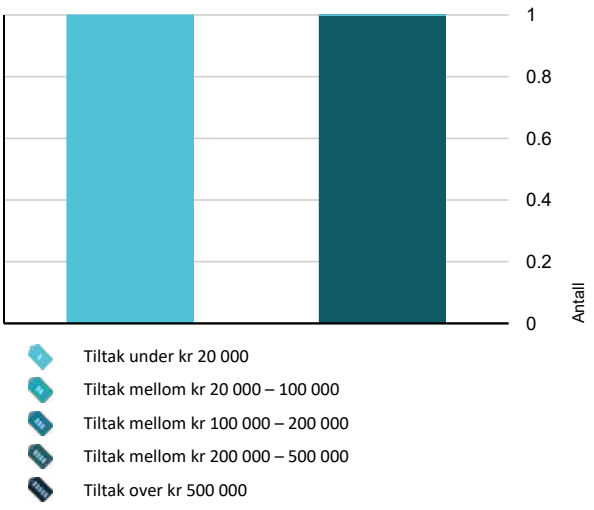
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking på overbygd inngangsparti	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (4,2 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (4,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør atrium	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmepumpe**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2-etg > Kjøkken/trapperom (23,4 m²) > Kjøkken - påpekt punkt**	Gå til side
●	**Våtrom > 2-etg > Vaskerom (2,8 m²) > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 2-etg > Vaskerom (2,8 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
1986

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
Stor rekkehusleilighet over tre plan. Ssb-nr: H0201.
Vestvendt terrasse på 11,5 m² med utgang fra stue.
Atrium/uteplass på 2,1 m² med utgang fra stue.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

1/64 ideell andel i felles garasjeseksjon (snr. 163).

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

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sarnafil takbelegg. Pukk oppå takbelegg. Takbelegg på pulttak ved atrium og betongtakstein på øvrige deler av taktekking.

Takbelegg på pulttak ved atrium er fra 2011/2012. Ny taktekking på flat takkonstruksjon i 2011/2012. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Ny taktekking på pult takkonstruksjon i 2023/2024. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Firma: Byggmester K.A Løvik AS. De flate takene på bygningene ble rensket og ryddet i 2025/2026 i regi av sameiet.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takbelegg har en normal levetid på 15-35 år. Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år. Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.



Taktekking sett fra atrium.



Taktekking sett fra atrium.



Taktekking sett fra soverom i 3-etg.

Tilstandsrapport

TG 3 Taktekking på overbygd inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat tak tekket med asfalt takbelegg.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Asfalt takbelegg har en levetid på 15 - 35 år.

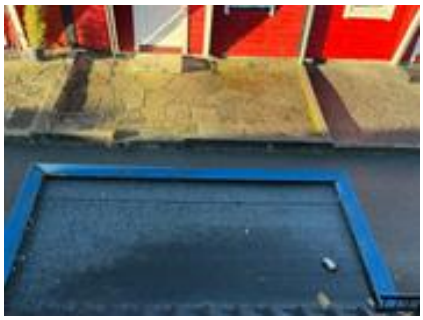
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det kan forekomme drypping fra tak på overbygd inngangsparti ved mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Det kan forekomme drypping fra taket over overbygd inngangsparti ved mye nedbør. Nærmere undersøkelser og utbedring av taktekkingen må påregnes. Kostnadestimat gjelder utskiftning av taktekking på tak på overbygd del ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Flat tak over inngangsparti har punktvise lekkasjer ved store nedbørsmengder.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort aluminium. Renner og nedløp i sort plast på tak ved atrium.

Nye renner/nedløp og beslag i forbindelse med oppgradering av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.



Utvendig pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon/pulttak.
Konstruksjon med taksperrer og plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har. Det er ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil eller avvik i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Tiltak: Ingen tiltak utover ordinær oppfølging. Forholdet vurderes som en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Ved fremtidige ombygginger eller dersom det oppstår indikasjoner på fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen åpnes for nærmere undersøkelser og ev. utbedringer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende trekledning.

Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Det er variabel alder på ytterkledning. Enkelte kledningsbord ved terrasse ble skiftet i 2025. Fasadene tilhørende leiligheten ble malt utvendig i 2025.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vurdering av avvik:

- Lokal råte ble observert enkelte steder.
- Eldre ytterkledning bærer preg av naturlig elde og slitasje som følge av alder og værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er påvist lokal råte enkelte steder på den utvendige bordkledningen. Skadene skyldes fuktpåvirkning over tid. Råte svekker kledningen og kan føre til at fukt trenger inn til underliggende konstruksjon. Skadene vil sannsynligvis utvide seg over tid. Omfanget bak kledningen er ikke kjent. Tiltak: Kledningsbordene med råteskader bør skiftes. Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for fukt- og råteskader når kledningen fjernes. Utbedringer bør foretas ved behov.

• Overvåk tilstanden på eldre ytterkledning, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i kledningsbord.



Lokal råte i kledningsbord.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer.

Soveromsvindu i 1-etg og to stuevinduer og kjøkkenvindu ved atrium ble skiftet i 1999.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

• Noen vinduer har trege håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig. Utskifting må påregnes ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå, siden det varierer med klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall og lignende.

• Noen vinduer har trege håndtak. Beslag og håndtak bør smøres og justeres ved behov.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer.

Fire stuevinduer ble skiftet i 2016. To soveromsvinduer i 3-etg ble skiftet i 2015.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 2 Terrassedør atrium

Beskrivelse

Terrassedør stue atrium: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Terrassedør i stue ved atrium ble skiftet i 1999.

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

Vurdering av avvik:

• Terrassedør i stue ved atrium har slitasje/svelling på utside og råte i pakningslist.

Konsekvens/tiltak

• Terrassedør i stue ved atrium har slitasje og svelling på utsiden og råte i pakningslisten. Hvis det ikke foretas lokal utbedring, vil svellingen utvikle seg. Det bør gjøres lokal utbedring, eventuelt bør terrassedøren skiftes i sin helhet.

• Det anbefales å montere terrassedør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Svelling i nedre del av terrassedør ved atrium.

TG 1 Nyere dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Ytterdør er av nyere årgang og terrassedør i stue mot vest ble skiftet i 2016.
Terrassedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 1 Vestvendt terrasse med utgang fra stue

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 11,5 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med takbelegg og terrassebord.
Rekkverk av liggende kledning og toppbeslag. Levegg har liggende trekledning.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 m - 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny isolasjon og nytt takbelegg ble montert i 2023. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Firma: Byggmester K.A Løvik AS. Eksisterende terrassebord fra 2021 ble gjenbrukt etter oppgradering av terrassen.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå, siden det varierer med klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall og lignende. Tiltak: Trevirket bør overflatebehandles og vedlikeholdes regelmessig for å forlenge levetiden. Tilstanden bør kontrolleres jevnlig, og utbedringer bør foretas ved behov.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrassen skal oppgraderes.



Avløp på terrasse. Avløp bør jevnlig renses.

TG 1 Atrium/uteplass med utgang fra stue

Beskrivelse

Atrium/uteplass på 2,1 m² med utgang fra stue.
Atrium/uteplass er belagt med takbelegg og terrassebord.
Levegg har stående kledning.

Ny isolasjon og nytt takbelegg ble montert i Atrium i 2023. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Firma: Byggmester K.A Løvik AS. Eksisterende terrassebord fra 2021 ble gjenbrukt etter oppgradering av terrassen.

Atrium/uteplass har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå, siden det varierer med klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall og lignende. Tiltak: Trevirket bør overflatebehandles og vedlikeholdes regelmessig for å forlenge levetiden. Tilstanden bør kontrolleres jevnlig, og utbedringer bør foretas ved behov.



Avløp på atrium/uteplass.. Avløp bør jevnlig renses.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt betong, mdf panel.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
Diverse malingsarbeid er utført over tid.
Det ble utbedret tak og sparklet og malt tak og vegger på soverom i 1-etg etter en lekkasje fra altan/vegg i 2-etg. Det ble også sparklet og utbedret tak i gang og malt i 3-etg etter registrering av fukt i himling før eier flyttet inn. Dette er nå utbedret.

Annet:
- Hyller i boder.
- Innebygd garderobeskap i gang/trapperom i 3-etg. Mrk. Det er sprekk i en speilfront.
- Garderobeskap på begge soverom i 3-etg.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:
• Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter, spesielt på soverom i 1-etg.
• Bom registrert i noen gulvfliser i entre.
• Det er ujevne overflater noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Laminatgulv har svelling og slitasje i flere skjøter, som skyldes normal slitasje og elde. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skjøtene utvikle seg videre og gi et mer ujevnt gulv med økt risiko for ytterligere skader. Tiltak: Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.
• Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.
• Det er ujevne overflater noen steder på innvendige flater. Forholdet er estetisk. Overflatene kan sparkles og males ved behov.


Fuktutsvelling i laminatskjøter i gang/trapperom i 3-etg.


Fuktutsvelling i laminatskjøter på soverom i 1-etg.


Ujevnheter og sprekker i skjøter i deler av stuehimling.


Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved fuktsøk i det aktuelle område ved sprekker i stuehimling.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

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

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

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Det nasjonale aktsomhetskartet for radon viser middels aktsomhetsgrad i området. Aktsomhetskartet er modellert og gir ikke eksakt verdi for den enkelte bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Peisovn ble kjøpt brukt på finn.no. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue.

Til informasjon:
Pipe og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Trapperom i 2-etg.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 72,3 % ved en temperatur på 16,0 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

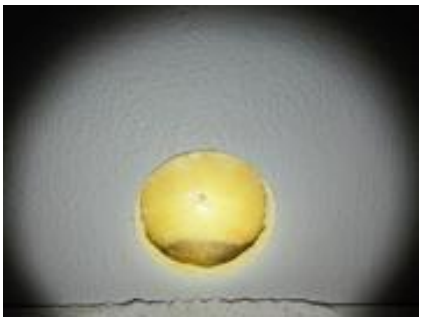
• Det er utført fuktmåling i påforet yttervegg i trapperom i 2. etasje. Veggen er oppført med innvendig trestenderverk og isolasjon mot yttervegg. Det er registrert plast/dampsperre på innsiden av konstruksjonen, noe som begrenser uttørkingsmulighetene mot inneluften. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe inne i konstruksjonen til 72,3 % RF ved 16,0 °C. Dette tilsvarer et duggpunkt på om lag 11,0 °C. Målingen er innenfor det som regnes som akseptabelt nivå. Trefuktighet er ikke målt, siden bunnsvill ikke er tilgjengelig for måling. Det er ikke avklart om bakvegg ligger direkte mot terreng, siden bebyggelsen er terrassert. Grunnmuren vurderes som mindre fuktutsatt enn tilsvarende konstruksjoner mot terreng, siden det ligger boliger over denne.

Konsekvens/tiltak

• Påforede vegger med trevirke og isolasjon mot kald murkonstruksjon er erfaringsmessig utsatt for fukt, fordi uttørkingsmulighetene er begrensede. Plast/dampsperre i konstruksjonen reduserer uttørkingen ytterligere. Dersom overflatetemperaturen på kalde deler av konstruksjonen i perioder er lavere enn duggpunktet, kan det dannes kondens og gi oppfukting av trevirke og isolasjon over tid. Siden bunnsvill ikke er målt, kan det ikke utelukkes at fuktnivået er høyere lavere i konstruksjonen. Tiltak: Det er ikke påvist forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Det bør gjøres nærmere kontroll av fukt i bunnsvill og lavere deler av konstruksjonen ved behov, for eksempel ved åpning av konstruksjonen. Ved påvist fuktskade må konstruksjonen utbedres.



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte furutrapper med lukkede trinn. Åpne trinn i nedre del av trapp mellom 2-etg - 3-etg.

Trappene er fra byggeår. Trappene ble malt i 2018.
Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:

• Trappetrinn har en del slitasje/bruksmerker.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Trappetrinn har en del slitasje og bruksmerker. Forholdet er estetisk. Trappetrinn kan slipes og males på nytt ved behov.

• Rekkverkshøyden ved innvendige trapper er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.


Lavt rekkverk i trapperom i 3-etg. Avvik registrert i HMS punkt.


Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

Tilstandsrapport



Slitasje/bruksmerker i trappetrinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (malt på utside).

Innerdører er av nyere årgang, unntatt boddør. Nyere innerdører er montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Innerdør til bad og innerdør til vaskerom/toalettrom har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Badedør og innerdør til vaskerom/toalettrom har tegn til svelling og overflateslitasje, som følge av fuktpåvirkning og normal bruk. Fortsatt fuktbelastning kan medføre økt deformasjon og redusert estetisk kvalitet. Det anbefales å overvåke utviklingen og sikre god ventilasjon i våtrommet. Ved behov kan dørene repareres, overflatebehandles eller skiftes ut dersom svellingen øker eller funksjonen blir påvirket.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i kasse.

Vaskerom ble delvis modernisert med nye gulvfliser i 2012 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Hullyd ble registrert i enkelte gulvfliser.

Vedrørende hullyd i gulvfliser:
Det er i utgangspunktet ikke forbundet med stor risiko at det registreres hullyd i gulvfliser. Mange våtrom kan ha hullyd gjennom hele levetiden uten at dette medfører konsekvenser, men forholdet bør følges opp og overvåkes.
Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser, eller fliser helt eller delvis løsner fra underlaget/fliselimet, må det utføres tiltak.
I tilstandsrapporter frem til 1.7.2026 ble hullyd omtalt som bom i gulvfliser. Etter revisjonen av NS 3600:2025 er dette nå definert som hullyd. I henhold til NS 3600:2025 vurderes hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i flisefuger som bom.
Det gjøres oppmerksom på at hullyd i gulvfliser fortsatt innebærer en viss risiko, selv om det ikke lenger nødvendigvis anses som et avvik etter gjeldende standard.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Eldre plastsluk i gulv.



Det er ikke membran/tettesjikt på vegg bak utslagsvask. Det er derfor viktig å unngå vannsøl ved bruk, da veggen er sårbar for fuktpåvirkning. Ved en eventuell oppgradering bør det etableres en sprutsikker og fuktbestandig overflate på veggen bak utslagsvasken, for eksempel i form av membran med fliser eller baderomsplater. Dette vil redusere risikoen for fuktskader ved normal bruk.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekksventil i kasse. Tilluft under dør.

2-ETG > VASKEROM (2,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkken/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 49,4 % ved en temperatur på 20,1 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

3-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 4,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i vegg.

Det er opplyst at badet ble modernisert i ca. 2002 i regi av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Badet har flere ufagmessige utførelser. Røropplegg og sluk er fra byggeår og er ikke skiftet ved moderniseringen. Klemring i sluk er løs. Renovering av badet bør påregnes.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Eldre plastsluk i gulv. Klemring er løs og det øker faren for lekkasje i overgang.

Tilstandsrapport



Riss/krakerling i servant.



Motfall på avløpsrør under servant. Ingen tegn til lekkasje pga. det.

3-ETG > BAD (4,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,5 % ved en temperatur på 20,0 grader.

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

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

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegg mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte.
Den ene veggen i dusjsonen er yttervegg/bakvegg, mens den andre vender mot nabo. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader. I henhold til NS 3600:2025 settes derfor TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for forholdet.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM (23,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkken/trapperomsløsning. Areal til sammen: 23,4 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2006.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fire glassfronter.
Heltre benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Gram). Fra 2019.
- Oppvaskmaskin (Siemens). Ukjent alder.
- Kjøleskap/frys (Bosch). Fra 2019.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenfronter ble malt i 2018.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

2-ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM (23,4 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekt punkt

Beskrivelse

Stål vaskekum, blandebatteri/kran.

Vurdering av avvik:

• Blandebatteri/kran har utett pakning, men det er ikke tegn til lekkasje i kjøkkenskap pga det.

Konsekvens/tiltak

• Blandebatteri/kran har utett pakning. Det er ikke registrert tegn til lekkasje i skap som følge av dette. Tiltak: Blandebatteri/kran bør ordnes eller skiftes for å utbedre utettheten.

2-ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM (23,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA/Whirlpool. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

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

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

2-ETG > TOALETTROM (2,2 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 2,2 m².
Flislaminat på gulv, mdf panel på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, veggheng toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble modernisert i 2012 i regi av tidligere eier. Ny baderomsinnredning med servant ble montert i 2018.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke parkett eller laminat og feks. mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.



Det er benyttet MDF-panel på vegger. MDF er ikke fuktbestandig og tåler fukt dårlig. Ved vannsøl eller høy luftfuktighet kan materialet svelle og misfarges, og det kan gi fuktskader. Det bør monteres sprutsikker overflater over servant.

2-ETG > TOALETTROM (2,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Røropplegg under servant.



Synlig membran i kasse til vegghengt toalett.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > TOALETTROM (2,2 M²)

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg. Tilluftsventil under vaskeromsdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller ukjent stakeluke vanskeliggjør adkomst for rensing og feilsøking, og kan medføre økt risiko for oppstuving og driftsproblemer. Stakeluke bør etableres eller lokaliseres og merkes for å sikre tilfredsstillende adkomst for vedlikehold.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Viftemotor er plassert i kasse på vaskerom. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet ved åpning av vinduer og terrassedører.

Det ble byttet ut vifte på vaskerom i 2020. Arbeidet ble utført av Austevoll El.Installasjon AS.

Mrk. Det er noe støy fra viftemotor i kasse på vaskerom.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Bryter til viftemotor er plassert på kjøkken/trapperom. Bør være mest mulig påslått.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i stue/trapperom. Produsent: Panasonic. Produksjonsår: 2017, montert i 2018 av Godt og Varmt AS.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentert service kan føre til redusert ytelse, høyere energiforbruk og økt fare for driftsproblemer. Det anbefales service og funksjonskontroll av varmepumpen samt videre oppfølging i henhold til produsentens anbefalte intervaller.



Varmepumpe med uttak i stue/trapperom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 2, 2011. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang/trapperom i 1-etg. Sikringsskap ble oppgradert i 2016. Arbeidet ble utført av Sønnico AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, ringetrafo.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i august 2018.
Ny stikkontakt til vaskemaskin på bad og på soverom i 3-etg i 2019.
Arbeidet ble utført av Austevoll El.Installasjon AS.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i entre/gang/trapperom, stue og på bad + innfelte pærer i himling i trapperom til 3-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spotlights i entre/gang/trapperom i 2026. Øvrige spotlights av type halogen.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.


Sikringsskap i entre/gang/trapperom i 1-etg.


Stikkontakter under utslagsvask på vaskerom. Stikkontakter der plassert i våtsonen og bør ev. flyttes, spesielt ved en oppgradering.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Ingen åpenbare avvik registrert.

Nytt pulverapparat og nye røykvarslere i 2026.

Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i bakkant av leiligheten.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Boligen ligger i terrassert bebyggelse, og grunnmuren får derfor lite fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring og drenering har en begrenset levetid, og det er vanskelig å si noe sikkert om når funksjonen svikter. Svikt kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, og gi fuktskader og muggvekst. Siden grunnmuren får lite fuktpåvirkning i terrassert bebyggelse, vurderes risikoen som mindre enn ved tilsvarende konstruksjoner mot åpent terreng. Tiltak: Tilstanden bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men det er vanskelig å si noe om når dette blir nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn.

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påførede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrassen skal oppgraderes.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Rekkverkshøyden ved innvendige trapper er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg	20	4		24	
2-etg	67			67	14
3-etg	32			32	
SUM	**119**	**4**			**14**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entre/gang/trapperom (8,3 m²), soverom (8,7 m²), innvendig bod (2,1 m²)	Ekstern bod (4,2 m²)	
2-etg	Kjøkken/trapperom (23,4 m²), stue/trapperom (34,6 m²), vaskerom (2,8 m²), toalettrom (2,2 m²), innvendig bod (2 m²)		
3-etg	Gang/trapperom (7,8 m²), bad (4,2 m²), soverom (11,3 m²), soverom 2 (7,4 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,1 m² av bruksarealet i 2-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,3 m² av bruksarealet i 3-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,39 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på kjøkken tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 4,2 m² (inkludert i BRA-e).
Ekstern bod ligger i felles bodareal adskilt fra garasjeanlegg. Ekstern bod er merket 125.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2026 Jeg har montert nye røykvarslere i år.

2026 Kjøpt nytt brannslukningsapparat 03.11.2026

2025: Malte fasader utvendig

2026: Skiftet spotter i gang 1.etg. Utført av elektriker

Jeg byttet ut ildsted/ovn som ble kjøpt brukt på finn.no i 2019. Installasjon ble meldt inn av selger/montør Trond Skar 27.05.2019 som er autorisert Montør.

2020 Det ble byttet ut vifte på vaskerom av Austevoll El-installasjon grunnet at den var defekt. Montør: Jørgen Troland

2019: Satt ut ny stikkontakt for vaskemaskin på vaskerom og på soverom i 3 etg. av Austevoll El-installasjon. Montør: Jørgen Troland

2026: Det ble utbedret tak og sparklet og malt tak og vegger soverom i 1 etg etter en lekkasje fra altan/vegg i 2 etg.

Det ble også sparklet og utbedret tak i gang og malt i 3 etg etter registrering av fukt i himling før jeg flyttet inn. Det er nå utbedret.

2021: Det ble skiftet nytt altandekke og membran av noen polske bekjente. Jeg har ikke dokumentasjon på arbeid.

2023/2024: Sameie Solsiden har gjort et omfattende arbeid med nytt tak utvendig og de utbedret riktig høyde på gelender på altan. De måtte og ta opp dekke på altan samt atrium, og bunn ble utbedret og ny membranduk ble lagt før dekke kom på igjen. Arbeid ble utført av K.A.Løvik As

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Bente Mjøs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	49	295	0	99	23174.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vallalia 106

Hjemmelshaver
Bente Mjøs

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 4860 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av sameiet.

Nytt beløp fra 01.01.2027: Kr 5008,- pr. mnd.

Boligselskap
Sameiet Solsiden Terrasse

Forretningsfører
Bergen Og Omegn
Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74
00. www.bob.no

Organisasjonsnr
975472906

Felles formue
Kr. 45 808 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 256 732 11.11.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Valle.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende småhusbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Nesttun sentrum med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt
dagligvarebutikker i gangavstand på v/Hatlestad Terrasse (Kiwi).
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Kaland Idrettshall og Slåtthaug idrettsanlegg, samt skoler som
Kaland Skole, Ulsmåg Skole, Midtun Skole, Slåtthaug ungdomsskole, Slåtthaug Videregående Skole i Fana bydel.
Fine turmuligheter med kort vei til Smøråsfjellet.
Gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum. Bybaneholdeplass i Skjoldsskiftet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5760000). Formål: Bolig.
Planid: 5760000.
Saksnr: 190000580.
Planens navn: FANA. VALLE-HATLESTAD.
Type plan: Eldre reguleringsplan (30).
Planstatus: Gjeldende plan (stadfestet).
Vedtak i kraft: 05.12.1983.

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for sameiet. Andel fellesareal: 118,2 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, ballbinge, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
For øvrig er det utendørs parkering på oppmerkede plasser.

Mulighet for montering av elbil ladestasjon v/garasjeplass.

Oppgradering garasjeanlegg:
Det ble skiftet lys og ventilasjonsanlegg i garasjeanlegg i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt i 2022 - 2024.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 51/10000.

