

Blådalen 50



Velkommen til

Blådalen 50



Salgsoppgaven produsert 3. juli 2025

Åstveit

Strøken 2-roms i nybygg fra 2022. Terrasse på 9m² vendt mot grønt.
Trappefri adkomst, passende alle livsfaser. Kun TG-1!

Prisantydning	3 000 000,-
Omkostninger	76 350,-
Totalpris	3 076 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 651,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Nirujan K Nathan
Telefon	977 12 544
E-post	n.nathan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Bosett deg i en nydelig leilighet fra byggeår 2022. Leiligheten fremstår som strøken med en innflytningsklar og moderne standard. Her får du muligheten til å bosette deg i et hyggelig nabolag med kort vei til både turmuligheter og servicetilbud.

- Nybyggsfordel; lave bokostnader og energieffektivt bygg
- Gjennomgående svært god standard - ingen tg-2 eller tg-3
- Terrasse (9m^2) vendt mot skjermet grøntareal
- Trappefri adkomst - passende flere livsfaser
- Arealeffektiv og praktisk planløsning
- God lagringsplass i ekstern bod (5m^2)

- 3 min gange til busstoppet "Blådalen"
- 15 min gange til Joker Ervik
- 18 min gange til Kiwi Tertnes
- 11 min kjøring til Bergen sentrum
- Kort vei til nydelige turområder

- Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	9 kvm

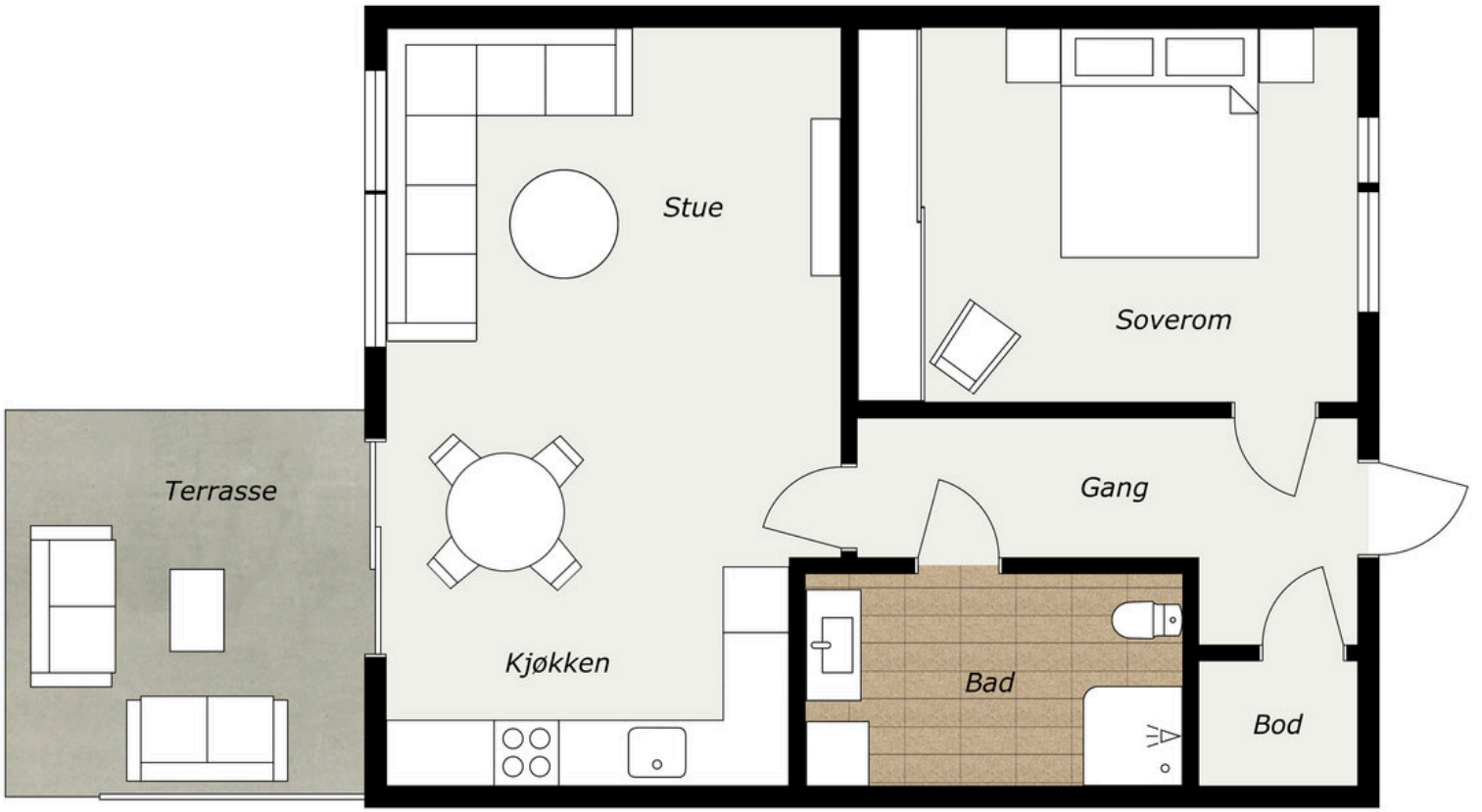
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Blådalen 50