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

Servitutt:
26.09.1985 29887 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: 1201/49/295//
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
Bestemmelse om biloppstillingsplass på sameiets grunn
for: seksjon nr 166-171

26.09.1985 29888 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING.
Rettighetshaver: 1201/49/296//
Overført fra: 1201/49/295//
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.02.1986 4833 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 1201/49/324//
Rettighetshaver: 1201/49/325//
Rettighetshaver: 1201/49/326//
Overført fra: 1201/49/295//
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.02.1990 5344 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE
Målebrev over d.e av areal 23.153. m2. A457

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Solsiden Terrasse består av til sammen 166 rekkehusleiligheter.
Styreleder i sameiet: Kjartan Austvik.
Det finnes i alt fem forskjellige typer leiligheter:

Type A: 4-roms leilighet over to plan m/garasjeplass (76 leiligheter).
Type B: 4-roms leilighet over tre plan m/garasjeplass (62 leiligheter).
Type C: 2-roms leilighet på et plan m/garasjeplass (4 leiligheter).
Type D: 2-roms leilighet på et plan m/garasjeplass (18 leiligheter).
Type E: 2-roms leilighet på ett plan, uten garasjeplass (6 leiligheter)

Sameiet har eget fellesrom, som kan benyttes av beboerne.
For mer informasjon om sameiet: www.solsiden.info/

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 975 472 906.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Solsiden Terrasse.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 28.10.2008.
Stiftelsesdato: 29.10.1984.

Vedlikehold:
Hver seksjonseier har selv ansvar for vedlikehold/utskiftning av vinduer, terrassedører, ytterdører og ytterkledning som tilhører eierseksjonen.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP894564.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål eier		Besvart pr. tlf	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Div fakturaer og samsvarserklæringer			Fremvist		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bente Mjøs	9578-5993-4-2991664	2026-11-11 11:15:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. nov. 2026

Oppdragsnummer
48-0213/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallalia 125, 5227 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Bente Mjøs

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 23790831
Forsikret i: Landkreditt forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeid ble utført i 2002. Usikker på arbeid og hvem som utførte arbeid

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Uti fra eldre papirer ble det lagt membran og fliser tror jeg

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

2. 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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og altan/atrium + vedlikehold i garasje ble skiftet og rehabelitert i 2023/2024 Peis /ildsted ble skiftet ut i 2019. Jeg kjøpte en brukt ovn på finn.no. Det ble montert av selger som hadde jobbet med slike ting. Han sendte inn papirer til kommunen.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke firma. Det er tidligere eiere som bygget inn atrium for å få større areal i stuen. Usikker på årstall og når dette ble gjort. Regner med at de måtte søke om å få lov. Har ikke kjennskap om dette ble gjort privat eller av faglært

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble laget fartsdumper i gaten for å sikre barn mot trafikanter med for høy hastighet. Utskifting av belysning på uteområder.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Kan dryppe litt fra tak ved inngangsparti. Jeg hadde lekkasje i tak 1.etg for et par år siden. Dette ble utbedre utvendig under ehabelitering av tak og altan/atrium. Tak ble utbedret innvendig av fagmann utsendt av sameie nå i 2026

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. 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.

Ja

Beskriv: Det har vært sjeggkre og biller. Men huset ble sanert (husker ikke årstall)kanskje 5 år siden, og har ikke sett noe etter det. Det har vært observert rotter i bosshus i 2024 eller 25, det ble leid inn fagfolk og nå har det ikke vært rotter der.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det skal foreligge tilstandsrapport om utvendig arbeid på tak/ altan/garasje

---

23. 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?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en rolig gate. Men mye barnefamilier og det kan i perioder være litt aktivitet i gaten

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det blir en økning av felleskostnader på 2,5%, som er samme prosent som prognosen for KPI i Norge i 2027. Kostnaden for Telenor internett/Tv blir kr 594 pr/mnd. Disse økningene gjøres fra og med felleskostnader for 2027. Internett /TV betales som en del av fellesutgiftene

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Noe sprekk i himling tak i stuen etter de bygget ut stue og reduserte str på atrium. Jeg har hatt fagmann og sett på det og det er mulig å stripse dette for så å male hele taket

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0213/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vallalia 125
Postnr	5227
Sted	NESTTUN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	295
Seksjonsnr.	99
Festenr.	
Bygn. nr.	9432655
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-962133
Dato	14.01.2019



Innmeldt av	Vermund Steinsland

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vallalia 125
Postnr/Sted: 5227 NESTTUN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 14.01.2019 10:35:00
Energimerkenummer: A2019-962133
Ansvarlig for energiattesten: Vermund Steinsland
Energimerking er utført av: Vermund Steinsland

Gnr: 49
Bnr: 295
Seksjonsnr: 99
Festenr:
Bygnnr: 9432655

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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
ORG NR 975 472 906
Styret@solsiden.info

Til seksjonseierne i Sameiet Solsiden Terrasse.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 4. JUNI 2026

Vedlagt finner dere innkalling til ordinært årsmøte 4. Juni 2026. Styret sender dette ut både digitalt og på papir til alle.

I den oppdaterte eierseksjonsloven § 43 regnes elektronisk innkalling som gyldig måte å innkalle til årsmøtet. Det vil derfor være tidspunkt for elektronisk utsending som skal legges til grunn for fristene for innkalling. Styret vil likevel sende ut innkallingen på papir til alle.

Bergen 20.05.2026

Styret i Sameiet Solsiden Terrasse

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE
ORG NR 975 472 906
Styret@solsiden.info

FULLMAKT ÅRSMØTE 4.6.2026

Jeg er seksjonseier i Sameiet Solsiden Terrasse, men har ikke mulighet til å møte på årsmøtet.

Jeg _____
(navn på den som gir fullmakt)

Adresse:_____ Seksjonsnummer_____
(Gateadresse, Vallalia eller Vallaheiane) (2 el 3 siffer)

gir derfor min fullmakt til:

Navn:

_____
(navn på den som får fullmakt og skal delta på møtet)

Sted:_____ Dato:_____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

_____

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE
ORG NR 975 472 906
Styret@solsiden.info

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles til ordinært årsmøte torsdag 4.6.2026 kl. 18:00
i Fellesrommet Solsiden Terrasse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er saker oppgitt i denne innkallingen som kan behandles av årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrerapport
3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
4. Honorar til styret
5. Valg
6. Behandling av innkomne saker

1. KONSTITUERING

A. Godkjenning av de stemmeberettigede
B. Valg av møteleder
C. Valg av en til å føre protokoll
D. Valg av en (eller to) seksjonseier(e) som protokollvitne
E. Godkjenning av møteinnkallingen

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

2. STYRERAPPORT

FORORD

Fra og med regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav til årsberetning for små foretak, herunder boligselskaper. NBBL anbefaler at det lages en intern rapport, men at den ikke kalles årsmelding. Skal det benyttes en årsmelding må den følge regnskapslovens krav til årsberetning for store foretak.

Styret i Sameiet Solsiden Terrasse har derfor besluttet at det ikke utarbeides en formell årsmelding for 2021, men at en i en overgangsfase velger å lage en rapport som følger malen noenlunde for tidligere årsmeldinger og at en over tid går over til en mer seksjonseier mal for rapportering av styrets arbeid.

Sameiets virksomhet

Sameiet ble etablert i 1984, og innflytting skjedde i 1985 og 1986. Det ligger i Bergen kommune og består av seksjonseierne i Vallalia 100–158, Vallalia 11–263 og Vallaheiane 40–58. Eiendommen er registrert med Gnr. 49 Bnr. 295, seksjoner 1–160 og 166–171, samt garasjeseksjoner 161–165.
Sameiet har felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene. Garasjeseksjon 161 tilhører Solsiden Huseierforening. Hver seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen seksjon. Til hver seksjon hører en forhage, og for noen også en bakhage, som disponeres av seksjonseierne med ansvar for vedlikehold.

I tillegg eier seksjonseierne en andel i en garasjeseksjon, med én plass per seksjon. Denne plassen er knyttet til leiligheten og følger med ved eierskifte. Seks seksjoner har ikke plass i garasje, men faste parkeringsplasser utendørs.

Styret og styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har det blitt avholdt 17 ordinære styremøter. I tillegg har styret deltatt i møter med beboere knyttet til rehabiliteringsprosjektet, samt møter i forliksrådet. Det har det siste året blitt arbeidet med en rekke saker. Det er arbeidet mye med vedlikehold, skadesaker og HMS-arbeid.

Det siste året har også vært preget av utestående innbetalinger knyttet til rehabiliteringsprosjektet. Til tross for gjentatte forsøk har vi ikke lykkes med å inndrive alle de resterende kravene, og flere saker er derfor tatt videre til rettslig behandling og forliksrådet. Dette har lagt beslag på en betydelig del av styrets kapasitet, og har medført kostnader for sameiet i form av juridisk bistand, saksomkostninger og tapte krav.

Antallet utestående krav er nå redusert fra 17 til 7, og styret vil fortsette arbeidet med å følge opp disse sakene i tiden fremover.

I tillegg har styret arbeidet med følgende saker:

- Gjennomgang av avtaler og innhenting av pristilbud
- Opplæring av nytt styremedlem
- Utarbeidelse av langtidsbudsjett
- Håndtering av driftssaker
- Oppfølging av forsikringssaker
- Planlegging av dugnader
- Fulgt opp prosjekter med rydding av tak, maling, utelys etc

Styrets sammensetning
Fra årsmøte 5.6.2025

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

Endringer høsten 2025:
- Styremedlem Kevin Nylund trakk seg fra styret av personlige årsaker
- Varamedlem Madeleine Romfo Bildøy trakk seg fra styret av personlige årsaker
- Adrian Kroge har deltatt i styret for Kevin Nylund, men han må velges formelt inn på et ekstraordinært årsmøte.

Fra ekstraordinært årsmøte 26.01.2026
- Adrian trer opp fra vara og blir valgt inn som styremedlem fram til årsmøte 2026.
- Tonje Haugen trer inn som vara i styret fram til årsmøte 2026.

Styreleder	Kjartan Austvik	2025-2026
Styremedlem	Espen Hovland	2025-2027
Styremedlem	Tøger Trettsveen	2024-2026
Styremedlem	Marianne Saxsæter	2024-2026
Styremedlem	Adrian Kroge	2026-2026
Varamedlem	Tonje Haugen	2026-2026

Saker under arbeid og planlegging
- Pågående driftssaker
- Pågående skadesaker

- Håndtere fakturaer som er blitt bestridt av beboere
- Kartlegging av videre nødvendig vedlikehold av sameiet

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB (Bergen og Omegn Boligbyggelag). KPMG AS er sameiets revisor.

Sameiets forsikring - If skadeforsikring

Forsikringsnr	Produktområde	Skadenr	Skadetype	Skadedato	Registrert	Avsluttet	Utbetalt	Saksreserve	Skadekostnad (Utbet+Res.)
SP0000894564	Eiendom	25.0573305	Vann, annen væske og rørbrudd	10.11.2025	11.11.2025		72 722	24 550	97 272
SP0000894564	Eiendom	25.0510326	Vann, annen væske og rørbrudd	07.10.2025	08.10.2025	15.10.2025	6 173	0	6 173
SP0000894564	Eiendom	25.0503962	Vann, annen væske og rørbrudd	04.10.2025	06.10.2025		8 087	19 886	27 973
SP0000894564	Eiendom	25.0503983	Vann, annen væske og rørbrudd	04.10.2025	06.10.2025	16.10.2025	11 777	0	11 777
SP0000894564	Eiendom	25.0474927	Vann, annen væske og rørbrudd	19.09.2025	21.09.2025	26.09.2025	4 998	0	4 998
SP0000894564	Ansvar	25.0253517	Rådgiving	20.05.2025	20.05.2025	12.11.2025	13 126	0	13 126
SP0000894564	Eiendom	25.0152165	Vann, annen væske og rørbrudd	22.03.2025	24.03.2025	31.03.2025	4 395	0	4 395
SP0000894564	Eiendom	25.0032326	Vann, annen væske og rørbrudd	30.12.2024	19.01.2025	03.02.2025	4 188	0	4 188

I 2025 hadde sameiet 8 skadesaker - de fleste skadene er vann inn fra utett bygg. Ved en vanninntrenging fra utett bygg dekker forsikringen innvendige følgeskader med en egenandel på kr 20.000. Utbedring av årsak må sameiet selv bekoste. Ved slike skader må sameiet vurdere bruken av forsikring dersom de innvendige skadene er minimale. Dette for å ikke belaste skadehistorikken unødvendig med skader som er under egenandelen.

I sameiets vedtekter ser man hva som er sameiet sitt og den enkelte beboers ansvar, dette ligger tilgjengelig på Lettstyrt.no. Vi bruker Recover til befaring og de utbedrer lekkasjen, mens sameiet selv må finne riktige fagfolk til å utbedre skaden til en permanent løsning.

Dersom det skjer en lekkasje på sameiets fellesareal er det viktig å gi beskjed på lettstyrt så fort som mulig, slik at styret får sendt videre til BOB Skadebehandling, som tar kontakt med Recover. Er det akutt anbefales det å selv ta kontakt med Recover (som trenger godkjenning fra et styremedlem før de kan rykke ut).

Er du usikker går det også an å ta kontakt med Espen Hovland Gandrud, tlf 479 05 445.

Kommunikasjon med seksjonseierne
Styret har arbeidet med å forbedre kommunikasjonen ut mot sameiets beboere ved å gå over til Lettstyrt. Lettstyrt er et saksbehandlingssystem og har også en svært god modul som går på beboerkommunikasjon. Meldinger som styret mottar blir fordelt til rett person, og man kan hele tiden se status. Når styret legger ut informasjon vil dette komme opp på nettsiden. I tillegg kan styret sende varsling på sms.

Seksjonseierne kan benytte Lettstyrt for å finne aktuell informasjon og også en del lagret informasjon, som for eksempel husordensregler og sameieavtale. Facebooksiden til sameiet benyttes ikke av styret som informasjonskanal. Styret har ikke anledning til å føre diskusjoner med den enkelte seksjonseier via Facebook og andre uoffisielle kanaler, og styret ber om forståelse for det.

Kommunikasjon med forretningsfører og revisor er styrets ansvarsområde. Den enkelte seksjonseier kan henvende seg til forretningsfører når det gjelder spørsmål om faktura for fellesutgifter og purringer på antatt ubetalte fakturaer. Henvendelser til forretningsfører om andre emner vil ikke bli besvart. Henvendelser til revisor fra andre enn styremedlemmer blir ignorert. Revisor har taushetsplikt overfor alle seksjonseiere unntatt styremedlemmer.

Arbeidsmiljø/HMS
Arbeidsmiljøet hva angår styret har vært å anse som godt. Det har vært møter 2 ganger i måneden, møtene har opplevd som nødvendige og effektive. Oppgaver for videre drift er videreformidlet og behandlet på en god måte, og loggføres ved bruk av Lettstyrt sine moduler for fremtiden. Nytt i år har vært å gjøre varamedlemmer mer aktive, ved å oppfordre dem til å delta på styremøtene - dette har hatt god effekt når styremedlemmer har måttet gå av for personlige grunner (en lettere overgang) og ved at varamedlemmer har gjort et godt bidrag.

Vi god ekstern kontroll av lekeplassene våre, elsikkerhet, brannkrav, og vedlikehold av Vestbo Drift. Ved gjennomgang av Internkontrollforskriften kan vi nå sette krav til HMS kurs for styret, noe som prioriteres ved HMS for 2026/2027. Branninstruksjonen for sameiet er utarbeidet i gjort tilgjengelig for seksjonseiere.

Den eneste måten å virkelig sikre HMS er at alle bidrar. Ser du noe, si noe! Terskelen for å melde ifra om farlige hendelser eller tilstander er lav - bruk Lettstyrt, mail, styreleder eller styremedlemmer til å melde ifra. Ser du ingen forbedring så er det fullt mulig å melde fra om samme sak.

Vi vil ha et Tett og Trygt Bygg, med Trygge Barn, bebodd av Ansvarlige Voksne, som bryr seg og ønsker en Stabil Økonomi.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap. Det gjøres oppmerksom på at sameiet har pågående saker som gjelder ubetalte felleskostnader og bestridte fakturaer fra KA Løvik som vil kunne medføre fremtidige kostnader for sameiet.

Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Likestilling
Styrets består av 4 menn og 1 kvinne.

Forurensing av det ytre miljø
Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø.

Omsetning av seksjoner

Overtagelsesdato	Eiendomskode	Enhetsadresse	Salgssum
01.03.2025	0341-1-035	Vallalia 255	3860000
01.03.2025	0341-1-040	Vallalia 245	3300000
01.06.2025	0341-1-066	Vallalia 147	3600000
01.10.2025	0341-1-003	Vallalia 154	2700000
02.03.2025	0341-1-072	Vallalia 159	3100000
05.11.2025	0341-1-022	Vallalia 116	3490000
18.03.2025	0341-1-045	Vallalia 235	3805000
22.04.2025	0341-1-127	Vallalia 55	3650000
23.08.2025	0341-1-116	Vallalia 91	3910000
24.09.2025	0341-1-136	Vallalia 73	3530000
28.04.2025	0341-1-004	Vallalia 152	3000000
31.05.2025	0341-1-126	Vallalia 53	3700000

Styrets forslag til vedtak:
Tas til etterretning.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2025

Se vedlagt regnskap og revisjonsberetning (vedlegg 3).

Kommentarer fra forretningsfører:

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr 142 321, mot et budsjettert negativt resultat på kr 868 000.

Kommentarer til regnskapet:

Inntekter:

- Felleskostnader er kr 66 497 over budsjett. Dette skyldes i all hovedsak høyere overføring fra Elaway (3825 leieinntekter El-bil) enn budsjettert
- Sameiet har i 2025 total 303 587 kr i renteinntekter på lagets driftskonto i DNB. Rente på konto er per tid 3,75% (ikke noen nyheter foreløpig om høyere rente på innskudd etter renteheving fra sentralbanken 07.05.26). Renteinntektene er kr 103 587 høyere enn budsjett.

Kostnader:

- Styrehonorar er kr 52 000 under budsjett og avviker fra vedtatt totalbeløp jf. Årsmøte 2024. Årsaken til differansen er endring i styresammensetning hvor styremedlem har frasagt styrehonorar og varamedlem ønsket ikke honorar. Totalt utbetalt honorar var kr 288 000.
- Andre driftskostnader er omtrent alle kostnader i henhold til budsjetterte beløp, men snømåking og salting er kr 63 334 under budsjett og TV/internett er kr 77 620 over budsjett. Se note 6 for oversikt over driftskostnader.
- Vedlikeholder totalt kr 336 603 under budsjett, se note 8 for en oversikt over vedlikeholdskostnader
- Revisjonshonorar er kr 6 125 under budsjett. Det gjenstod kun kr 1 250 av tilleggsfakturering i forbindelse med rehabilitering/større vedlikeholdsprosjekt. Dette ble fakturert i tillegg til ordinært revisjonshonorar i 2025.
- Andre konsulenthonorar, herunder juridisk bistand er kr 180 312 under budsjett.
- Forsikring er kr 178 452 under budsjett.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 554 568.
Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 5 799 815.
Egenkapitalen til laget er negativ med kr 34 378 773.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Styret må vurdere fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredsstillende måte.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes.
Revisjonsberetning tas til etterretning.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

4. HONORAR TIL STYRET

A) Honorar for perioden som har gått ble vedtatt på årsmøtet i 2025.

- 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.

B) 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.

Styrets forslag til vedtak:
Honorar for den kommende perioden vedtas.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

5. VALG

Det ble på ordinært årsmøte 2025 valgt to personer til valgkomiteen. Komiteen har i perioden bestått av Raymond Johannessen Edris og Stian Nordli Jensen. Stian Nordli Jensen trakk seg fra valgkomitèen høsten 2025. Valgkomiteens mandat er å finne kandidater til sameiets styre og legge fram sin innstilling for årsmøtet.

Valgkomiteen har sin innstilling klar og legger den frem på årsmøtet.

A) Valg av styreleder for 1 år
Se valgkomiteens innstilling.

Styrets forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling vedtas.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
Se valgkomiteens innstilling.

Styrets forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling vedtas.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Se valgkomiteens innstilling.

Styrets forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling vedtas.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

D) Valg av 2 personer til valgkomitè
Årsmøtet skal velge 2 kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteens mandat er å finne kandidater til styret, normalt til neste ordinære årsmøte i 2027.

Styrets forslag til vedtak:
Velges i møtet.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

6. BEHANDLING AV INNKOMNE SAKER

Oversikt over innkomne saker

	Sak	Innsender	Opprinnelse
A	Frivillighetspris	Styret	Fra styret
B	Grusområde ved bingen	Styret	Fra styret
C	Revisor	Styret	Årsmøte 5.6.2025
D	Rehabiliteringsfakturaer	Styret	Årsmøte 5.6.2025
E	Utbedring av platting og skadde heller mellom tun 1 og 2.	Rita Ramsevik	
F	Lettstyrt	Rita Ramsevik	
G	K A Løvik, "Tett bygg"	Rita Ramsevik	
H	AOG "Trygg garasje"	Rita Ramsevik	
I	Vedr boligenes utvendige vedlikehold	Unn Simonsen	
J	KLAGE vedr årsmøtet i fjor 2025; 06. Juni 2025!!	Unn Simonsen	
K	Mistillitsforslag mot SST-styreleder Kjartan Austvik	Unn Simonsen	
L	Mistillitsforslag mot SST-styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen	Unn Simonsen	

A) Frivillighetspris - Informasjonssak

Fra styret	Årsmøtet vedtok i 2025 å etablere en årlig frivillighetspris på kr 2.000. Det er sendt ut en melding på Lettstyrt om at alle kan nominere kandidater med frist 14.05.2026. Frivillighetsprisen for 2025/26 besluttes av styret og deles ut på årsmøtet.

B) Grusområde ved bingen

Fra styret	SST eier grusområdet ved siden av bingen. Det er i dag ingen bruk av området, bortsett fra noen tilhengere som står parkert der. Det har kommet inn noen forslag fra seksjonseiere om ulik bruk av området. Styret ønsker å gå i dialog med Bergen Kommune om å kunne utvikle området til et bruksområde for beboere i SST.

Styrets forslag til vedtak:
Styret går i dialog med Bergen Kommune om å kunne utvikle området til et bruksområde for beboere i SST.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

C) Revisor

Fra styret	SST har i dag KPMG som revisor. Basert på årsmøtevedtak 2025 har vi gjennomført en prosess for å formelt velge revisor på årsmøtet i 2026. Det er sendt ut forespørsel til 2 nye selskap. *Sameiet Solsiden Terrasse ligger i Vallalia på Nesttun.* *Det er 166 boenheter i sameiet.* *BOB er forretningsfører. KPMG er i dag revisor.* *Nøkkeltall:* *Utgående faktura 171 andeler a 12 mnd = 2 052* *Inngående faktura 262 (tall for hele 2024)* *Andel div bilag ca 50* Bjørgvin Revisjon svarer at de ikke har anledning til å gi tilbud. Forum Revisjon svarer at de ikke har kapasitet. De sendte det videre til Ulriken Revisjon. Vi har ikke fått svar fra Ulriken Revisjon.

Styrets forslag til vedtak:
KPMG velges som revisor.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

D) Rehabiliteringsfakturaer

Fra styret	Det siste året har også vært preget av utestående innbetalinger knyttet til rehabiliteringsprosjektet. Til tross for gjentatte forsøk har vi ikke lykkes med å inndrive alle de resterende kravene, og flere saker er derfor tatt videre til rettslig behandling og forliksrådet. Dette har lagt beslag på en betydelig del av styrets kapasitet, og har medført kostnader for sameiet i form av juridisk bistand, saksomkostninger og tapte krav. Antallet utestående krav er nå redusert fra 17 til 7, og styret vil fortsette arbeidet med å følge opp disse sakene i tiden fremover.

Styrets forslag til vedtak:
Styret forsetter den rettslige prosessen for å inndrive de utestående fakturaene.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

E) Utbedring av platting og skadde heller mellom tun 1 og 2

Fra seksjonseier Rita Ramsevik	Viser til HMS-rapport: «Flere heller er knust og området fremstår som skadet, materialet er vurdert som lett å skade, det er åpning ned til duk under» På Lettstyrt ser det ut til at arbeid ble gjort i 2022, under tema: "rehabilitering, garasjer, AOG, 2022". Det står ikke hvem som har utført arbeidet, kostnad ikke oppgitt. Det må besvares hvorfor det ble valgt heller av denne typen og om valget fratar firma ansvar og bruk av reklamasjonsrett. Forslag til vedtak: 1. Av hensyn til HMS bør det foretas en snarlig utbedring av plattingen som har vært skadet over flere år. Det området som ennå ikke er knust er også til fare for alle pga kvalitet på hellene, spesielt vinterstid. Det bør kartlegges om åpning ned til duk muligens kan føre til skader nedover i konstruksjon. 2. Fremme reklamasjon overfor entreprenør for arbeid utført hvis skadene omfattes av garanti/reklamasjonsrett, om det ikke er gjort. 3. Sikre at sameiet ikke belastes økonomisk i planlagt videre vedlikehold for utbedringer som hører til reklamasjon eller garanti.
Styret vurdering	Plattingen mellom tun 1 og tun 2 ble oppgradert fordi det rant vann gjennom og ned i garasjen. Det ble valgt denne løsningen fordi det ble lagt duk nederst for å hindre vanngjennomtrenging. Generelt er vi enig i forslaget fordi det en den normale oppfølging av alle kontrakter. Styret følger opp om duken holder vannet ute fra garasjen. Denne gang er det ikke leverandøren som er problemet. Flere heller er knust og området fremstår som skadet fordi det er gjort hærverk fra barn og ungdom i sameiet sammen med andre utenfor sameiet. Man kunne valgt en annen løsning når kontrakten ble inngått, men det er denne som ble valgt. Det er derfor SST som selv må planlegge en ny oppgradering av denne plattingen. SST har et langtidsbudsjett 2025-27. Oppgradering av platting er ikke prioritert i 2026. Da er det trappene som er prioritert.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1. Av hensyn til HMS bør det foretas en snarlig utbedring av plattingen som har vært skadet over flere år. Det området som ennå ikke er knust er også til fare for alle pga kvalitet på hellene, spesielt vinterstid. Det bør kartlegges om åpning ned til duk muligens kan føre til skader nedover i konstruksjon.

2. Fremme reklamasjon overfor entreprenør for arbeid utført hvis skadene omfattes av garanti/reklamasjonsrett, om det ikke er gjort.

3. Sikre at sameiet ikke belastes økonomisk i planlagt videre vedlikehold for utbedringer som hører til reklamasjon eller garanti.

Styrets forslag til vedtak:
Det skal kartlegges om åpning ned til duk kan føre til skader nedover i konstruksjon.
Oppgradering av platting legges inn i langstidsbudsjettet og gjennomføres når det er midler til dette.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

F) Lettstyrt

Fra seksjonseier Rita Ramsevik	Pga at Lettstyrt sitt dokumentarkiv er svært uoversiktlig, ulogisk, lite egnet til å finne dokumenter og omtrent umulig å gjøre søk, kan muligens nevnt dokumentasjon foreligge. Lettstyrt skal tilsynelatende være enkel og brukervennlig, men det er en informasjons/dokument organisering og plattform som har store mangler på helt nødvendig struktur, dette bør ryddes opp i. Forslag til vedtak: Den/de ansvarlige for Lettstyrt ordner de nevnte forhold.
Styret vurdering	Lettstyrt benytter en løsning hvor man gir dokumenter nøkkelord som årstall, type, opprinnelse, osv. Dette gjør det enkelt å finne tilbake til dokumenter. Styret er enig i at det kan gjøres en gjennomgang av bruken av nøkkelord for å forbedre mulighetene til å finne dokumenter.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Den/de ansvarlige for Lettstyrt ordner de nevnte forhold.

Styrets forslag til vedtak:
Det skal gjøres en gjennomgang av bruken av nøkkelord i Lettstyrt for å forbedre mulighetene til å finne dokumenter.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

G) K A Løvik, «Tett bygg»

Fra seksjonseier Rita Ramsevik	FDV dokumentasjon og K A Løvik kontrakt Kontrakten stiller klare krav som tilsynelatende ikke er oppfylt: A: Den krever at kontrollerklæring må være signert, ferdigbefaring gjort av byggherre og entreprenør, alle reklamasjoner skal være utbedret før overtagelse, med frist satt for utbedring. Eiere ble henvist til selv å betale for påførte skader om Løvik skulle utbedre. B: Den krever at FDV-dokumentasjon overleveres den enkelte eier som registreres i boligmappa.no. Det er kun lagt ut sameiets totale og svært omfattende FDV dokumentasjon som er oppgitt skal kun til styret. Står at sluttoppgjør utbetales ikke før FDV dokumentasjon foreligger, det kan ikke leses om det er fulgt. Reklamasjonsperiode på 5 år. Dersom styret ikke ivaretar sameiets og eiernes rettigheter overfor Løvik innen fristen, kan krav om utbedring være tapt for alltid. Det er ukjent hvordan reklamasjonsperioden regnes ut, rekke for rekke med utført arbeid, eller fra ferdigstilling av hele prosjektet. Under reklamasjonsvilkår i kontraktsvedlegg: *Bob eiendomstjenester og rådgiving har målsetting "null reklamasjoner".* Forslag til vedtak- styret sender ut til sameierne: Skriftlig dokumentasjon på at kontrakten med K.A. Løvik er oppfylt, herunder utbedret/planlagt utbedring av alle reklamasjoner, signert kontrollerklæring og overlevert individuell FDV-dokumentasjon til hver enkelt seksjonseier. Redegjørelse for hvordan sameiets reklamasjonsrettigheter overfor K.A. Løvik er tenkt ivaretatt innen 5 års reklamasjonsperiode.
Styret vurdering	Kontrakten er mellom K A Løvik og SST. Alle krav i kontrakten er gjennomført og FDV dokumentasjon foreligger. Styret har delt informasjon på Lettstyrt. Styret ivaretar sameiets rettigheter i forhold til garanti gjennom å følge opp mulige saker med K A Løvik gjennom prosjektleder i BOB.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret sender ut til sameierne:

Skriftlig dokumentasjon på at kontrakten med K.A. Løvik er oppfylt, herunder utbedret/planlagt utbedring av alle reklamasjoner, signert kontrollerklæring og overlevert individuell FDV-dokumentasjon til hver enkelt seksjonseier.

Redegjørelse for hvordan sameiets reklamasjonsrettigheter overfor K.A. Løvik er tenkt ivaretatt innen 5 års reklamasjonsperiode.

Styrets forslag til vedtak:
Kontrakten er mellom K A Løvik og SST. Alle krav i kontrakten er gjennomført og FDV dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er delt på Lettstyrt.

Styret ivaretar sameiets rettigheter i forhold til garanti gjennom å følge opp mulige saker med K A Løvik gjennom prosjektleder i BOB.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

H) AOG «Trygg garasje»

Fra seksjonseier Rita Ramsevik	Kostnad oppgitt i 2022 kr 4,5 millioner. Hva skal gjøres: *"Bytte ventilasjon, branndører, porter, tetninger/klemminger etc som ikke tilfredsstiller dagens krav byttes/oppgraderes, nye stoppekraner for vann. Etablering av ledesystem, ny belysning, montering av brannvarslingsanlegg i alle 4 garasjer".* Forslag til vedtak - styret sender ut til sameierne: Fullstendig kontrakt og tilbudspris fra AOG, underleverandør Monsen Elektro, garanti/reklamasjonstid, signert ferdigstilling og FDV dokumentasjon over AOG og Monsen Elektro arbeid. Dokumentert status for alle garasjeporter, om brannvarsling er knyttet til en sentral, hvis ikke, hvorfor.
Styret vurdering	Kontraktene er mellom leverandører og SST. Alle krav i kontrakten er gjennomført og FDV dokumentasjon foreligger. Styret har delt informasjon på Lettstyrt. Styret ivaretar sameiets rettigheter i forhold til garanti gjennom å følge opp mulige saker med leverandører gjennom prosjektleder i BOB. HSM rutinen i sameiet ivaretar sjekk og dokumentasjon av garasjeporter og brannvarsling.

<u>Forslagsstillers forslag til vedtak:</u>
Styret sender ut til sameierne:

Fullstendig kontrakt og tilbudspris fra AOG, underleverandør Monsen Elektro, garanti/reklamasjonstid, signert ferdigstilling og FDV dokumentasjon over AOG og Monsen Elektro arbeid.

Dokumentert status for alle garasjeporter, om brannvarsling er knyttet til en sentral, hvis ikke, hvorfor.

<u>Styrets forslag til vedtak:</u>
Kontraktene er mellom leverandører og SST. Alle krav i kontrakten er gjennomført og FDV dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er delt på Lettstyrt.

HSM rutinen i sameiet skal ivareta sjekk og dokumentasjon av garasjeporter og brannvarsling.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

I) Vedr boligens utvendige vedlikehold

Fra seksjonseier Unn Simonsen	Det har over flere år vært en uheldig forskjellsbehandling av huseiere i SST når det gjelde utvendig vedlikehold av boligene. Noen må betale alt selv. Andre får dekket sin utgifter på sameiets regning - urettferdig og diskriminerende forskjellsbehandling av huseierne. Det er tidligere gjort et vedtak om at alle endeleiligheter får dekket sine utgifter, mens andre må ordne opp selv. Dette tidligere vedtaket synes å være i strid med gjeldende lover, etter det jeg hører. Denne saken bør tas opp til diskusjon for at alle skal ha like vilkår. Nå er det slik at enkelte huseiere må dekke egne utgifter og i tillegg være med på å dekke utgiftene til endeleilighetene. Det blir skjevt og det blir ekstra utgifter på en del leiligheter. Det er forøvrig ikke noe problem at ordningen med at SST-styret henter inn anbud på utgiftene og arbeidet med vedlikehold av endeleiligheter, det er enkelt, bare dele utgiftene på antall leiligheter som har endevegger, uten å belaste andre huseiere - slik det gjøres andre steder i henhold til lover. Det er ikke holdbart å syte seg til gratis vedlikehold av endeleiligheter med begrunnelse i pris, hver må ta sine utgifter, så enkelt. (Skorsteiners vedlikehold er allerede overtatt av SST-styret). Kfr eierseksjonsloven, vedtektene, og andre relevante lover. Ber SST-styret kalle inn til diskusjonsmøte/ beboermøte/ årsmøte der lovverket legges frem for å få ordnet dette på riktig måte.
Styret vurdering	SST har vedtekter som dekker dette området. Der er det definert hva som er seksjonseiers ansvar, og hva som er sameiets ansvar.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ber SST-styret kalle inn til diskusjonsmøte/ beboermøte/ årsmøte der lovverket legges frem for å få ordnet dette på riktig måte.

Styrets forslag til vedtak:
SST har vedtekter som dekker dette området. Der er det definert hva som er seksjonseiers ansvar, og hva som er sameiets ansvar.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

J) KLAGE vedr årsmøtet i fjor 2025; 06. Juni 2025!!

Fra seksjonseier Unn Simonsen	Til årsmøtet i 2025 sendte jeg inn et forslag vedr uriktig saksbehandling m.m. Samt forslag til nye muligheter for huseierne i SST. Dette forslaget ble "forkastet"/ Nektet tatt inn. Dette er ulovlig! Det er å frata Huseiere i SST soleklare demokratiske rettigheter og ytringsfrihet. Den uriktige saksbehandlingen av innsendte forslag er av SST-styret og protokollskriver Marianne Saxsæter Gjøen uriktig og ulovlig håndtert i henhold til rettigheter og lover for huseierne, fordi dette "overgrepet heller ikke er nevnt i protokollen av Marianne Saxsæter Gjøen, noe som igjen fører til at ordinært årsmøte i 2026 i sin helhet er å regne som ulovlig/ugyldig. Ber om at saken på inneværende års årsmøte 04. Juni 2026 blir tatt opp av SST-styret med orientering til årsmøtet 2026 om konsekvensene for fjorårets 2025 årsmøte er å regne som ugyldig. Gjør samtidig oppmerksom på at denne form for "saksbehandling" har foregått i mange år, Noe som på ingen måte gjør det mer "lovlig", slik at det i bunn og grunn er en rekke årsmøter Som på denne bakgrunn er å regne som ulovlige!! Kfr alle de sakene jeg tidligere år har sendt inn til årsmøter. Ber om at SST-styret informerer årsmøtet 2026 om regler og lover for innkomne saker.
Styret vurdering	Unn Simonsen har sendt inn forslag til saker til årsmøter. Språkbruken i det som ble oversendt var svært grov, med person-karakteristikker som var grov hets av enkeltpersoner. Styret avviste å ta inn sakene av den grunn. Årsmøtene som er avholdt i SST er lovlige og gyldige.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ber om at SST-styret informerer årsmøtet 2026 om regler og lover for innkomne saker.

Styrets forslag til vedtak:
Saker som skal meldes inn til årsmøtet i SST skal være saklige, av generell karakter, og ikke inneholde hets av personer.

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

K) Mistillitsforslag mot SST-styreleder Kjartan Austvik

Fra seksjonseier Unn Simonsen	Se vedlegg 1 Jeg fremmer mistillitsforslag mot styreleder i Sameiet Solsiden Terrasse (SST) og hevder at SST ikke kan ha en uærlig styreleder, som attpåtil holder mange saker hemmelig, nekter å besvare skriftlige henvendelser, jobber og forsvarer hemmelige avtaler bak en huseiers rygg, og en rekke andre saker som jeg kan kommer tilbake til senere. De som mener Kjartan Austvik etter dette kan fortsette som styreleder i SST svarer: JA. De som mener nok er nok fra Kjartan Austvik svarer: NEI.
Styret vurdering	Styret arbeider med en stor bredde av saker. Vi behandler alle saker på styremøter som vi har hver annen uke. Styret arbeider for full transparens i arbeidet og referat fra alle styremøter lagres på Lettstyrt, og gjennomgås årlig av forretningsfører. Kommunikasjonen fra Unn Simonsen er usaklig, uærlig, har grove beskyldninger, og inneholder svært grov ordbruk. Styret behandler ikke denne typen henvendelser. Unn Simonsen har også hatt grov språkbruk på årsmøter, hvor hun framsatte grove beskyldninger mot en annen seksjonseier. Hun fikk da beskjed om å oppføre seg, hvis ikke ble hun utvist fra møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Jeg fremmer mistillitsforslag mot styreleder i Sameiet Solsiden Terrasse (SST) og hevder at SST ikke kan ha en uærlig styreleder, som attpåtil holder mange saker hemmelig, nekter å besvare skriftlige henvendelser, jobber og forsvarer hemmelige avtaler bak en huseiers rygg, og en rekke andre saker som jeg kan kommer tilbake til senere.

De som mener Kjartan Austvik etter dette kan fortsette som styreleder i SST svarer: JA.

De som mener nok er nok fra Kjartan Austvik svarer: NEI.

Styrets forslag til vedtak:
Det er ikke grunnlag for mistillit mot styreleder Kjartan Austvik

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

L) Mistillitsforslag mot SST-styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen

Fra seksjonseier Unn Simonsen	Se vedlegg 2 På disse grunnlagene fremmer jeg mistillitsforslag mot Marianne Saxsæter Gjøen. Sameiet Solsiden Terrasse kan ikke være bekjent av å ha styremedlemmer som ikke er ærlig og heller ikke har evne/vilje til å rydde opp på ærlig vis. Det er en skam at disse sakene har vært trenert av styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen og Kjartan Austvik i snart 6 -seks- år - og at SST-styret att på til er så frekk at de sender regninger for undersøkelser og arbeid til den skadelidte huseieren i Vallalia 201, mens Marianne Saxsæter Gjøen som styremedlem har sørget for at Gjøens hus Vallalalia 203 er blitt "totalrenovert" fra kjeller til loft. Marianne Saxsæter Gjøen har sittet alt for mange år i SST-styret. Uheldig på flere måter, idet et uærlig styremedlem har alle muligheter til å fikse og t rikse på mange måter med trenering av saksbehandling og klageadgang m.v. Ber om mistillitsforslaget mot Marianne Saxsæter Gjøen blir presentert for alle huseiere/beboere i SST. Den/de som mener at Marianne Saxsæter Gjøen etter dette kan fortsette som styremedlem i SST, stemmer: JA. Den/de som mener at nok er nok, Marianne Saxsæter Gjøen etter disse sakene ikke kan fortsette: stemmer: NEI. Så enkelt er det, JA eller NEI.
Styret vurdering	Styret arbeider med en stor bredde av saker. Vi behandler alle saker på styremøter som vi har hver annen uke. Styret arbeider for full transparens i arbeidet og referat fra alle styremøter lagres på Lettstyrt, og gjennomgås årlig av forretningsfører. Kommunikasjonen fra Unn Simonsen er usaklig, uærlig, har grove beskyldninger, og inneholder svært grov ordbruk. Styret behandler ikke denne typen henvendelser. Unn Simonsen har også hatt grov språkbruk på årsmøter, hvor hun framsatte grove beskyldninger mot en annen seksjonseier. Hun fikk da beskjed om å oppføre seg, hvis ikke ble hun utvist fra møtet. Unn Simonsen er ikke ekskludert fra noen kommunikasjonskanal i SST.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
På disse grunnlagene fremmer jeg mistillitsforslag mot Marianne Saxsæter Gjøen. Sameiet Solsiden Terrasse kan ikke være bekjent av å ha styremedlemmer som ikke er ærlig og heller ikke har evne/vilje til å rydde opp på ærlig vis. Det er en skam at disse sakene har vært trenert av styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen og Kjartan Austvik i snart 6 -seks- år - og at SST-styret att på til er så frekk at de sender regninger for undersøkelser og arbeid til den skadelidte huseieren i Vallalia 201, mens Marianne Saxsæter Gjøen som styremedlem har sørget for at Gjøens hus Vallalalia 203 er blitt "totalrenovert" fra kjeller til loft.

Marianne Saxsæter Gjøen har sittet alt for mange år i SST-styret. Uheldig på flere måter, idet et uærlig styremedlem har alle muligheter til å fikse og t rikse på mange måter med trenering av saksbehandling og klageadgang m.v.

Ber om mistillitsforslaget mot Marianne Saxsæter Gjøen blir presentert for alle huseiere/beboere i SST.

Den/de som mener at Marianne Saxsæter Gjøen etter dette kan fortsette som styremedlem i SST, stemmer: JA.

Den/de som mener at nok er nok, Marianne Saxsæter Gjøen etter disse sakene ikke kan fortsette: stemmer: NEI.

Så enkelt er det, JA eller NEI.

Styrets forslag til vedtak:
Det er ikke grunnlag for mistillit mot styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen

[Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.]

Vedlegg 1: K) Mistillitsforslag mot SST-styreleder Kjartan Austvik

Fra Unn Simonsen:
Bakgrunnen for mistilliten til styreleder Kjartan Austvik:
Mistilliten skyldes i første rekke saken F2025-024587 Unn Simonsen, vedrørende uriktig ekstraregning fra byggmester K. A. Løvik, Bergen, på arbeid som av såkalt "huseier" Unn Simonsen, Vallalia 201, arbeid som ikke er bestilt av huseier, ikke er avtalt på forhånd mellom partene, ikke gitt noen forhånds informasjon om fra byggmester Løvik til huseier, fra byggmester Løviks side heller ikke begrunnet på noen måte, ikke hverken før eller etter at arbeidet urettmessig er utført. Byggmester Løvik har på eget initiativ tatt seg til rette på huseiers grunn. Derfor konflikten om riktigheten av å bare overraskende i etterkant sende en regning for utført arbeid. Fremgangsmåten er helt ukjent For alle de håndverkere jeg har snakket med i ettertid og forklart hvordan byggmester Løvik har gått frem.

Kanskje det er nødvendig å understreke at Sameiet Solsiden Terrasse ikke er et borettslag, men et sameie av huseiere, selv om BOB BBL-D stadig forsøker å innlemmes SST i sin egen portefølje- ad mange omveier og mer eller mindre uærlige måter og er stadig på hugget.

På disse bakgrunner er det at samtlige huseiere har protestert - fordi det før arbeidet ble påbegynt og utført et arbeid der det ikke er gitt noen informasjon på forhånd. Overraskelsen var derfor ganske stor da jeg en dag etter at arbeidet var ferdig og bygget inn, fikk presentert en regning på kr 20.000,- --tjuetusenkroner--. Det resulterte i et skarpt brev til byggmester Løvik, hvor på jeg etter kort tid fikk kreditnota på hele beløpet. Glad var jeg og trodde at saken dermed var ute av verden. Dette var i 2023!

Det var mange huseiere som protesterte, etter det jeg har hørt, så var det samtlige huseiere som hadde protestert og nektet å betale for et arbeid som ikke var bestilt. Jeg hørte ikke noe mer fra Løvik på 2 --to-- år!! Først i 2025, like før 2-års fristen for å trekke tilbake en kreditnota gikk ut, da kom det plutselig melding fra byggmester Løvik om at kreditnotaen var trukket tilbake, den var ikke lenger gyldig. Kreditnotaen kunne heretter kun brukes som tørkepapir! Stor ståhei i hele SST blant alle huseierne.
Tilbudene fra byggmester Løvik var forskjellige, spør ikke meg hvorfor.

Byggmester Løvik kalte inn de huseierne som ikke hadde fått kreditnota til møte. En og en. Ikke samlet. Splitt og hersk. Det virket som denne fremgangsmåten var rutine for byggmester Løvik. Vi som hadde fått kreditnota ble ikke innkalt til forhandlingsmøte med byggmester Løvik.

Så kom årsmøtet i 2025, 06. Juni, der fikk vi opplyst at den samlede sum på ekstraregningene fra Løvik var på rundt 4 - 4,5 millioner kroner. Årsmøtet 06. Juni 2025, der styreleder Kjartan Austvik kunne fortelle at han, fordi huseierne ikke ville betale byggmester Løvik, så hadde styreleder vært nødt å forskuttere 3 --tre-- millioner til byggmester Løvik. Og denne forskutteringen på 3 --tre--

millioner kroner gjør styreleder Kjartan Austvik uten å informere eller innhente tillatelse fra huseierne - når han inderlig vel vet at alle huseiere hadde protestert og avvist disse ekstraregningene!! Kjartan Austvik er den aller frekkeste av alle frekke/uærlige styreledere!! De som ikke hadde betalt til nå, ble altså sendt til Forliksrådet, der den frekke SST-styrelederen Kjartan Austvik oppnevnte seg selv som "prosessfullmektig" for byggmester Løvik og ville ha kr 2500,- -- totusenfemhundrekroner-- i gebyr fra hver huseier. Han hadde vel håpet på en ekstrainntekt kr 2500,- x 166 = kr 415.000,- ?? Rett i lommen!! Men det ble avverget uten å si fra hvem!! Det får være måte på pengegriskhet, han so, liksom skal være styreleder og ivareta huseiernes interesser?? Hahaha.... ! Her står vi i dag.

Vedrørende årsmøtet i SST 2025, 06. juni:
Innlevert sak/forslag i rett tid til årsmøtet. Dette ble forkastet av Kjartan Austvik. Forslaget ble ikke nevnt i protokoll av Marianne Saxsæter Gjøen. Rett og slett underslag. En ting er å forkaste et innkommet forslag, men da skal det stå i referatet/protokollen med angitt grunn. Å nekte å ta inn et forslag, og heller ikke nevne det i protokollen er knebling av forslagsstiller og et klart forsøk på å undertrykke og å hindre ytringsfriheten. Da jeg tok dette opp muntlig på årsmøtet ved å spørre om hvorfor mitt forslag var forkastet, så glefset styrelederen stygt til meg, som en gestapist: Et ord mer fra deg og du blir utvist fra årsmøtet! Sånn er det i SST.

Hvorfor fikk huseierne en ekstraregning utenom hele rehabiliteringsregnskapet?
Hvorfor er ikke disse ekstraregningene med i den planlagte nedbetalingsplanen der alle rehabkostnadene går inn i fellesutgiftene?
Disse ekstraregningene skulle overhodet ikke vært sendt u!
Disse sakene med ekstraregninger stinker svindel lang vei!
Hvorfor ble alle huseiere innrømmet kreditnota ved første klage og kritikk?
Hvorfor ble alle kreditnotaer trukket tilbake for dette ekstraarbeidet som stinker av svindel?
Og hvorfor ble ekstraarbeid utført på et hus som er så råttent at det snart faller sammen, Iflg byggmester Løvik! Det må vel regnes som bortkastet?
Og hvorfor har byggmester Løvik blendet alle stuevinduer og terrassedør med presenning? Slik det har stått i 3 -tre- år!!
Og hvorfor hadde byggmester Løvik sperret inngangsparti med en avfallsconteiner?
Og hvorfor sperret byggmester Løvik inngangspartiet med stillas slik at døren ikke kunne brukes?
Bygmester Løvik er en løgner og yrkessvindler når ha hevder at dør og vinduer er så dårlig at de må beskrives som råtne!
Men like fullt var det tvingende nødvendig å utføre dette "ekstraarbeidet" som hastet noe så jævlig at det ikke var tid å informere Huseier i forkant??
Det er tusen flere spørsmål som er betimelig å stille i forbindelse med den ekstraregningen som senere ble presentert!
Hvis det ikke er grov svindel som ligger til grunn for ekstraregningen til Unn Simonsen og sikkert flere av huseierne i SST, så fortell hva som var/er grunnen

til disse hastearbeidene og måten alt dette er gjort på!! Det stinker lang vei av svindel!!
Grov svindel, eller i det minste svindelforsøk, i og med at svindlerne ikke til dags dato har klart å forklare alt omkring det som har skjedd i forbindelse med ekstraarbeidet og ekstraregningene.
Det hele er så grovt at det kan skrives bok om alt som foregår utenom skjema i SST.

Det skal bli uhyre spennende å få utfallet av denne saken, om Forliksrådet bifaller alt disse "luringene" har funnet på og får gjennomslag for alt, og i siste instans at huseierne må betale alt Løvik og Austvik forlanger.

Taper huseierne denne saken i Forliksrådet så betyr det at en håndverker fritt frem kan ta seg inn på annen manns eiendom og utføre et arbeid, eller påstå at han har utført et arbeid selv om det ikke er avtalt og arbeidet heller ikke er synlig, og til slutt Frekk og freidig kreve betaling for det han har skrevet på en fiktiv faktura, og betaler ikke huseier så er det Forliksråd, tingrett, og oppsigelse og tvangssalg, hele trusselpakken som SST-styret og BOB BBL-D bruker for å presse penger ut av folk.

Mistillitsforslaget mot Kjartan Austvik er høyst berettiget, sett med mine øyne og mine opplevelser i SST. Dette er bare overflaten av all svindel og bedrag, kfr. de to innvendige veggene som er revet i Vallalia 201 i våren 2021, som jeg ble presset til å betale kr 70.000,- --syttitusenkroner-- for, en sak som SST-styret står bak sammen med svindlerne Marianne Saxsæter Gjøen og Jean-Richard Michael Gjøen i Vallalia 203 i spissen. Viser til rettsforliket bak min rygg , uten at jeg ante noe og heller ikke ble informert om noe, hverken av Gjøen i Vallalia 203 eller av SST-styret. Dette skjedde 04. 01. 2018, jeg har nettopp fått vite om dette uærlige rettsforliket mellom SST og Gjøen i 203. Det bygger på flere løgner når Gjøen i 203 har fått rehabilitert huset fra kjeller til loft. Antakelig er det også en stor forsikringssvindelsak som ligger til grunn.
Forsikringssvindel? Foreløpig en antakelse, men vi jobber videre med saken mot forsikringsselskapene for å avdekke hva som har skjedd og hvordan det kan ha seg at Vallalia 203 (Gjøen) ved hjelp av løgner om lekkasjer fra Vallalia 201 er blitt "totalrenovert" fra kjeller til loft. Har Gjøen betalt dette selv, så er alt OK, men om ikke, hva så?
Vi skal til bunns i saken, selv om styreleder Kjartan Austvik trenerer og stikker kjepper i hjulene så godt han kan. Selv om Kjartan Austvik ikke var styreleder den gang i 2018, så kan han som leder i dag ikke frasi seg ansvar for å rydde opp i disse sakene ved å nekte meg innsyn og kopier av det jeg ber om. Slik han også gjør når jeg stiller spørsmål om forhold i rehabiliteringssaken.

Styreleder i SST, Kjartan Austvik, nekter å bygge opp igjen veggene, han nekter å erstatte alle ødeleggelser i Vallalia 201, også å utlevere kopi av rettsforliket mellom Gjøen og SST-styret som ble inngått i hemmelighet den 04. Januar 2018.

Vedlegg 2: L) Mistillitsforslag mot SST-styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen

Fra Unn Simonsen:
Disse historiene i SST er mange og lange og triste og kaster et dårlig lys over Sameiet Solsiden Terrasse, men det er ikke undertegnede som har startet disse sakene, det kan i hvert fall *ingen* påstå!
Når det gjelder omsetning på eiendomsmarkedet så ligger SST lavt, meget lavt.
Disse sakene har gått over flere år. Jeg skal gjøre dette skrivet adskillig kortere ved å bare flytte et par avsnitt fra mistillitsforslaget rettet mot Kjartan Austvik over hit, men selvsagt kun de avsnittene som omhandler saken vedrørende rettsforliket fra 04. Januar 2018 mellom Sameiet Solsiden Terrasse og Marianne Saxsæter Gjøren/Jean-Richard Michael Gjøen i Vallalia 203, som gjelder beskyldninger Marianne Saxsæter Gjøen har vridd til at de påståtte lekkasjene i Vallalia 203, som jeg aldri fikk se spor av i nr 203, kommer fra Unn Simonsens leilighet i Vallalia 201. 203 og 201 ligger vegg i vegg, bare for å presisere det, og for at leseren skal forstå sakens problemer litt bedre.
Jeg har i e-post spurt SST-styret v/Kjartan Austvik om å få tilsendt kopier av saksdokumenter fra rettsforliket 04.01.2018, men som vanlig svarer ikke noen i SST-styret på henvendelser som de finne ubehagelige. På den bakgrunn kan vi vel se bort fra dette rettsfoliket i denne omgang.

Vedrørende årsmøtet i SST 2025, 06. Juni:
Innlevert sak/forslag i rett tid til årsmøtet fra Unn Simonsen. Dette ble forkastet av Kjartan Austvik og Marianne Saxsæter Gjøen, fordi Marianne Saxsæter Gjøen neket å ta dette med i protokollen som hun førte. Forslaget ble ikke nevnt i protokoll av Marianne Saxsæter Gjøen som var protokollfører. Altså har hun bidratt til å underslå det innkomne forslaget fra Unn Simonsen. Det er rett og slett underslag.
En ting er å forkaste et innkommet forslag, og begrunne det, men da skal det også stå i referat/protokoll at det er gjort og med hvilken grunn.
Å nekte å ta inn et forslag, og heller ikke nevne det i referat/protokoll at det er kommet post som er blitt forkastet, må regnes som forsøk på knebling og forsøk på å undertrykke og hindre et fullverdig medlem i SST-sameiet/samfunnet full ytringsfrihet på lik linje med alle de andre fullverdige medlemmene, det er regelrett underslag, sånt er ikke lovlig, det er direkte uærlig.
Dette ble tatt opp muntlig på årsmøtet 06.06.2025 av innsenderen Unn Simonsen, men jeg ble nektet å spørre om en forklaring/begrunnelse. Ingen i styret forsøkte å forklare hvorfor dette var skjedd, ikke etter at Kjartan Austvik hadde truet meg med utvisning - forøvrig helt uten noen grunn.

Mistillitsforslaget mot Marianne Saxsæter Gjøen er derfor høyst berettiget, sett fra min side - i tillegg til alle de andre sakene som SST-styret har nektet meg, f.x. fullt medlemskap i SST. Jeg er og har i mange år vært utestengt fra SST sin hjemmeside, får ikke passord. Hver enkelt huseier i SST har eget passord, slik at det ikke nytter for noen naboer å "låne" meg deres passord for å komme inn på SST sin hjemmeside. Dette er en metode SST har brukt i mange år mot beboere

de misliker av forskjellige grunner. SST-styret tåler ingen kritikk, da snerrer og truer og straffer de vedkommende, Kjartan Austvik er i så måte ikke noe unntak, tvert imot.
Ikke noe åpent folkedemokrati i SST.
Klagene over utestengelse fra SST sin hjemmeside, kneblet og fratatt enhver mulighet til å delta i diskusjoner/saker eller legge inn saker, slik de andre beboerne har fri adgang til, det er det ikke alle i SST som får delta i.
Svaret er at SST sin hjemmeside ikke styres av SST-styret, den oppgaven er det andre som tar seg av. Hvem? Derfor må jeg ta kontakt med den mentor som styrer hjemmesiden - SST-styret prøver på denne måten å fraskrive seg ethvert ansvar - å skaffe en ny mentor er liksom ikke aktuelt???..

Mistillitsforslaget går også i sterk grad på håndteringen av det Marianne Saxsæter Gjøen hevder er en lekkasjesak fra Vallalia 201 til Vallalia 203, kan bare beskrives som blank LØGN!
Derimot var det lekkasje fra terrassen i 203 inn til 201, altså stikk motsatt av det Marianne Saxsæter hevder. Kfr bilder tatt av Arnfinn Skålevik den gang de to innerveggene i 201 ble revet. Stort hull i taket på soverom i første etasje, vi hadde flere bøtter og spann og store skåler stående rundt om for å samle opp vann. Etter at Gjøen la nytt sarnafilbelegg på terrassen i 203, så har det ikke kommet en dråpe vann inn til 201. Det store hullet i taket er der akkurat som den gang, og styreleder Kjartan Austvik nekter å sette mitt hus i stand, han nekter å bygge opp igjen veggene som er revet, han nekter å tilbakebetale kr 70.000,- (muliigens 115.000,- ?) men det kan vi komme tilbake til. Han nekter å erstatte alt som er ødelagt i forbindelse med raseringen av 201.

Dette med at terrasse gulvet var skjevt hos 203 var også noe taktekkeren som la nytt belegg hos Gjøen bemerket da han nivilerte terrassegulvet hos Gjøen. At det gamle terrassegulvet hos Gjøen hellet litt mot 201, men som han sa, det er mer enn nok til at vannet renner den veien, mot 201, og IKKE slik Marianne Saxsæter Gjøen hevdet, at lekkasjer inne hos henne kom fra 201. Hvis det i det hele tatt har vært lekkasjer i 203, så er det forårsaket av andre enn 201!!

Marianne Saxsæter ga seg ikke!! Hun fikk rekvirerte arbeidsfolk, Grunnbetong Vest, som 3 -tre- ganger rev opp mitt terrassegulv/solplatting bak huset, gravde opp hele den lille hageflekken som er der for å se om noe grunnvann eller tegn til lekkasje kunne komme fra Vallalia 201 og over til Vallalia 203. De fant ingen spor som tydet på det. Så ble bakterrassen i 201 bygget opp igjen. Men Marianne ga seg ikke, selv om ingen har sett lekkasjene inne hos henne, jeg ble nektet, og har heller aldri fått seg noen rapporter fra 203 om lekkasjer.
Men Marianne Saxsæter Gjøen sto på sitt, det var lekkasje inne hos Vallalia 203 og lekkasjene kom fra 201. Påsto hun.
Hun rekvirert advokater fra firmaet Illegal, 3-5 advokater var i sving, hun fikk disse advokatene til å sende regning for alt utført arbeid til Unn Simonsen, tilsammen kr 70.000,- --syttitusenkroner-- der alle truet Unn Simonsen med oppsigelse og tvangssalg dersom jeg ikke betalte. Kfr rettsforliket som ble inngått mellom Sameiet Solsiden Terrasse og Gjøen den 04. januar 2018, som har vært holdt helt hemmelig for meg. Hvorfor nekter styreleder Kjartan Austvik

å legge frem alle disse papirene fra rettsforliket? Han er partisk, uærlig som fremdeles nektet å legge frem hele saken.
Hele saken med Marianne Saxsæter Gjøen er en gedigen svindelsak, og hun er hjulpet frem og skjermet av kjeltringer i SST-styret og BOB BBL-D med flere.
Jeg spyr av hele SST-styret og hele mafiabanden deres, bare kjeltringer, ikke en eneste av styremedlemmene har ymtet noe om at det må ordnes opp på ærlig vis i disse sakene, de er alle sammen bare glad de kan sitte som nyttige idioter i SST-styret og heve godtgjørelse for å ikke gjøre noe som helst.

Vedlegg 3: Regnskap og revisjonsberetning

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Solsiden Terrasse

2025

Resultatregnskap 2025

Sameiet Solsiden Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 698 860	8 186 718	8 697 000	9 015 000
Andre inntekter	3	329 637	357 523	265 000	265 000
Sum inntekter		**9 028 497**	**8 544 241**	**8 962 000**	**9 280 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	288 000	418 293	340 000	336 000
Andre honorarer		2 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	40 890	57 246	48 000	47 400
Avskrivninger		0	60 323	0	0
Felles strøm og varme		377 808	355 917	370 000	370 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		317 356	303 679	340 000	340 000
Andre driftskostnader	6	1 592 814	1 535 004	1 591 000	1 747 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	25 021	49 652	45 000	45 000
Vedlikehold	8	2 448 203	882 988	2 785 000	2 235 000
Rehabilitering	9	38 439	8 534 164	0	0
Forretningsførsel		191 164	182 012	195 000	205 499
Revisjonshonorar		24 875	29 375	31 000	25 000
Andre konsulenthonorarer		19 688	167 929	200 000	200 000
Forsikring		956 548	859 000	1 135 000	1 050 000
Tap på fordringer		4 813	0	0	0
Sum driftskostnader		**6 327 619**	**13 435 582**	**7 080 000**	**6 600 900**
Driftsresultat		**2 700 879**	**-4 891 341**	**1 882 000**	**2 679 101**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		303 587	265 383	200 000	100 000
Andre renteinntekter		0	1 121	0	0
Sum finansinntekter		**303 587**	**266 504**	**200 000**	**100 000**
Rentekostnader lån		2 862 145	2 756 020	2 950 000	2 680 000
Sum finanskostnader		**2 862 145**	**2 756 020**	**2 950 000**	**2 680 000**
Resultat av finansposter		**-2 558 558**	**-2 489 516**	**-2 750 000**	**-2 580 000**
Resultat		**142 321**	**-7 380 857**	**-868 000**	**99 101**
Til/fra udekket tap		142 321	-7 380 857	0	0
Sum disponeringer		142 321	-7 380 857	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Samelet Solsiden Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		456 382	604 431
Forskuddsbetalte kostnader		614 303	539 351
Sum fordringer		**1 070 685**	**1 143 782**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		6 063 991	6 443 936
Sum bankinnsk. og kontanter		**6 063 991**	**6 443 936**
Sum omløpsmidler		**7 134 676**	**7 587 718**
SUM EIENDELER		**7 134 676**	**7 587 718**

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Solsiden Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-34 378 773	-34 521 094
Sum opptjent egenkapital		**-34 378 773**	**-34 521 094**
SUM EGENKAPITAL	**11**	**-34 378 773**	**-34 521 094**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	40 178 588	40 875 477
Sum langsiktig gjeld		**40 178 588**	**40 875 477**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		147 485	116 401
Leverandørgjeld		536 999	304 499
Skyldige off. myndigheter		47 376	47 376
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		336 000	336 000
Annen kortsiktig gjeld		267 001	429 059
Sum kortsiktig gjeld		**1 334 861**	**1 233 335**
SUM GJELD		**41 513 449**	**42 108 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 134 676**	**7 587 718**

Bergen,
Styret for Sameiet Solsiden Terrasse

Kjartan Austvik
Styrets leder

Marianne Saxsæter Gjøen
Styremedlem

Tøger Østergaard Trettsveen
Styremedlem

Espen Hovland Gandrud
Styremedlem

Adrian Kroge
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	7 739 640	7 195 344	7 739 000	7 910 000
3804	Utleie garasjeplasser	10 800	7 800	8 000	8 000
3816	TV/Internett	948 420	983 574	950 000	1 097 000
Sum felleskostnader		**8 698 860**	**8 186 718**	**8 697 000**	**9 015 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	269 017	221 417	200 000	200 000
3846	Utleie av fellesiokale	9 800	7 500	5 000	5 000
3885	Andre inntekter	50 820	128 606	60 000	60 000
Sum andre inntekter		**329 637**	**357 523**	**265 000**	**265 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	288 000	202 293	340 000	336 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	216 000	0	0
Sum styrehonorar		**288 000**	**418 293**	**340 000**	**336 000**

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Møtekostnader	3 500	5 250	8 000	8 000
6326	Snømåking og salting	166 666	151 227	230 000	230 000
6335	Containerleie/ -tømming	19 992	19 729	15 000	20 000
6336	HMS	23 750	23 750	20 000	24 000
6370	Garasjer	10 314	23 376	15 000	15 000
6375	TV/Internett	1 027 620	965 593	950 000	1 097 000
6376	Vaktmestertjenester	198 464	199 523	200 000	200 000
6391	Diverse serviceavtaler	93 581	88 780	100 000	100 000
6630	Egenandel ved skade	22 000	30 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	0	1 466	2 000	2 000
6845	Kopiering	9 586	24 020	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	0	500	1 000	1 000
6940	Porto	400	322	0	0
7740	Øreavrunding	1	-3	0	0
7779	Andre gebyr	16 940	1 473	0	0
7791	Ørediferanser	0	-1	0	0
Sum driftskostnader		**1 592 814**	**1 535 004**	**1 591 000**	**1 747 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	2 405	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	840	0	0	0
6507	Tun-midler	2 222	69	20 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	1 747	3 310	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	3 750	0	0
6553	Abonnement og lisenser	20 211	21 893	25 000	25 000
6600	Innkjøp materialer eller varer	0	18 225	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**25 021**	**49 652**	**45 000**	**45 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	167 397	351 718	500 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	34 015	3 047	30 000	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	50 272	29 204	50 000	250 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	315 128	325 339	200 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	32 221	131 705	150 000	150 000
6608	Vedlikehold garasjer	49 676	30 100	50 000	250 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	1 382 345	0	1 500 000	250 000
6616	Vedlikehold tak	372 874	11 875	300 000	600 000
6627	Drift/vedl.hald alarmanlegg	40 879	0	0	0
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	3 397	0	0	0
Sum vedlikehold		**2 448 203**	**882 988**	**2 785 000**	**2 235 000**

Note 9 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	297 038	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	317 499	0	0
9075	Diverse	38 439	-326 054	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	1 169 402	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	0	664 590	0	0
9290	Totalentreprise	0	6 411 689	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**38 439**	**8 534 164**	**0**	**0**

Note 10 – Kundefordringer

Sameiet Solsiden Terrasse har en omtvistet fordring mot enkelte seksjonseiere, ifb. krav om erstatning for ekstraarbeid utført under rehabiliteringsprosjekt. Sameiet har dekket kostnadene til entreprenør KA. Løvik på vegne av seksjonseiere. Seksjonseierne bestrider imidlertid gyldigheten av disse kravene. Den omtvistede fordringen utgjør kr. 324 745,- av totale fordringer pr.31.12.

Note 11 – Egenkapital

	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	34 521 093	34 521 093
Årets resultat	-142 320	-142 320
UB EK	34 378 773	34 378 773

Egenkapitalen i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredsstillende måte.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 6,70%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2024	41 500 000	
Nedbetalt tidligere	624 553	
Nedbetalt i år	696 889	
Lånesaldo 31.12		40 178 588
Beregnet innfrielsesdato: 26.07.2049		
Sum langsiktig gjeld		**40 178 588**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 516 856	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308121790	62	259 093	16 063 766
	76	249 003	18 924 228
	18	195 509	3 519 162
	4	185 420	741 680
	5	154 961	774 805
	1	154 960	154 960

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	2024
Langsiktig gjeld	40 178 588	40 675 477

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Note 14 - Andre eiendeler

	Oppgradering lekeplasser	Infrastruktur EL-bil-ladere
Anskaffelseskost pr.01.01	603 230	56 959
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	603 230	56 959
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	603 230	56 959
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**6 354 383**	**2 849 440**
Periodens resultat	142 321	-7 380 857
Årets avskrivninger	0	60 323
Opptak lån	0	49 500 000
Avdrag lån	-696 889	-38 674 523
Endring i disponible midler	**-554 568**	**3 504 943**
Disponible midler 31.12.	**5 799 815**	**6 354 383**

12-årsregnskap ...

Name	Date
Gjøen, Marianne Saxsæter	**2026-05-08**

Identification

Gjøen, Marianne Saxsæter

Name	Date
Trettsveen, Tøger Lunde	**2026-05-11**

Identification

Trettsveen, Tøger Lunde

Name	Date
Gandrud, Espen Hovland	**2026-05-09**

Identification

Gandrud, Espen Hovland

Name	Date
Kroge, Adrian	**2026-05-11**

Identification

Kroge, Adrian

Name	Date
Austvik, Kjartan	**2026-05-08**

Identification

Austvik, Kjartan

Til årsmøtet i Sameiet Solsiden Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Solsiden Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Statsautoriserte revisorer i medlemmer av Den norske Revisorforening

Annex Dokumentnøkkel: AQXZ-WZ5G-QDHU8-XXK71-7JWDZ-EXAF7

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQSZ-VK2SO-QDHJ8-XIX71-7JWOZ-EKAF7


PENNEO
Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.
"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."
Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-11 17:57:32 UTC
QES
bankID
Penneo Dokumentnøkkel: AQXZ-HQ5G-QWUB-EXY7-7WO2-QXA7

Protokoll – Årsmøte 2026

Sameie: Sameiet Solsiden Terrasse
Org.nr: 975 472 906
Dato: 4. juni 2026
Tid: Kl. 18:00
Sted: Fellesrommet Solsiden Terrasse
18:53 En beboer gikk

18:57 En beboer gikk

1. Konstituering

Antall oppmøtte: 30

Antall fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 35 (33)

Møteleder: Kjartan Austvik

Referent: Tonje Haugen

Protokollvitne(r): Marie Hesjedal og Jenny Amalie Bjørø

Godkjenning av innkalling: Enstemmig vedtatt.

2. Styrerapport

Behandling: Presentasjon av styrerapport.

Styrets forslag til vedtak: Tas til etterretning.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt/ingen innvendinger

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Behandling: Representant fra Bob presenterer årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Styrets forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes. Revisjonsberetning tas til etterretning.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Styrets forslag til vedtak: Honorar for den kommende perioden vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Valg

Behandling: Valgkommiteen presenterer sin inn stilling til nytt styre.

A) Valg av styreleder for ett år.

Styrets forlag til vedtak: Valgkommiteens innstilling vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent. Kjartan Austvik valgt til styreleder.

B) Valg av to styremedlemmer for to år og ett styremedlem for ett år.

Styrets forslag til vedtak: Valgkommiteens innstilling vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent. Adrian Kroge, Tøger Trettsveen og Jenny Amalie Bjørø valgt.

C) Valg av to varamedlemmer for ett år.

Styrets forslag til vedtak: Valgkommiteens innstilling vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent. Marianne Saxsæter Gjøen og Tonje Haugen valgt.

D) Valg av to personer til valgkommite.

Styrets forslag til vedtak: Velges i møtet.

Seksjonsnr 91 melder seg til valgkommite.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

6. Innkomne saker

Sak A: Frivillighetspris (informasjonssak)

Behandling: Styret tildeler prisen til Rune Jenstad

Vedtak: Besluttet av styret

Sak B: Grusområde ved bingen

Forslag til vedtak: Styret går i dialog med Bergen Kommune om forslag til bruksområde for beboere.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak C: Revisor

Behandling: Ingen andre tilbud.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak D: Rehabiliteringsfakturaer

Behandling: Styret presenterer status på utestående fakturaer.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter den rettslige prosessen for å inndrive de utestående fakturaene.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Nr 227 har spørsmål til om kostnader dersom det ikke løses i forliksrådet og hvordan det skal løses.

Det startes diskusjon om hvorfor sameiet har tatt på seg å forskuttere for de som ikke har betalt. Denne saken er ferdig og diskuteres ikke videre

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak E: Utbedring av platting og skadde heller mellom tun 1 og 2

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styret presenterer alternativer, og foreslår å legge treplatting.

Nr 197 ønsker at takstein ved inngang til garasje to som er knust fikses.

Nr 227 ønsker at terrassebord skulle vært lagt lenge før. Ønsker spesifikt tidspunkt for når det blir gjort. Dag kommenterer farlig tretrapp mellom tun 2 og tun 1. Styret ønsker å ta det prosjekt for prosjekt. Diskusjon om nye lamper som lyser for dårlig.

Nr 177 ønsker antiskli på platå i trappen da det blir svært glatt ved fukt.

Nr 197 ønsker trapperekkverk på dugnad.

Styrets forslag til vedtak: Det skal kartlegges om åpning ned til duk kan føre til skader nedover i konstruksjon. Oppgradering av platting legges inn i langtidsbudsjettet og gjennomføres når det er midler til dette.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak F: Lettstyrt

Behandling: De ansvarlige for lettstyrt ordner de nevnte forhold.

Nr 203 foreslår løsning til organisering.

Styrets forslag til vedtak: Det skal gjøres en gjennomgang av bruken av nøkkelord i Lettstyrt for å forbedre mulighetene til å finne dokumenter.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Sak G: K A Løvik – "Tett bygg"

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering presenteres.

Styrets forslag til vedtak: Kontrakten er mellom KA Løvig og SST. Alle krav i kontrakten er gjennomført og FDV dokumentasjon foreligger. Styret har delt informasjon på Lettstyrt. Styret ivaretar sameiets rettigheter i forhold til garanti gjennom å følge opp mulige saker med K.A Løvik gjennom prosjektleder i BOB.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak H: AOG – "Trygg garasje"

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering presenteres.

Styrets forslag til vedtak: Kontraktene er mellom leverandør og SST. Alle krav i kontrakten er gjennomført og FDV dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er delt på letstyrt. HMS rutinen i sameiet skal ivareta sjekk og dokumentasjon av garasjeporter og brannvarsling.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

Sak I: Vedrørende boligenes utvendige vedlikehold

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering legges frem.

Styrets forslag til vedtak: SST har vedtekter som dekker dette området. Der er det definert hva som er seksjonseiers ansvar, og hva som er sameiets ansvar.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Nr 227 har spørsmål om hva som er hvem sitt ansvar, og om hva som står i norsk lov. Dette ble behandlet i fjorårets årsmøte.

Vedtak: Styrets forslag vedtas.

Antall stemmer for/mot: 32/1

Sak J: Klage vedrørende årsmøtet 2025

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styret presenterer sin vurdering.

Styrets forslag til vedtak: Saker som skal meldes inn til årsmøtet i SST skal være saklige, av generell karakter, og ikke inneholde hets av personer.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Sak K: Mistillitsforslag mot styreleder Kjartan Austvik

Behandling: Innsender ikke til stede. Styrets vurdering presenteres.

Styrets forslag til vedtak: Det er ikke grunnlag for mistillit mot styreleder Kjartan Austvik.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Sak L: Mistillitsforslag mot styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering presenteres.

Styrets forslag til vedtak: Det er ikke grunnlag for mistillit mot Marianne Saxsæter Gjøen

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Protokoll årsmø...

Name	Date	Name	Date
Austvik, Kjartan	**2026-06-19**	**Bjørø, Jenny Amalie**	**2026-06-19**
Identification		Identification	
Austvik, Kjartan		Bjørø, Jenny Amalie	

Name	Date	Name	Date
Haugen, Tonje	**2026-06-19**	**Hesjedal, Marie**	**2026-06-20**
Identification		Identification	
Haugen, Tonje		Hesjedal, Marie	

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

PROTOKOLL

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solsiden Terrasse

Dato: 26.01.2026
Tid: 18:00
Sted: Fellesrom i sameiet

1. Konstituering

Møtet ble åpnet av Kjartan Austvik
Antall seksjoner representert: 20 stemmeberettige

Som møteleder ble valgt: Kjartan Austvik
Som referent ble valgt: Tøger Trettsveen
Til å undertegne protokollen ble valgt: Vivi-Cornelia Eskestrand i nr 130, seksjon 15

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

3. Sak(er) til behandling

Sak 1: Valg av styremedlem og varamedlem
Styrets forslag:
Adrian trer opp fra vara og blir valgt inn som styremedlem fram til årsmøte 2026.
Tonje Haugen trer inn som vara i styret fram til årsmøte 2026.

Avstemning:
For: 20 stk
Mot: 0 stk

Vedtaket ble enstemmig vedtatt

Sak 2: Informasjonssak Budsjett 2026
Oppsummert vedlikehold for 2025
- Fikset nedsukne kummer i tunene
- Laget fartshumper inn mot tunene for å få ned hastighet på biler
- Rensket tak for mose og skit (Fløysand)
- Malt endevegger og vegger mellom tre-plans og to-plans seksjoner

Busjett 2026

- Kjartan gikk gjennom postene i vedlagt budsjett og forklarte disse.
- Kjartan gikk gjennom felleskostnader og forklarte hvilke kostnader som ligger bak.
  Kjartan gikk gjennom konkrete vedlikeholdsplaner for 2026.
  - Trapper og rekkverk
  - Oppgradere utelys
  - Skifte drenering utenfor garasje 2 og 3
  - Renske resterende tak
  - Male bosshus
  - Oppgradere fellesrom

  Kommentar fra salen om at det bør settes opp regler for vask av fellesrom

4. Avsluttet

Møtet ble hevet klokken: 18:34.

Kjartan Austvik
Møteleder

Tøger Trettsveen
Referent

Vivi-Cornelia Eskestrand
Protokollunderskriver

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

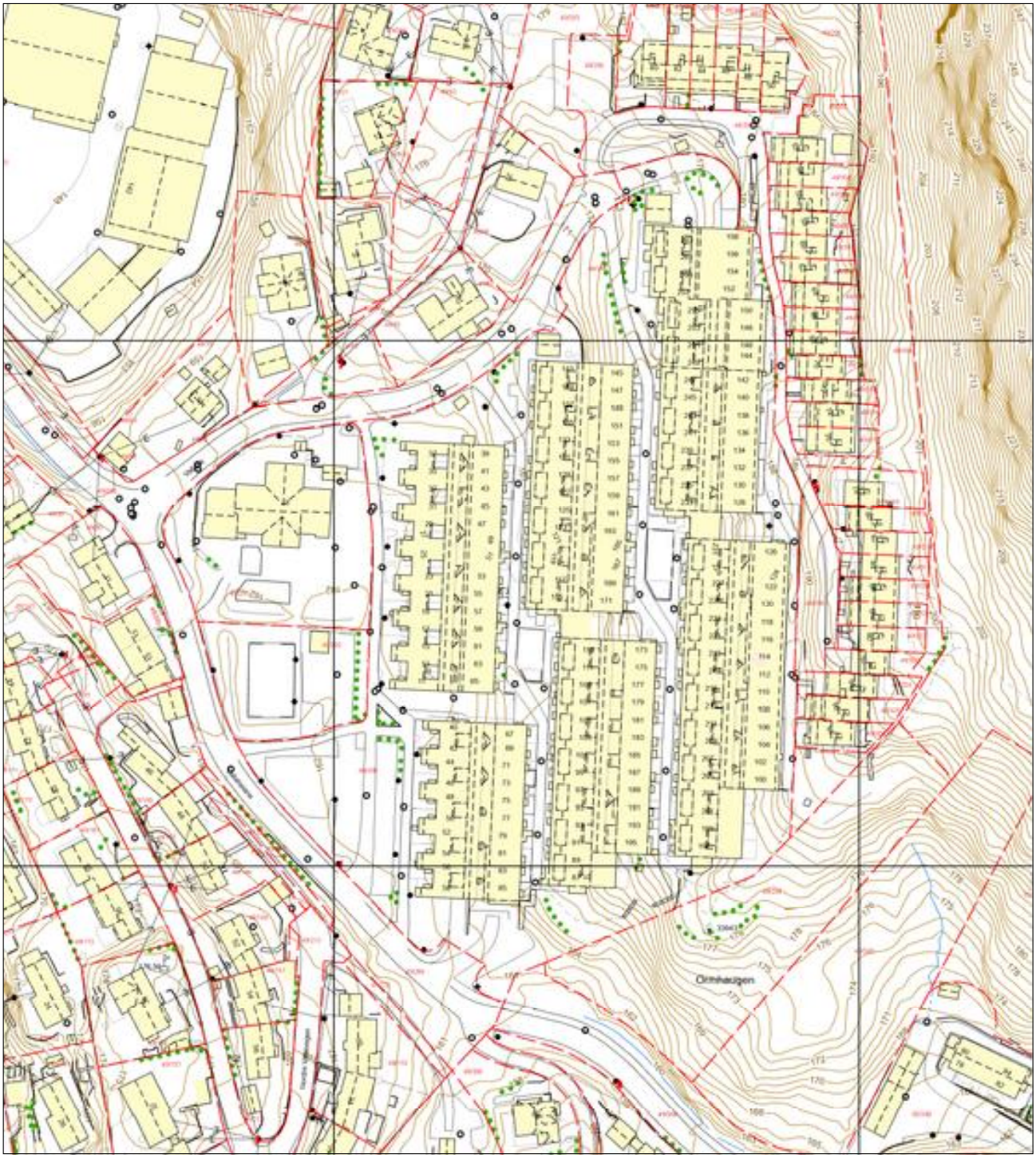
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 03.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/23
Adresse: Vallalia 114, 5227 NESTTUN

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: 03.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/23
Adresse: Vallalia 114, 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 49/295/0/0
Utlistet 05. oktober 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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	2	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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Vallalia 114 m.fl.

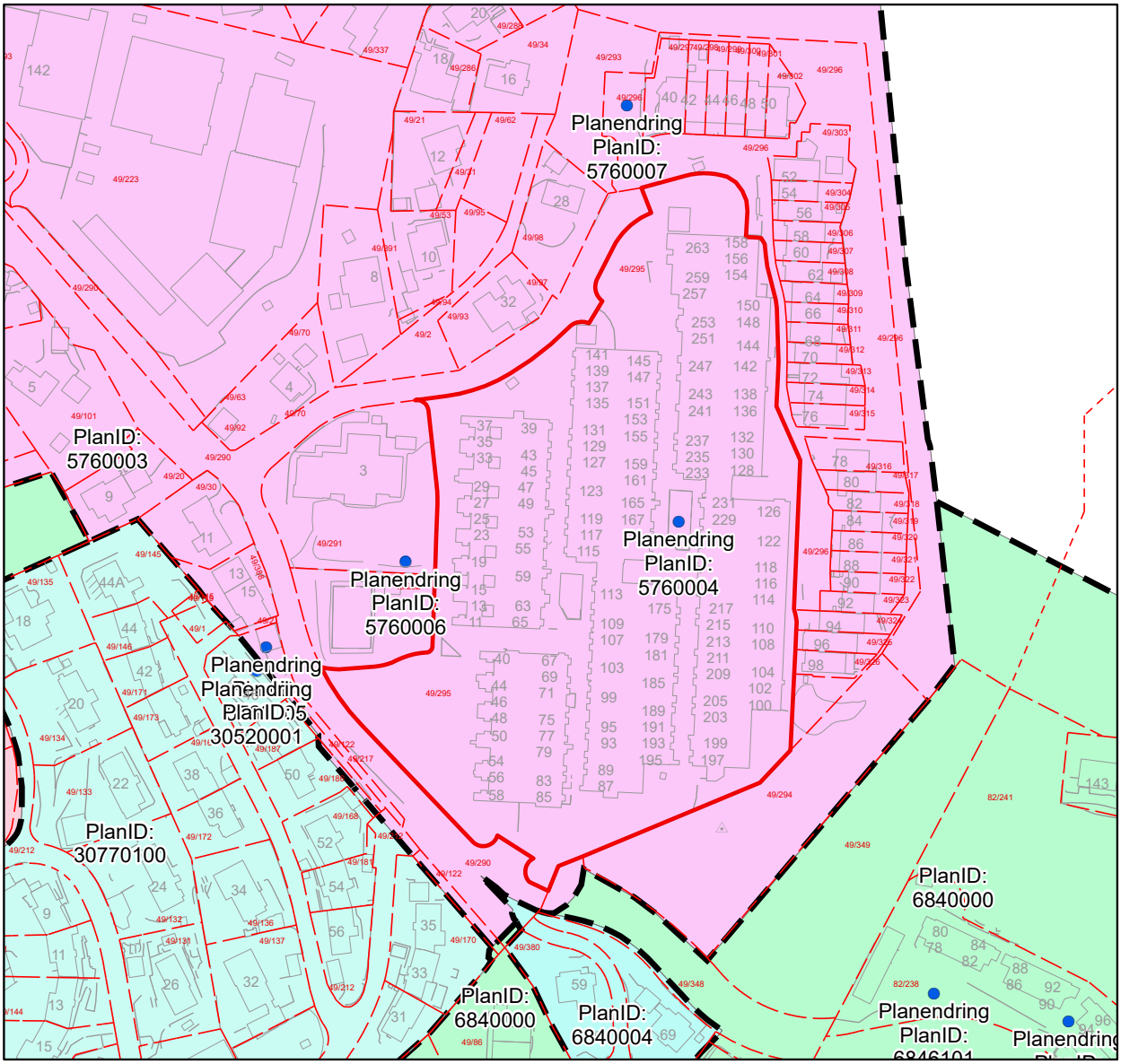
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5760003

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

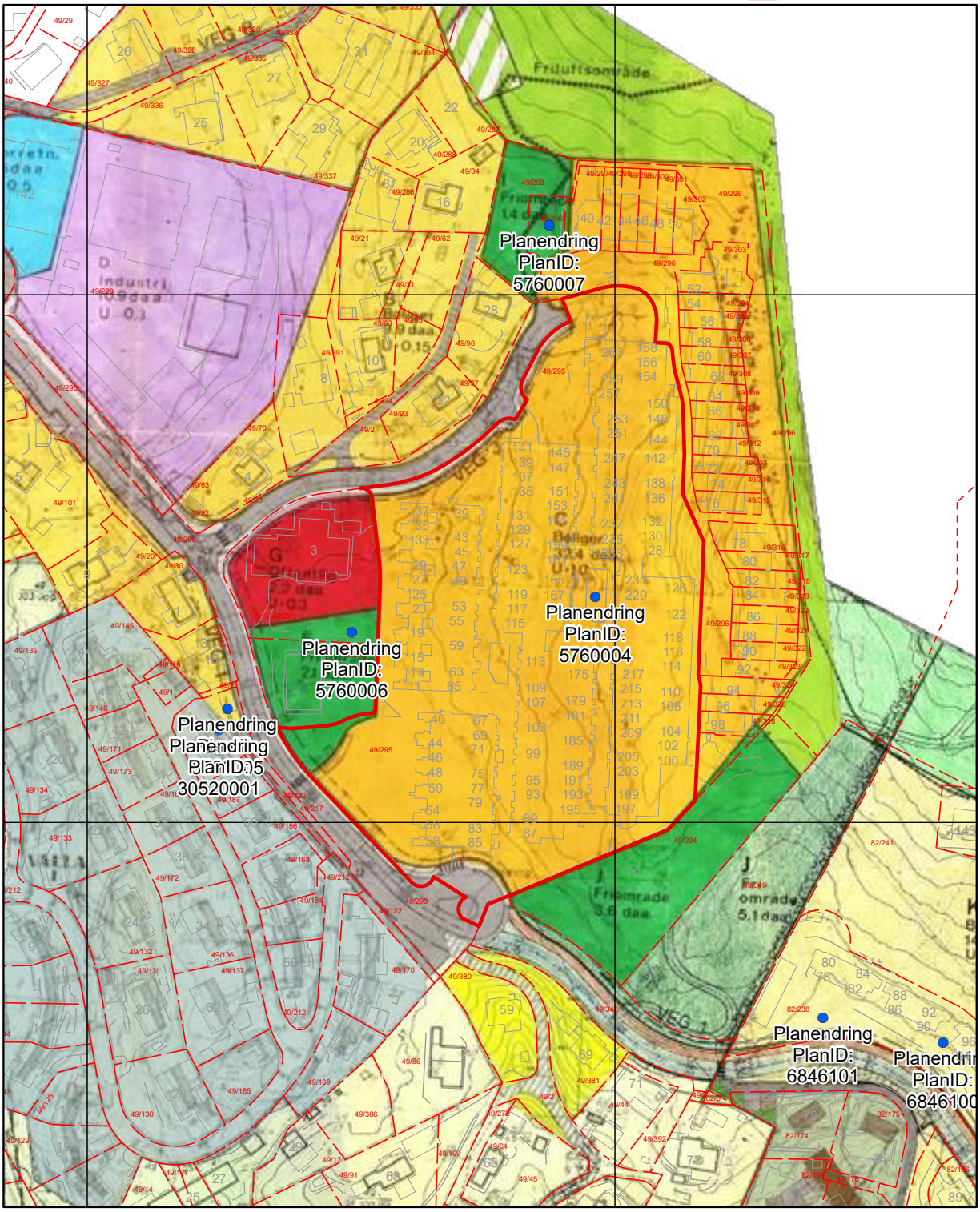
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Vallalia 114 m.fl.

N

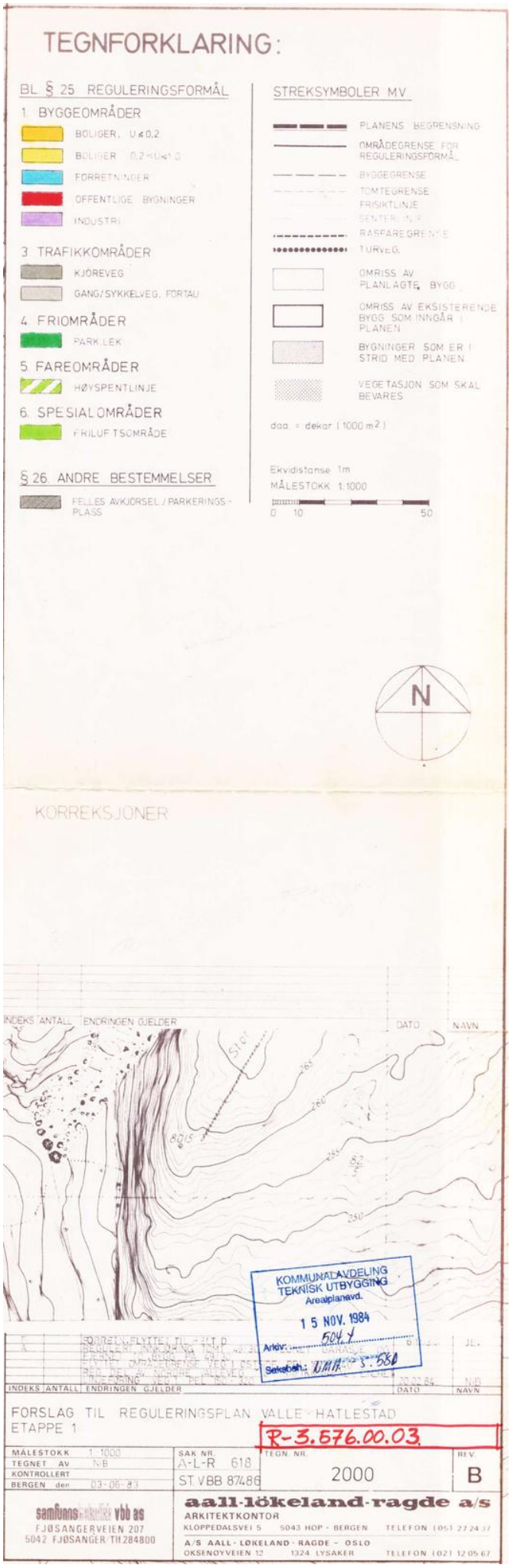
PlanID(er): 5760003

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

Eiendomsflate



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


TEGNFORKLARING:
BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER, U ≤ 0,2
BOLIGER 0,2 < U ≤ 1,0
FORRETNINGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
INDUSTRI
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANG/SYKKELVEG; FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK/LEK
5. FAREOMRÅDER
HØYSPENTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGS-PLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE
RASFAREGRENSE
TURVEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
BYGNINGER SOM ER I STRID MED PLANEN
VEGETASJON SOM SKAL BEVARES
daa = dekar (1000 m2)
Ekvidistanse 1m
MÅLESTOKK 1:1000
0 10 50
N
KORREKSJONER
INDEKS ANTALL ENDRINGEN GJELDER DATO NAVN
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavd.
15 NOV. 1984
Arkiv: 504.Y
Saksbeh.: UMH - S. 560
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN VALLE - HATLESTAD
ETAPPE 1
R-3.576.00.03
MÅLESTOKK 1:1000
TEGNET AV N.B
KONTROLLERT
BERGEN den 03-06-83
SAK NR. A-L-R 618
ST. VBB 87486
TEGN. NR. 2000
REV. B
samfunnsteknikk vbb as
FJØSANGERVEIEN 207
5042 FJØSANGER TLF 284800
aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 77
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67

Arealplan-ID:5760004
Navn:FANA. GNR 49 BNR 295, VALLE

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.

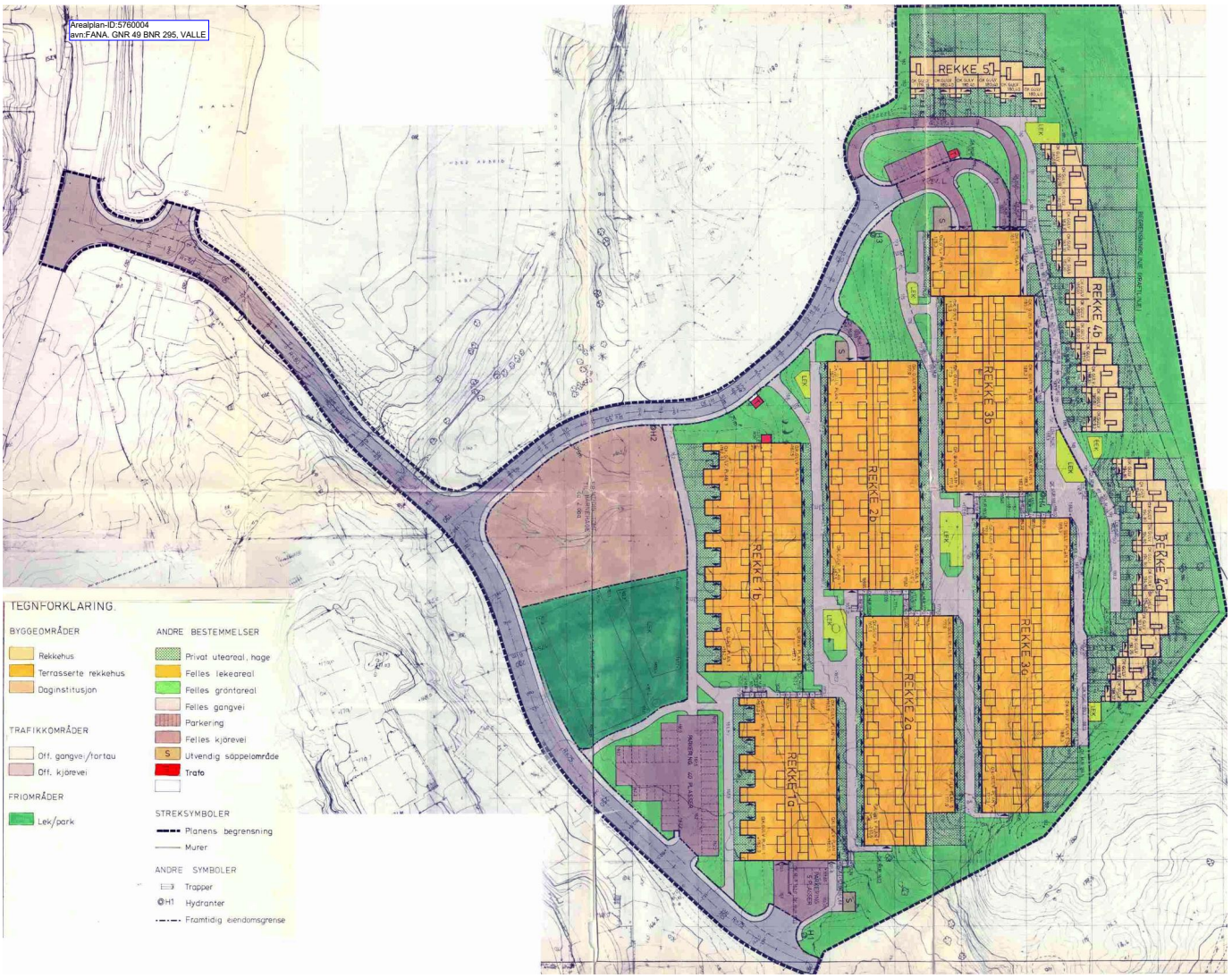
I henhold til fullmakt godkjenner planleggingssjefen på vegne av bygningsrådet, med hjemmel i bygningslovens § 28, nr. 2, mindre vesentlige endringer av gjeldende reguleringsplan for gnr. 49, bnr. 295 i Fana.

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

AREALPLANAVDELINGEN

Arne M. Haugland

Johannes Prestegård


Arealplan-ID 5760004
Lavn:FANA, GNR 49 BNR 295, VALLE
REKKE 5
REKKE 4b
REKKE 3b
REKKE 2b
REKKE 1b
REKKE 3a
REKKE 2a
REKKE 1a
TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
Rekkehus
Terrasserte rekkehus
Daginstitusjon
TRAFIKKOMRÅDER
Off. gangvei/fortau
Off. kjørevei
FRIOMRÅDER
Lek/park
ANDRE BESTEMMELSER
Privat uteareal, hage
Felles lekeareal
Felles grøntareal
Felles gangvei
Parkering
Felles kjørevei
Utvendig søppelområde
Trafo
STREKSYMBOLER
Planens begrensning
Murer
ANDRE SYMBOLER
Trapper
H1 Hydranter
Framtidig eiendomsgrense

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

Kommuneplanens arealdel

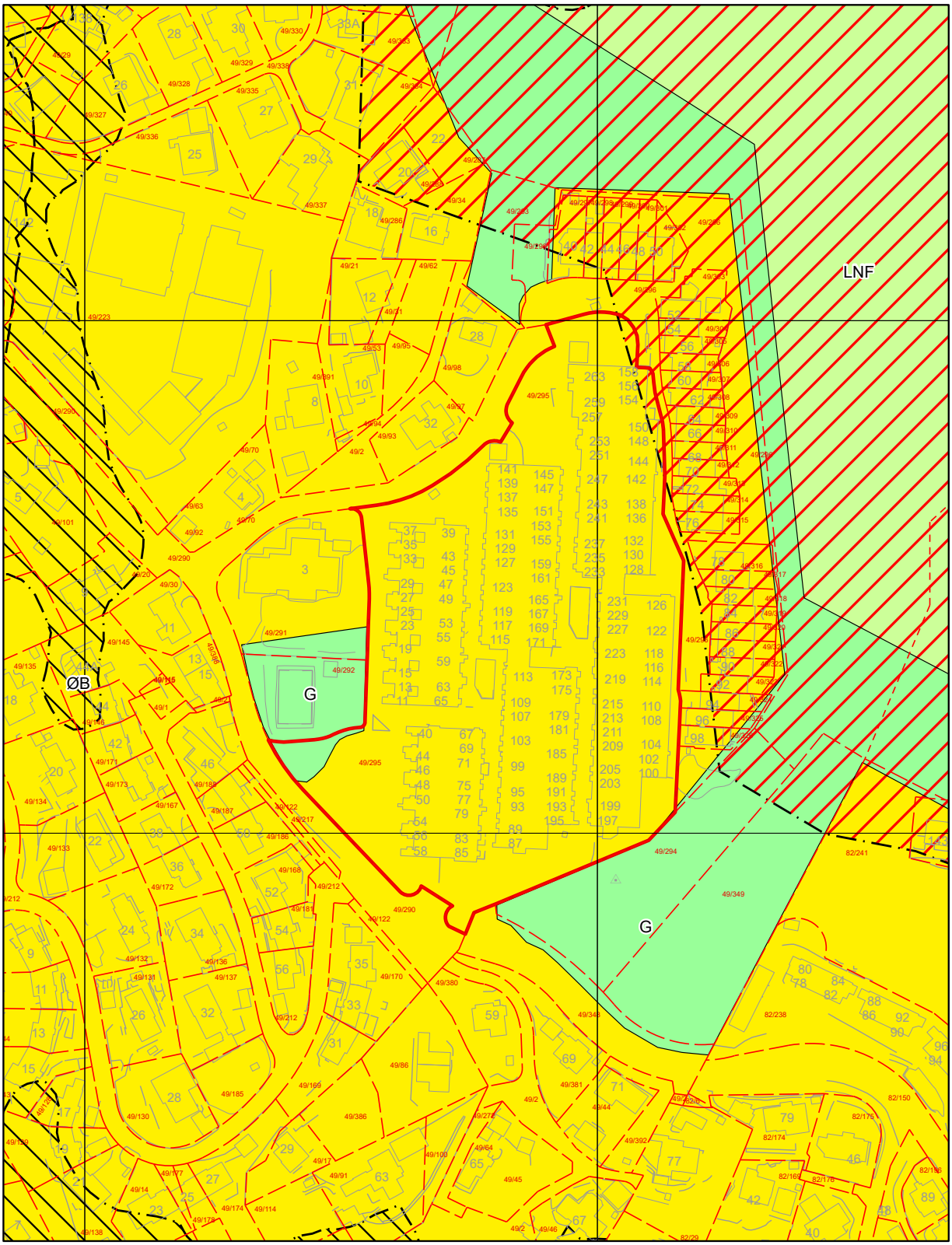
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 05.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Adresse: Vallalia 114 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul

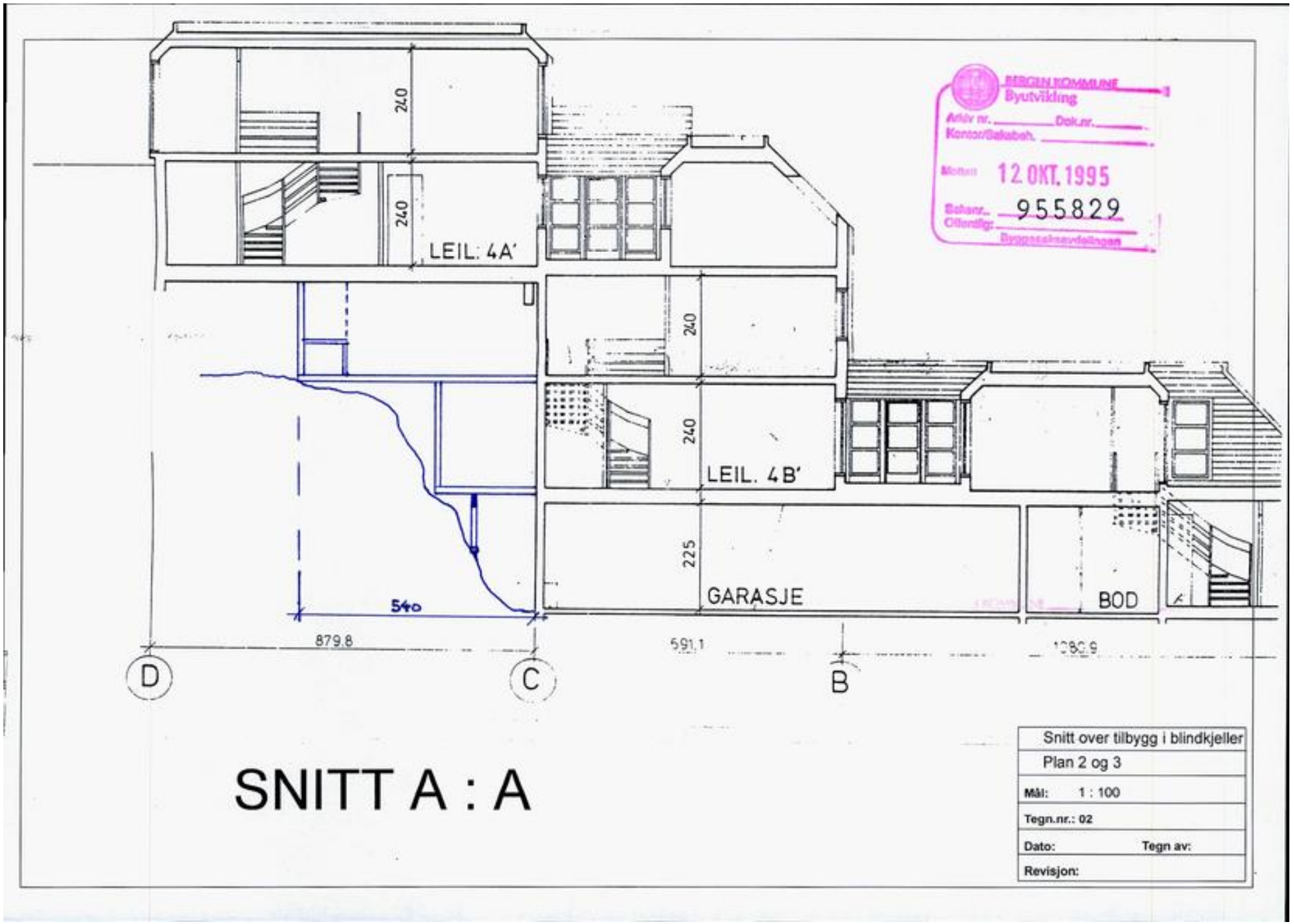

Støysone rød

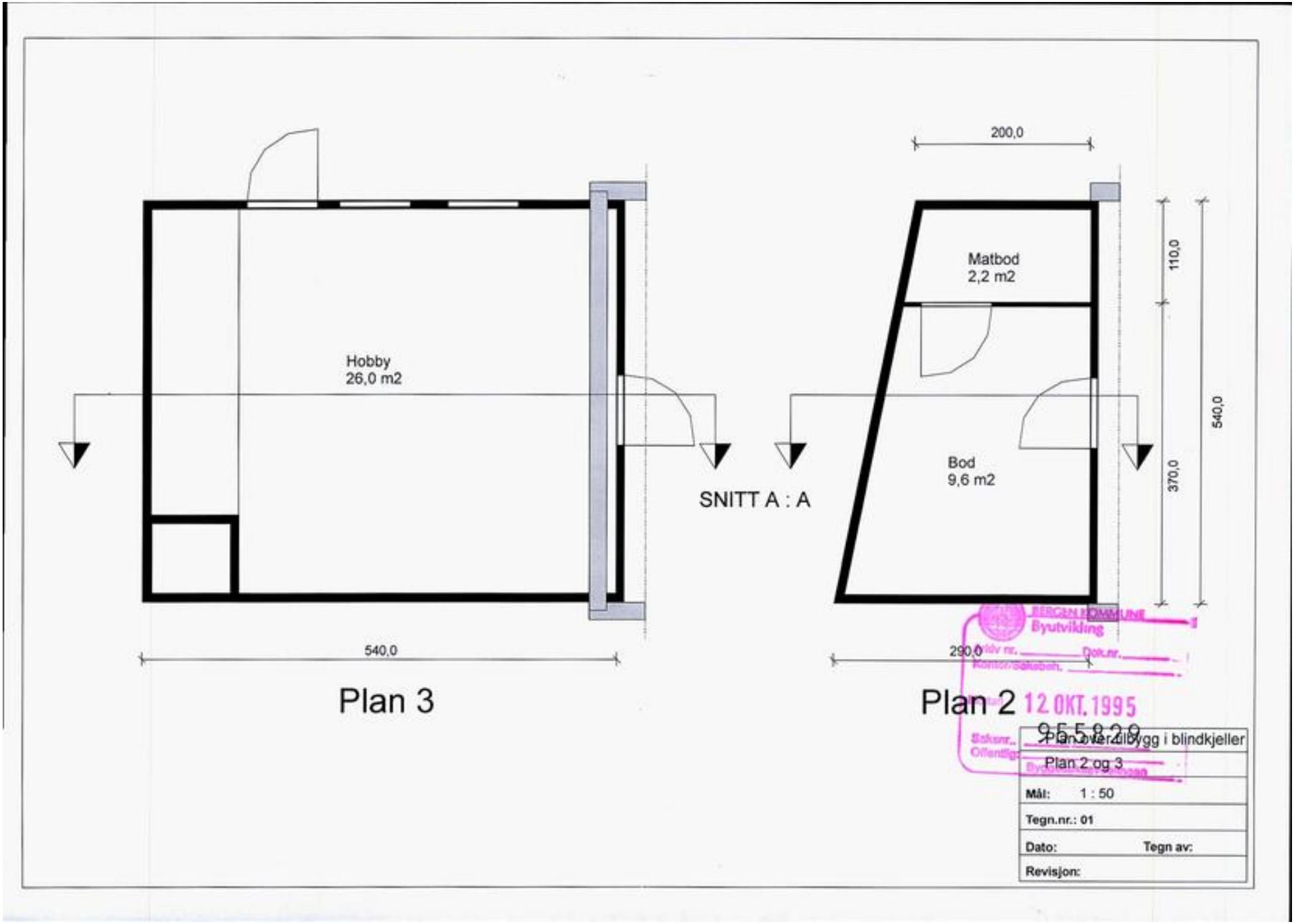
KPA2018 Arealformål

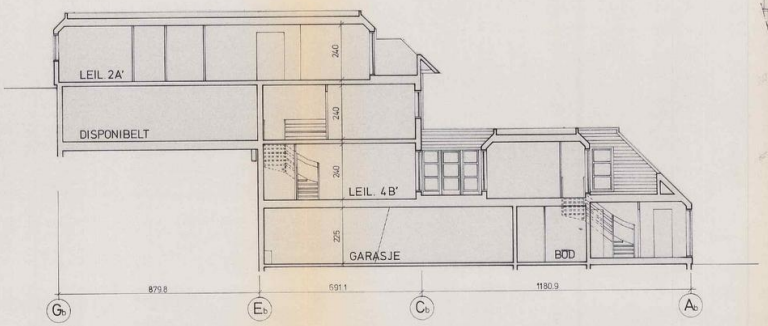
Øvrig byggesone

Grønnstruktur

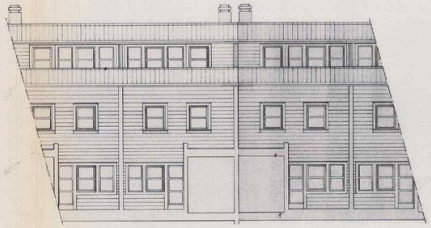
LNF


240
240
LEIL. 4A'
240
240
LEIL. 4B'
225
GARASJE
BOD
540
879.8
591.1
D
C
B
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Mottatt 12 OKT. 1995
Saksnr. 955829
Byggesaksavdelingen
SNITT A : A
Snitt over tilbygg i blindkjeller
Plan 2 og 3
Mål: 1 : 100
Tegn.nr.: 02
Dato:
Tegn av:
Revisjon:

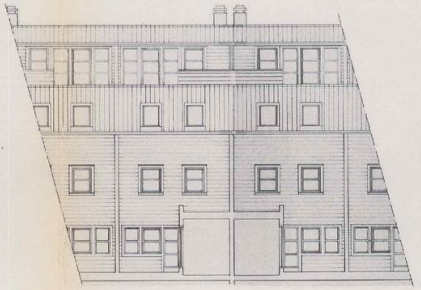

Hobby
26,0 m2
540,0
Plan 3
SNITT A : A
200,0
Matbod
2,2 m2
Bod
9,6 m2
110,0
370,0
540,0
290,0
Plan 2
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
12 OKT. 1995
95 5820
Plan over tilbygg i blindkjeller
Plan 2 og 3
Mål: 1 : 50
Tegn.nr.: 01
Dato:
Tegn av:
Revisjon:

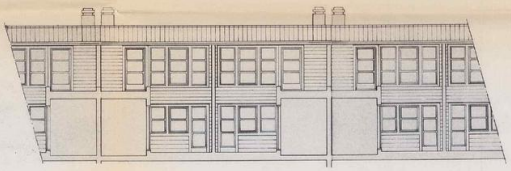


SNITT

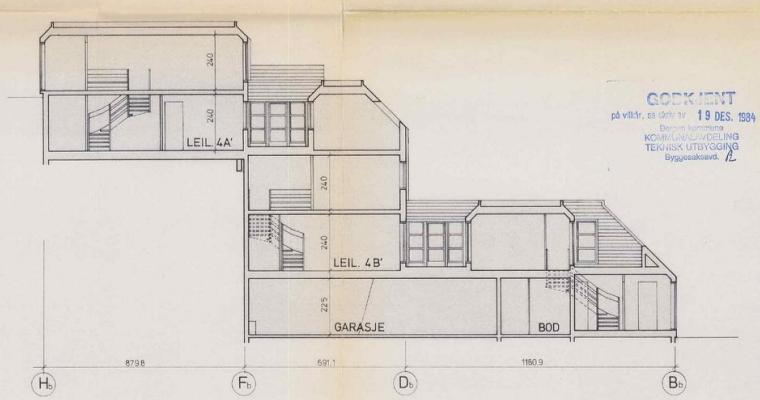


FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL. 4B - 4B'





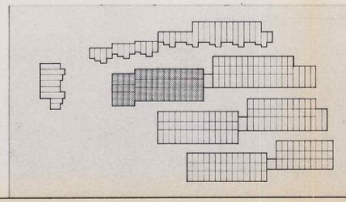
FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL. 4A - 4A'



SNITT

GODKJENT
på vilkår, se dette nr. 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20.03.84 841676



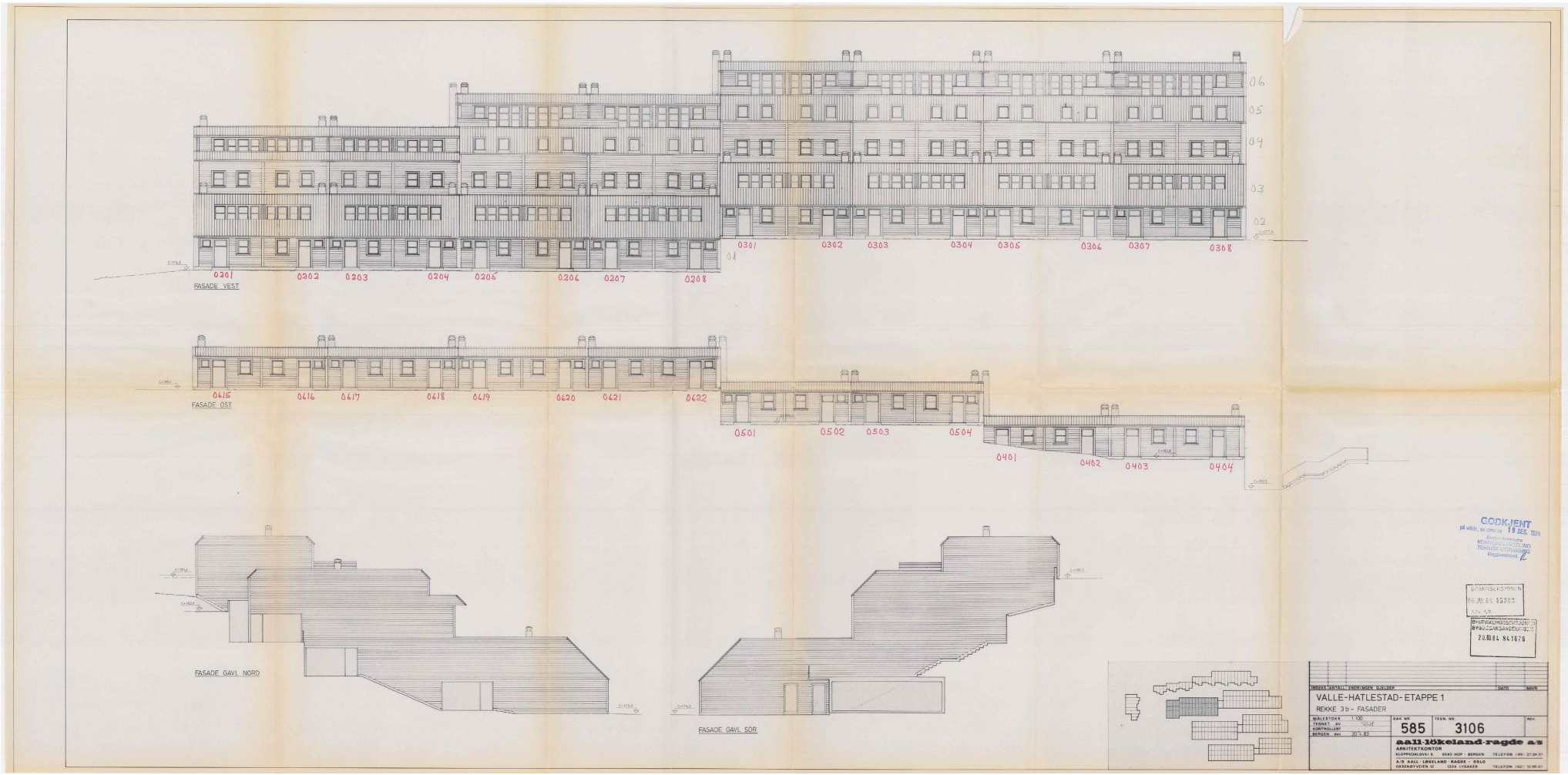
INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

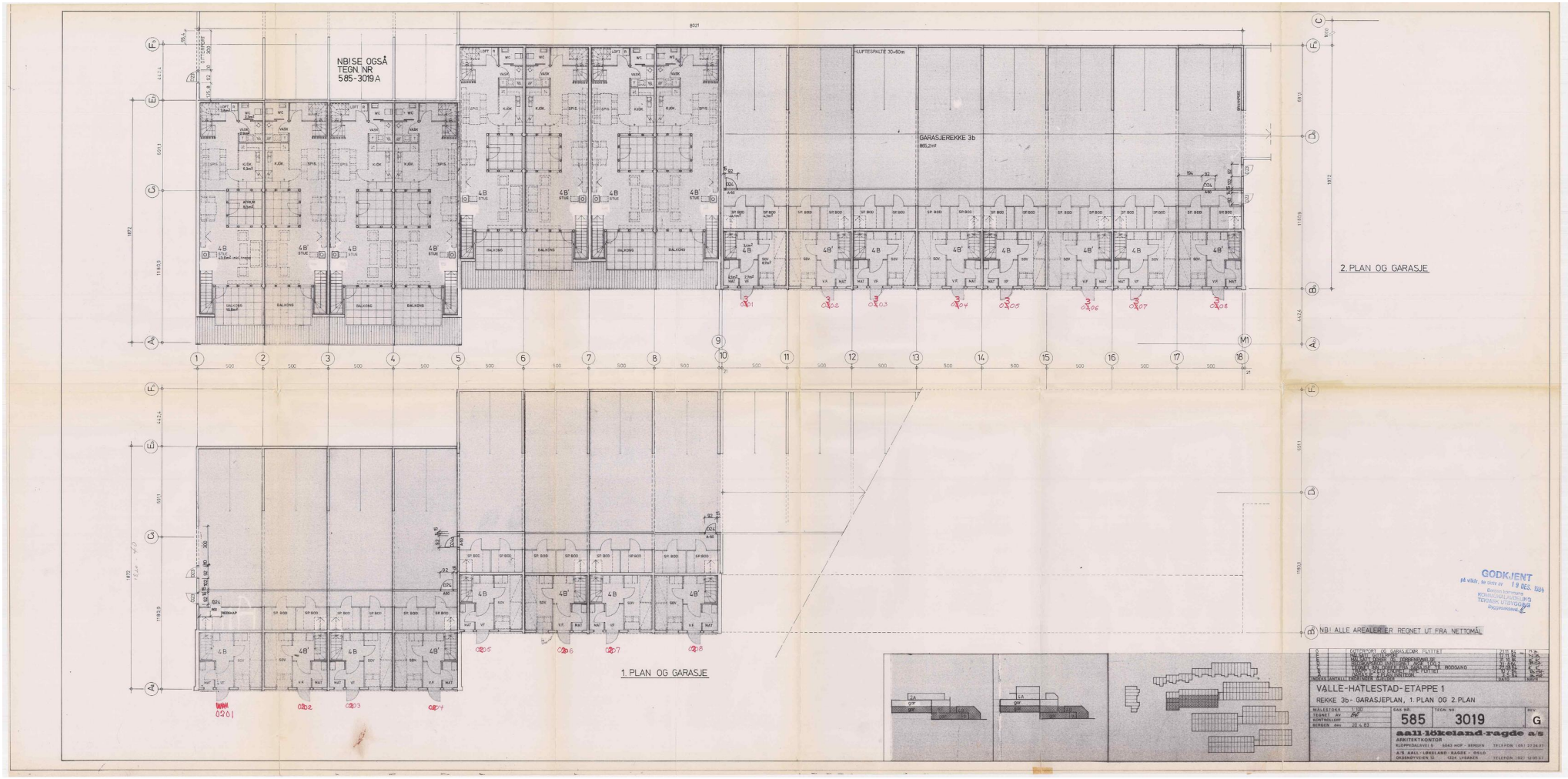
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1

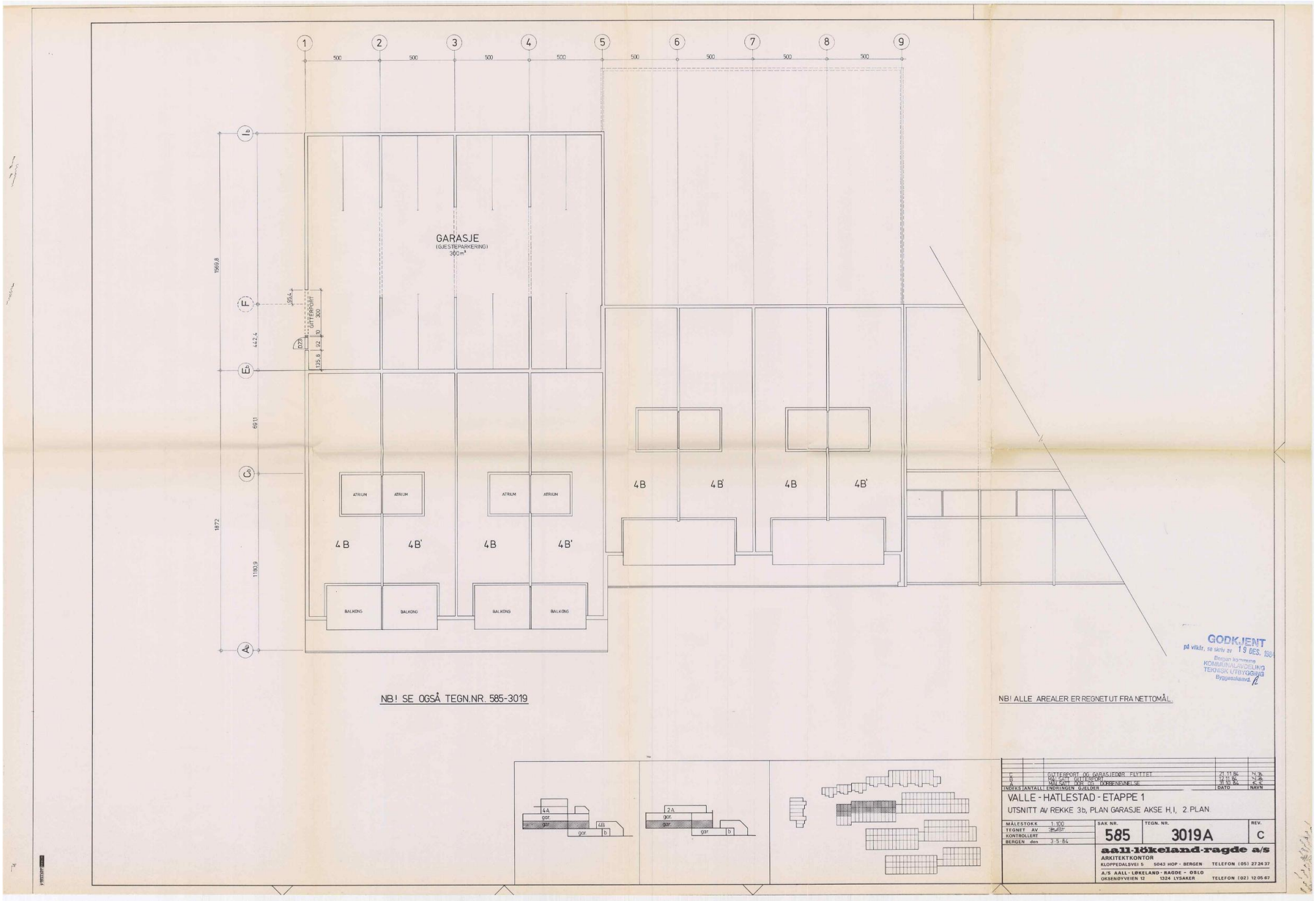
REKKE 3b - FASADER OG SNITT

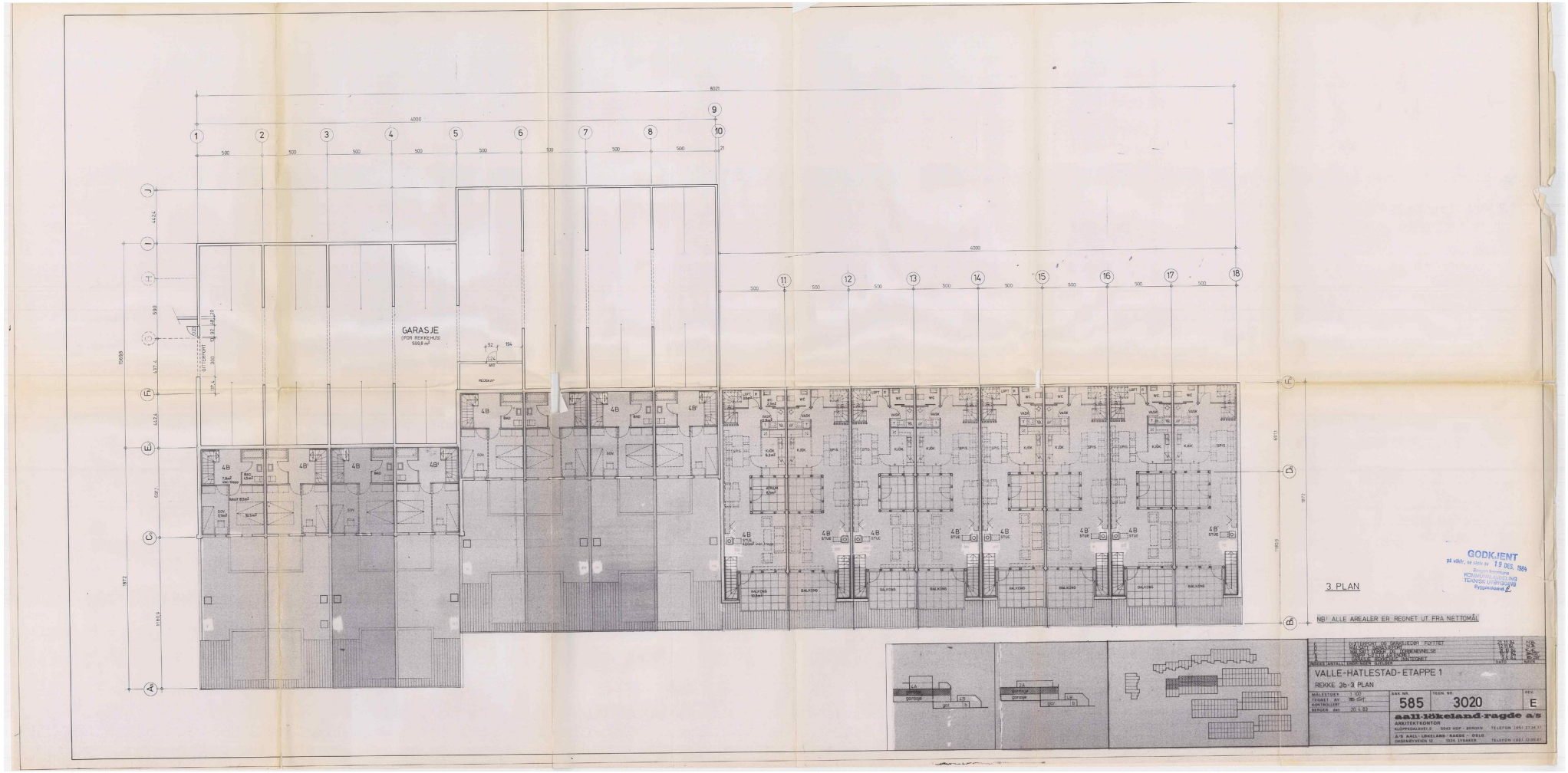
MÅLESTOKK	1:100	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
TEGNET AV		585	3107	
KONTROLLERT				
BERGEN den	20.4.83			

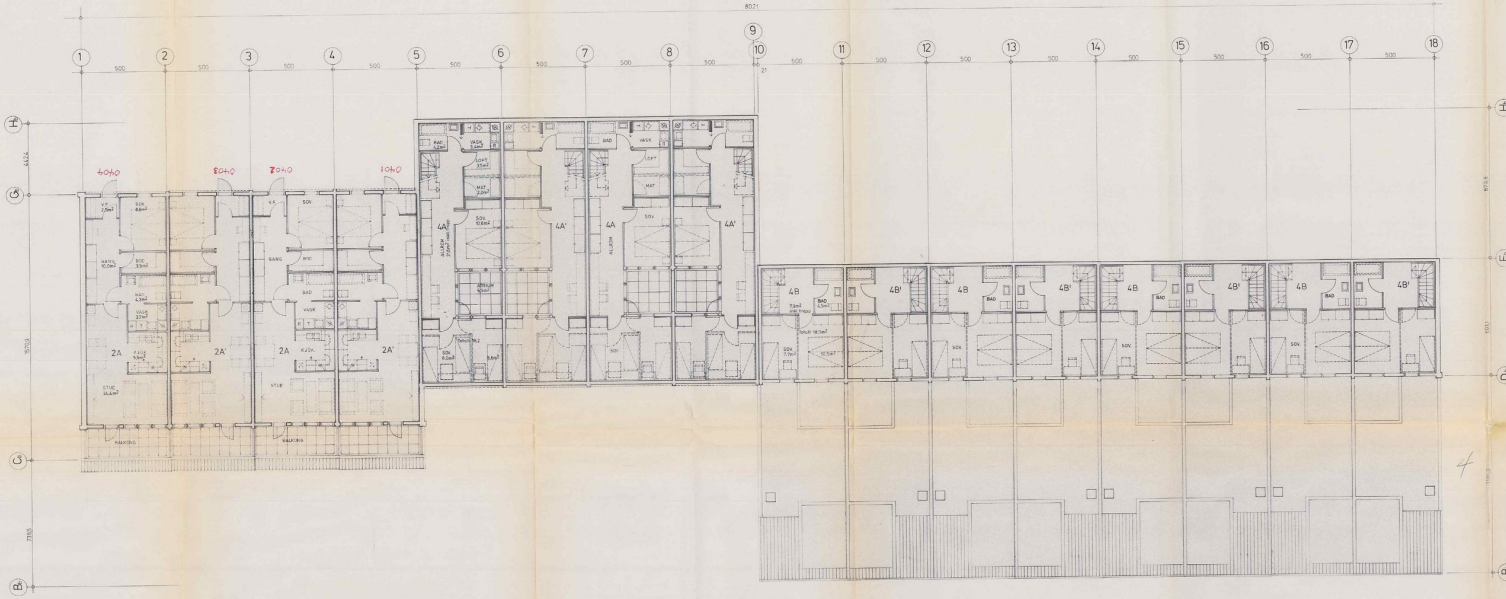
aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 6 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67


FASADE VEST
0201 0202 0203 0204 0205 0206 0207 0208
0301 0302 0303 0304 0305 0306 0307 0308
06
05
04
03
02
01
FASADE ØST
0615 0616 0617 0618 0619 0620 0621 0622
0501 0502 0503 0504
0401 0402 0403 0404
FASADE GAVL NORD
FASADE GAVL SØR
GODKJENT
19 DES. 1984
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3b - FASADER
585
3106
aall·lökeland·ragde a/s
ARKITEKTKONTOR


NBI SE OGSÅ
TEGN. NR
585-3019A
GARASJEREKKE 3b
2. PLAN OG GARASJE
1. PLAN OG GARASJE
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL
GODKJENT
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3b- GARASJEPLAN, 1. PLAN OG 2. PLAN
585
3019
G
aall·løkeland·ragde a/s
ARKITEKTKONTOR


1
2
3
4
5
6
7
8
9
500
Ib
E
Eb
Cb
A
1569,8
442,4
691,1
1872
1180,9
195,4
GITTERPORT
300
10
92
135,8
D28
GARASJE
(GJESTEPARKERING)
300m²
ATRIUM
4B
4B'
BALKONG
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksleder
NB! SE OGSÅ TEGN.NR. 585-3019
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL.
4A
gar.
4B
2A
INDEKS
ANTALL
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
B
GITTERPORT OG GARASJEDØR FLYTTET
25.11.86
A
GARASJE NR. 1 OG 10 OMNUMMERT
12.10.84
0
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN
12.10.84
VALLE - HATLESTAD - ETAPPE 1
UTSNITT AV REKKE 3b, PLAN GARASJE AKSE H,I, 2. PLAN
MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN den 3.5.84
SAK NR. 585
TEGN. NR. 3019A
REV. C
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
(FOR REKKEHUS)
590,8 m²
3. PLAN
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL
GODKJENT
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3b-3 PLAN
585
3020
E
aall-lökeland-ragde a/s



4. PLAN

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
Bærum kommune
KONSESJONSAVDELING
TEKNISK UTVIKLING
Byggesaksnr. 42

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20 DES 84 841676

NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL

INDEX	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN

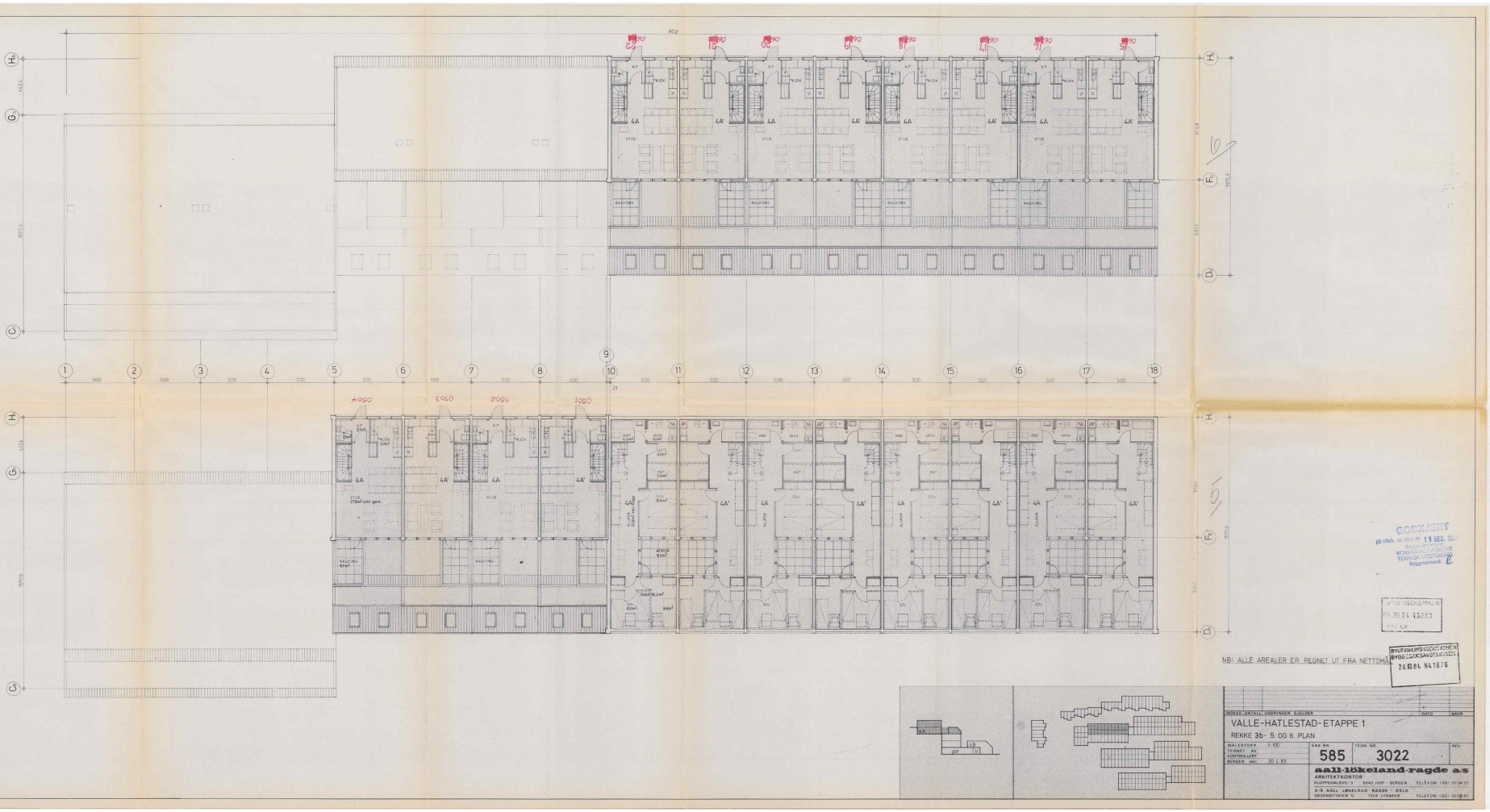
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1

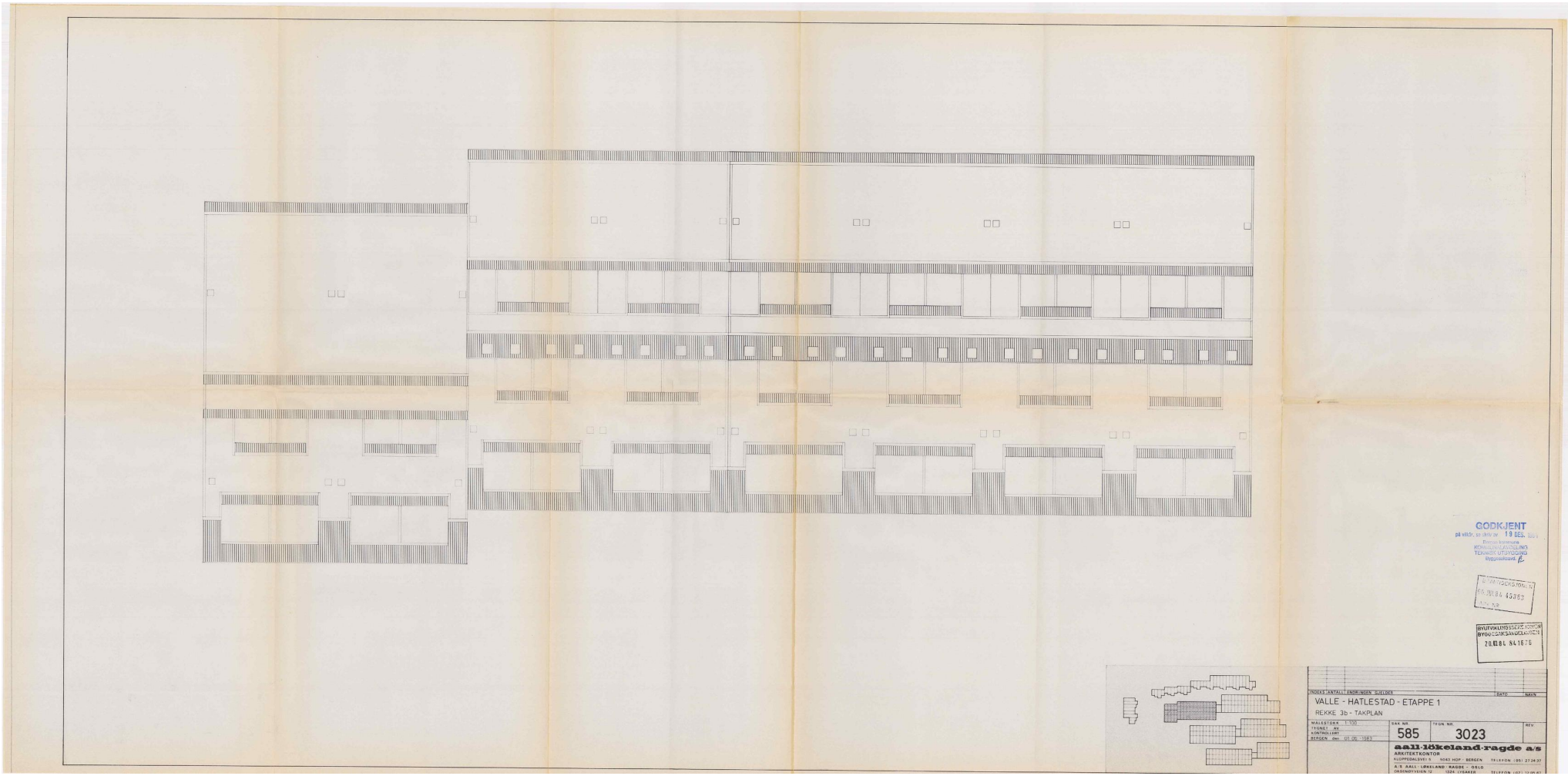
REKKE 3b - 4. PLAN

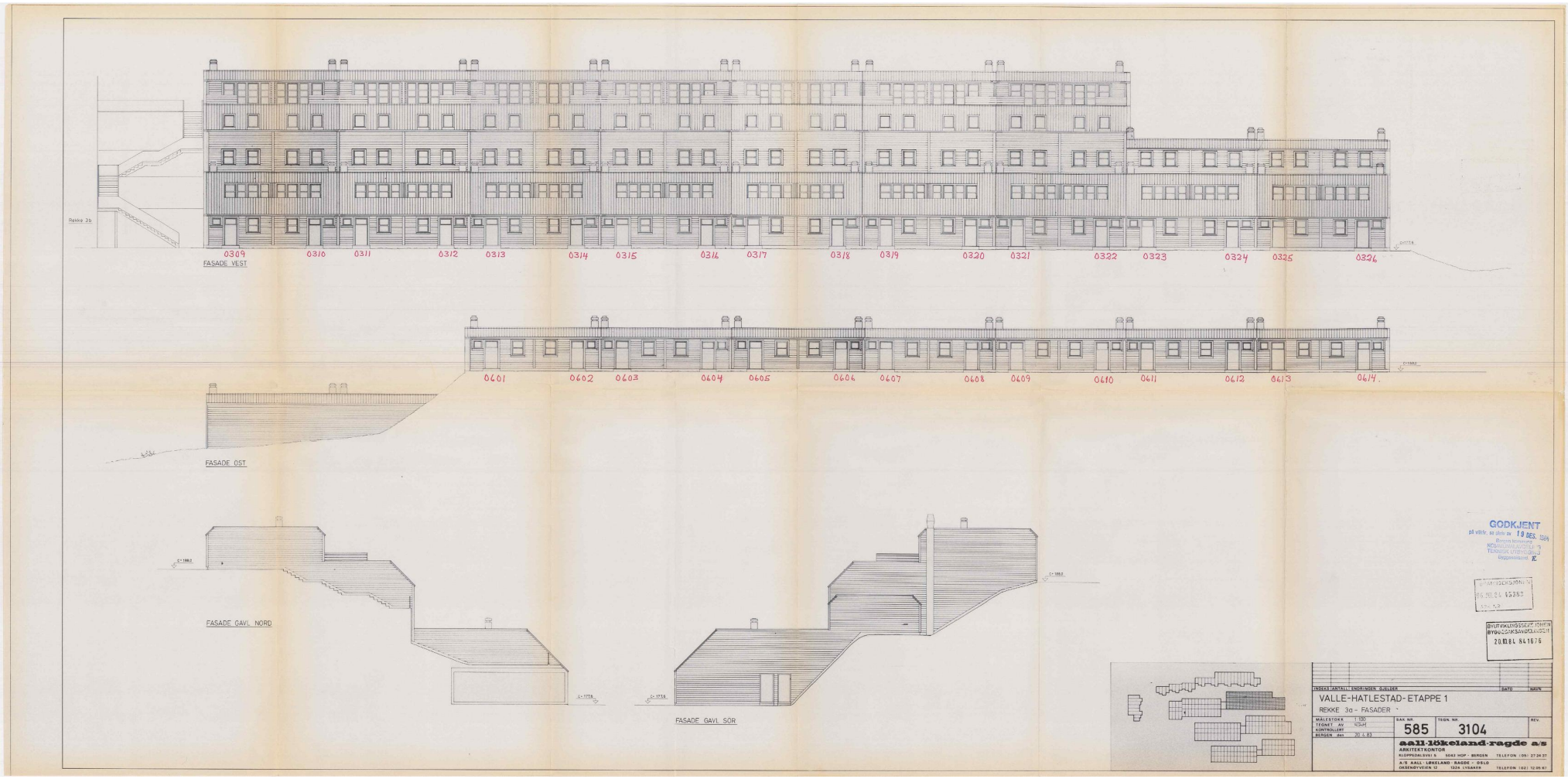
MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	
KONTROLLERT	
BERGEN den	20.4.83

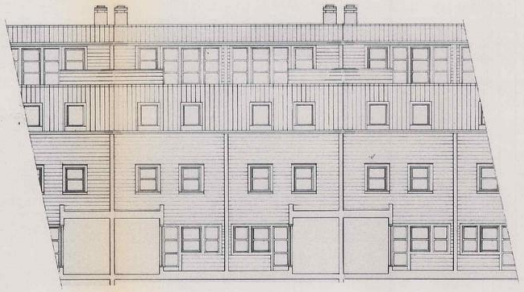
SAK NR. 585 TEGN. NR. 3021 REV.

aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLUPPEDALSVEI 6 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) - 27 24 27
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØVEGEN 12 1326 LYSAKER TELEFON (02) - 12 09 67


VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3b- 5. OG 6. PLAN
585
3022
aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅ
GODKJENT


GODKJENT
19 DES.
KONTROLLAVDELING
TEKNISK UTVIKLING
Byggesaksord.
VALLE - HATLESTAD - ETAPPE 1
REKKE 3b - TAKPLAN
585
3023
aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR

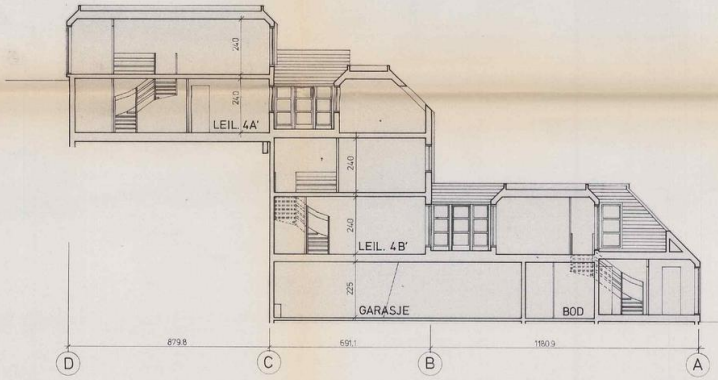

Rekke 3b
0309 0310 0311 0312 0313 0314 0315 0314 0317 0318 0319 0320 0321 0322 0323 0324 0325 0326
FASADE VEST
0601 0602 0603 0604 0605 0606 0607 0608 0609 0610 0611 0612 0613 0614
FASADE ØST
FASADE GAVL NORD
FASADE GAVL SØR
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 DES. 1984
BYUTVIKLINGSSEKTOREN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20.12.84 84 1676
VALLE-HATLESTAD- ETAPPE 1
REKKE 3d - FASADER
MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV KSH
KONTROLLERT
BERGEN den 20.4.83
SAK NR. 585
TEGN. NR. 3104
aall løkeland ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5082 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 27
A/S AALL LØKELAND RAGDE - OSLO
OKSENØRVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 87



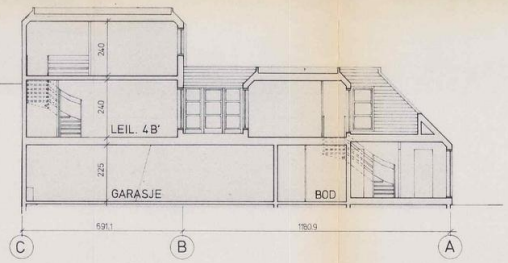
FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL. 4B-4B'



FASADEUTSNITT ATRIUM LEIL. 4A-4A'



SNITT

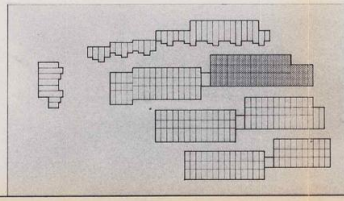


SNITT

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

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
06 JUL 84 45283

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20.03.84 541676



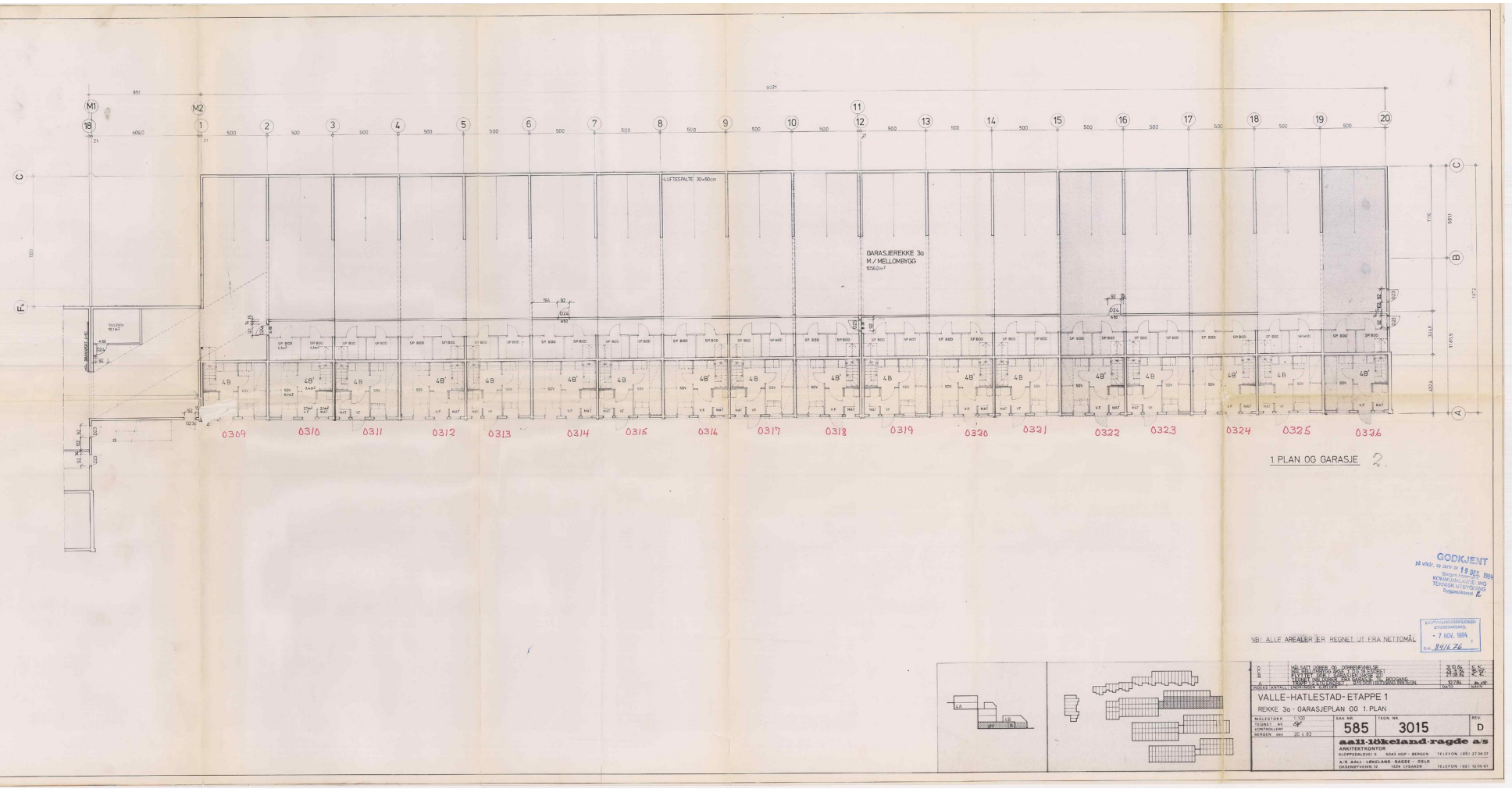
INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

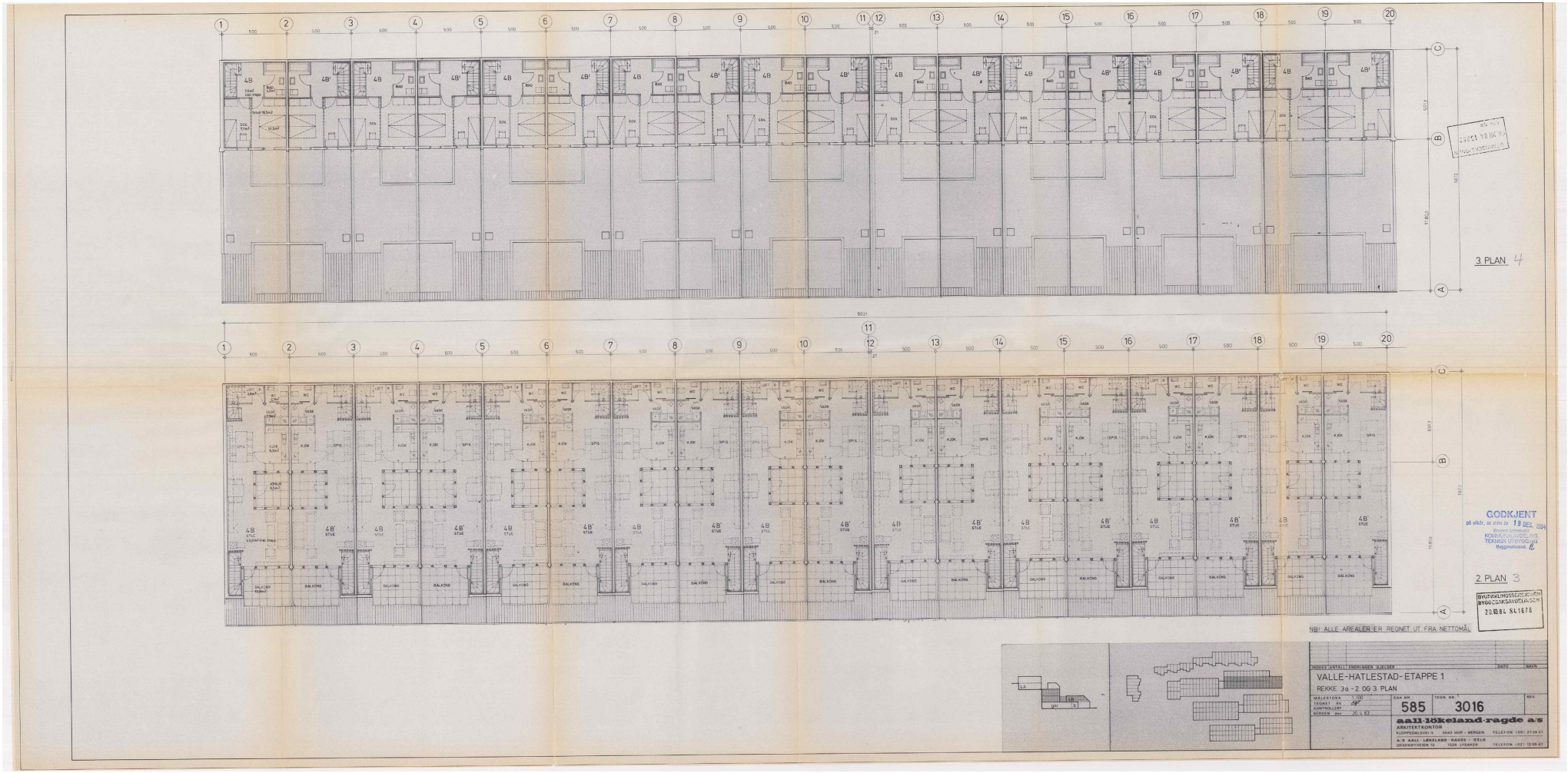
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1

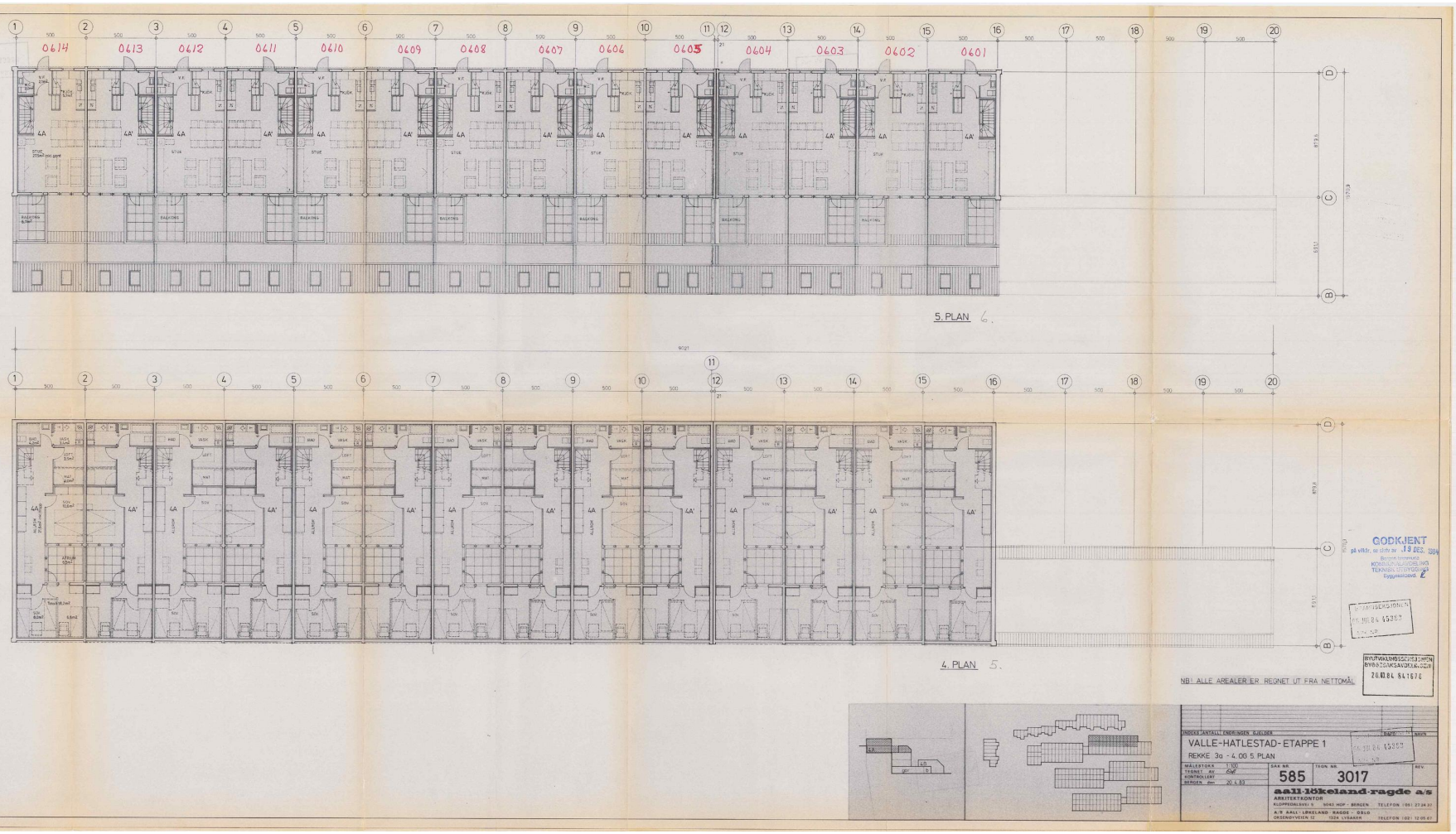
REKKE 3a - FASADER OG SNITT

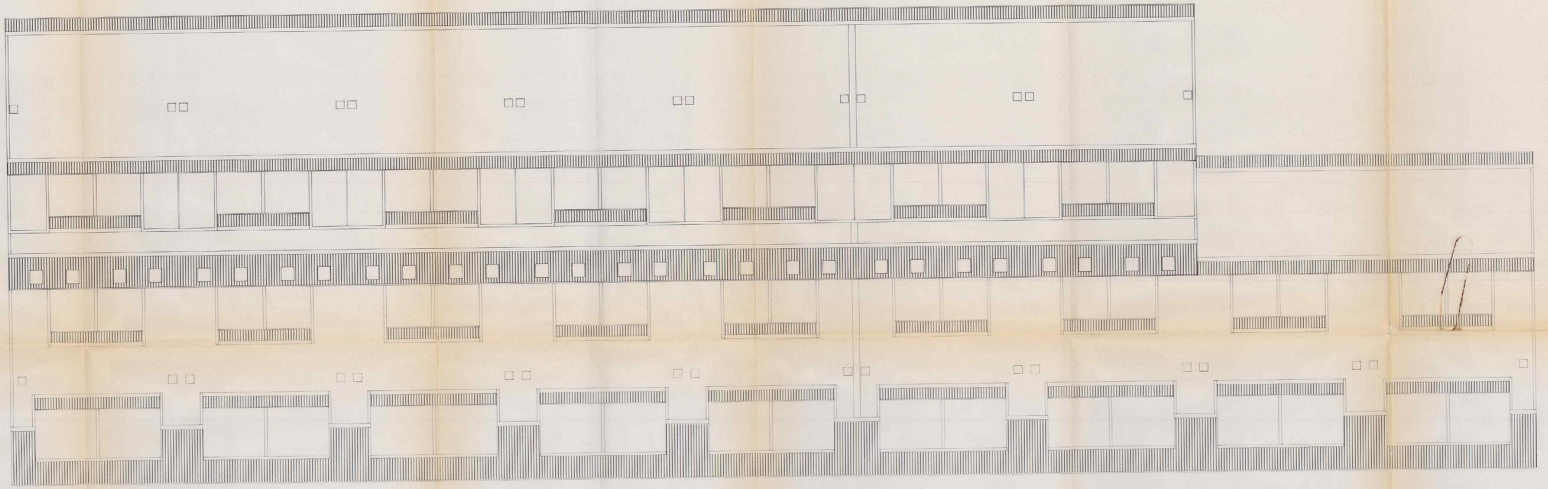
MÅLESTOKK	1:100	SAK NR. 585	TEGN. NR. 3105	REV.
TEGNET AV				
KONTROLLERT				
BERGEN den	20.4.83			

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


GARASJEREKKE 3a
M./MELLOMBYGG
1036 m²
LUFTESPALTE 30×60cm
0309
0310
0311
0312
0313
0314
0315
0316
0317
0318
0319
0320
0321
0322
0323
0324
0325
0326
1. PLAN OG GARASJE
GODKJENT
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3a - GARASJEPLAN OG 1. PLAN
585
3015
D
aall·lökeland·ragde a/s
ARKITEKTKONTOR


3. PLAN 4
2. PLAN 3
GODKJENT
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3a - 2 OG 3 PLAN
585
3016
aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR

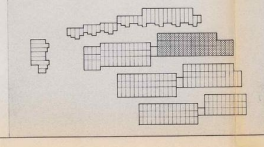

0614
0613
0612
0611
0610
0609
0608
0607
0606
0605
0604
0603
0602
0601
5. PLAN 6.
4. PLAN 5.
GODKJENT
NB! ALLE AREALER ER REGNET UT FRA NETTOMÅL
VALLE-HATLESTAD-ETAPPE 1
REKKE 3a - 4.OG 5.PLAN
585
3017
aall·løkeland·ragde a/s
ARKITEKTKONTOR



GODKJENT
på vilkår, se brev av J.S. DES. 1984
Byggesaksavdelingen
Byggesaksavd.

BYGNINGSKONTROLL
29.10.84 153B3

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
29.10.84 84/1875



INDEX	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN

VALLE - HATLESTAD - ETAPPE 1

REKKE 3a - TAKPLAN

BYGNINGSKONTROLL
29.10.84 153B3

MÅLESTOKK 1:100	SAK NR.	TEGN NR.	A3
TEGNET AV	585	3018	
KONTROLLERT			
BERGEN den 01.06.1983			

aall·løkeland·ragde a·s
ARKITEKTKONTOR
KLOSTERGATEN 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 329630
A/S AALL LØKELAND RAGDE - OSLO
OSCARSVEIEN 31 1324 LYSAKER TELEFON (02) 124647

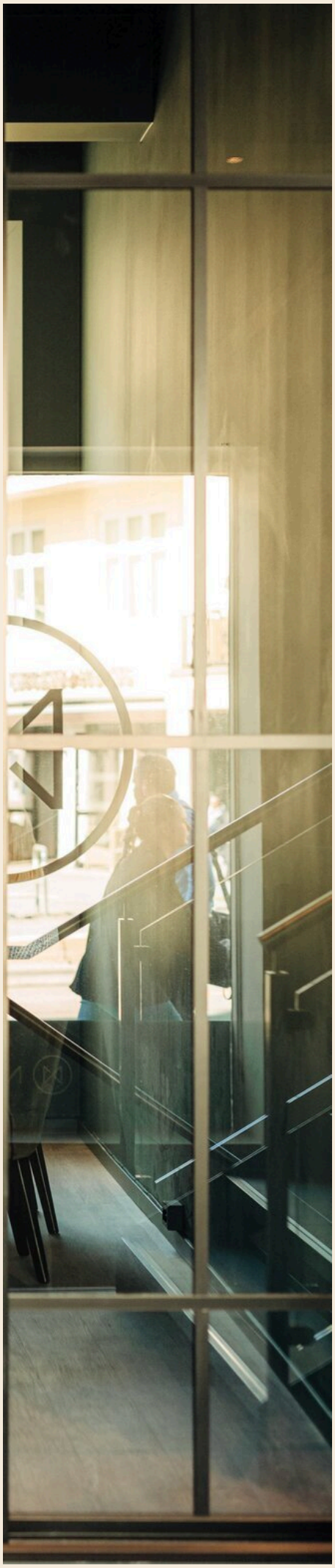
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 48-0213/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Vallalia 125, 5227 NESTTUN

Matrikkel: Gnr 49, bnr 295, snr 99 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bergen Sør **Saksbehandler:** Remie Schjelderup Henriksen **Telefon:** 930 86 672 **E-post:** r.henriksen@nordvikbolig.no

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672