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











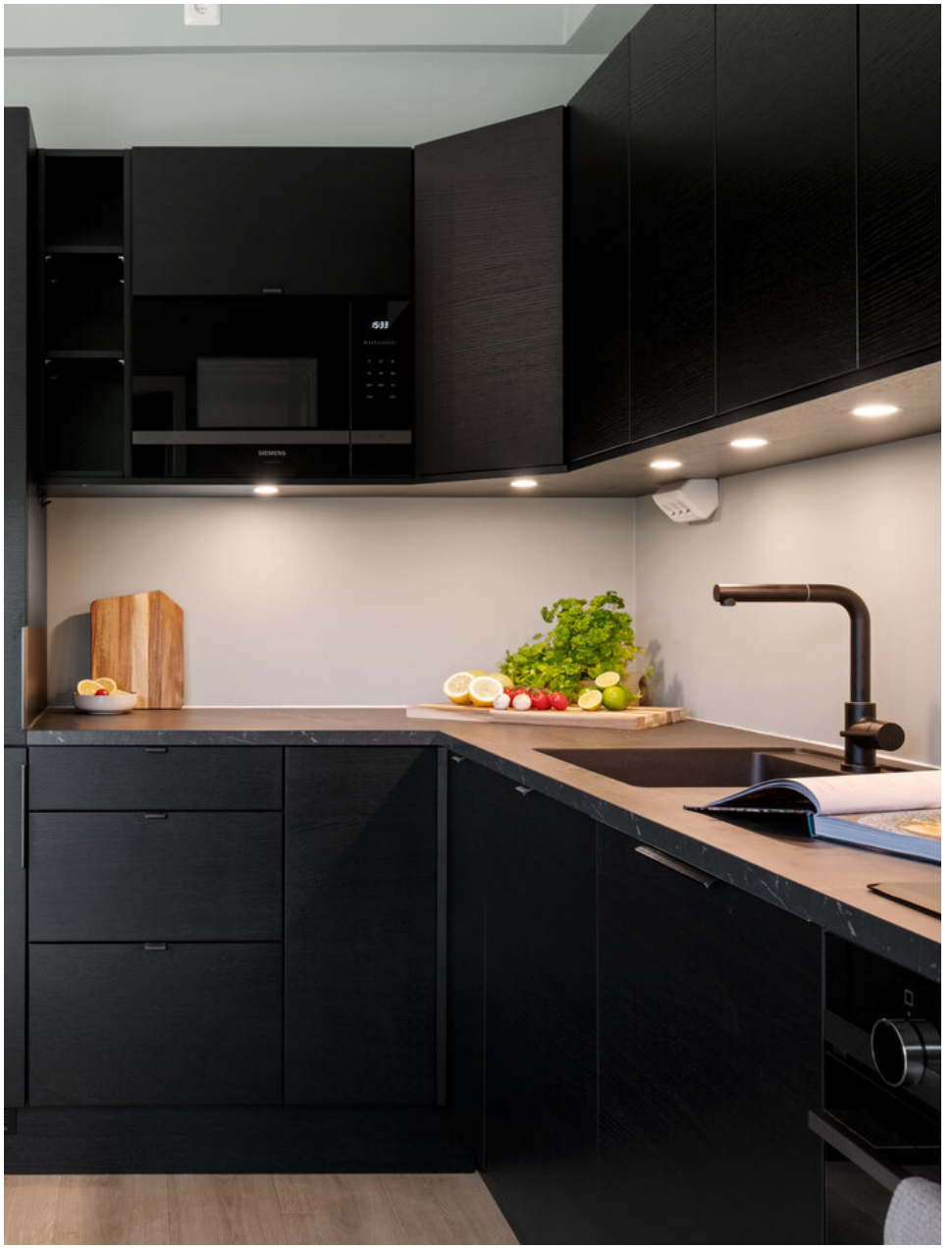


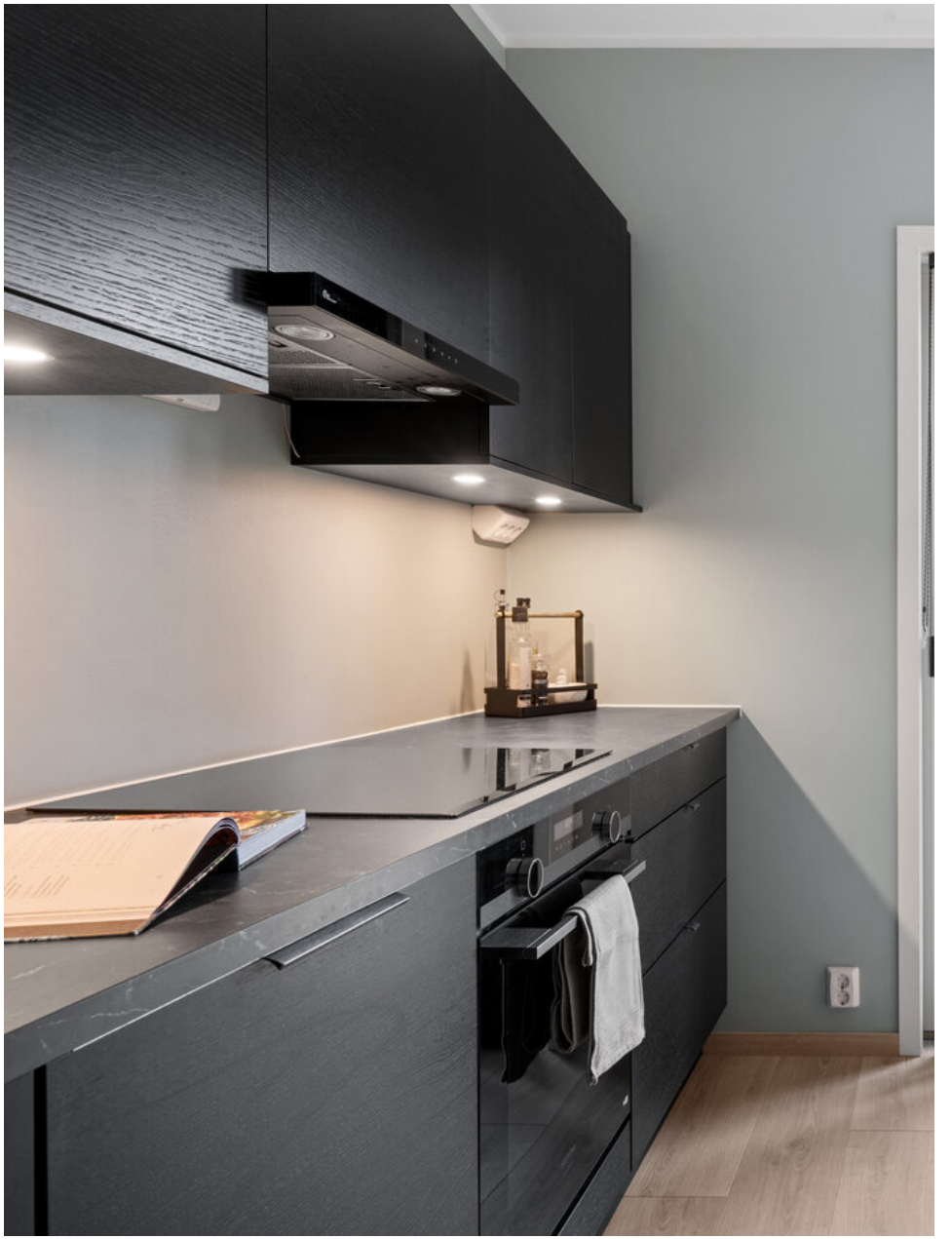
















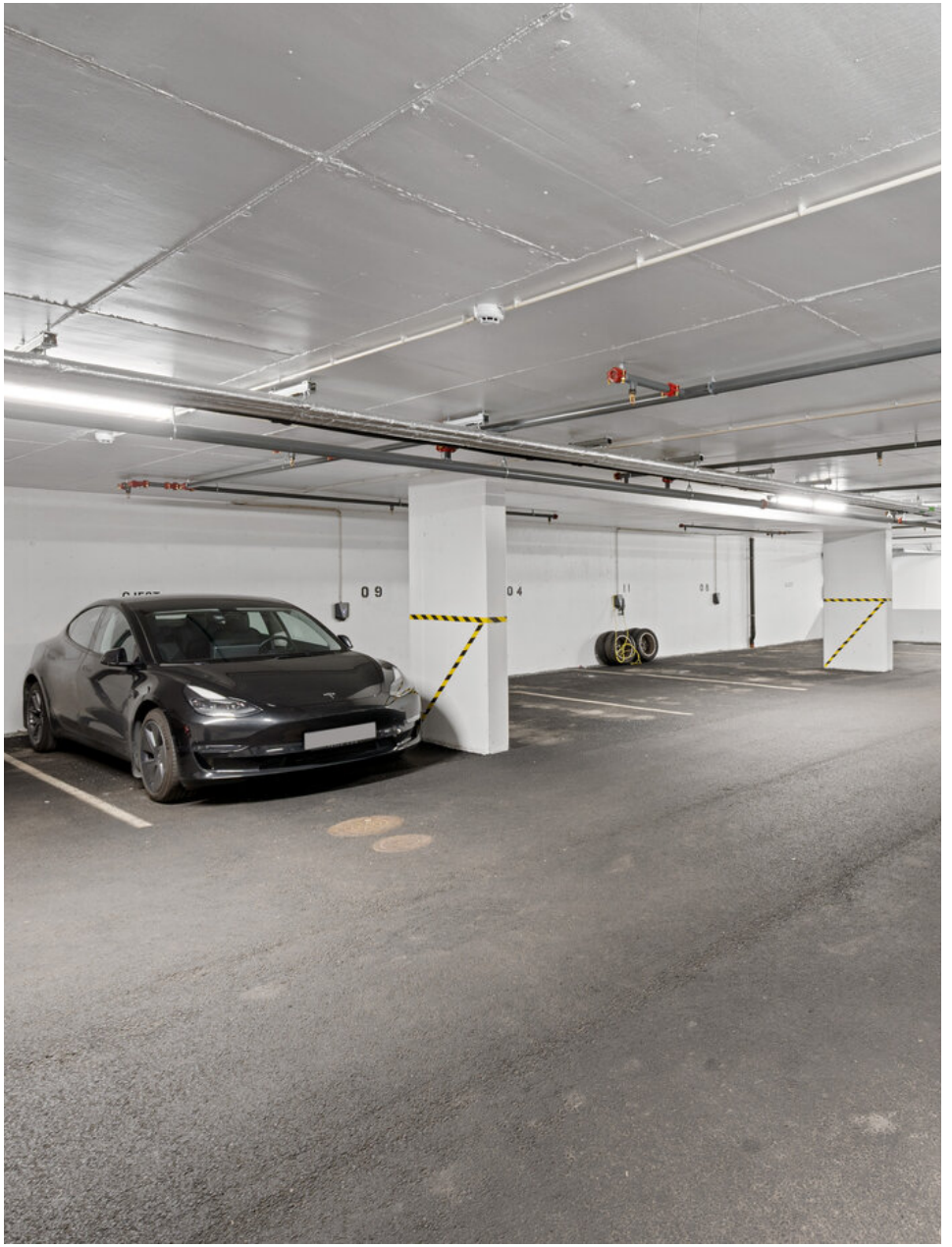







50
















HORISONT
HORISONT

Informasjon

Blådalen 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0186/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Blådalen 50, 5106 ØVRE ERVIK
Gnr 209, bnr 710, snr 16 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Silje Foss

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 089 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern gitterbod på 5m² i underetasjen.
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:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitte totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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=
- Ja
- Beskriv: Fukt i garasje/bod. Dette skal være ordnet på utbyggers regning.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Har tidligere vært fukt i garasje/bod. Dette er ordnet som nevnt ovenfor.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Sameiet har en pågående sak mot utbygger angående hvordan uteområdet ble overtatt. Grønt arealet og plen ble ikke etterlatt i god nok stand som lovet av utbygger. Dette jobbes fortsatt med.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/fundament av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med plate- og trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av betong.
- Pulttak tekket med takbelegg.

Det er ingen bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

For øvrig se tilstandsrapporten som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggfeste til TV
- Pyntehylle vegg i stue
- Speil i stue og gang
- Innredning bak skyvedør på 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og stue/kjøkken

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. 5225 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 651,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, a-konto varmtvann, felles byggforsikring samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- A-konto varmtvann kr 124,-
- Tv og internett kr 509,-
- Felleskostnader kr 1 018,-

Summen for a-konto varmtvann er beregnet ut i fra forbruket første år fordelt på 12 mnd. Forbruk av varmtvann avregnes årlig.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning. Ny eier må imidlertid påregne at felleskostnadene kan øke iht. normal prisstigning.

Kommunale avgifter
Kr 9 822,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 822,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 3 670,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 670,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 771 987,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 087 949,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telenor inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Blådalen 20-60, orgnr. 930556203

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 16 910,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4816401.1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 398 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som 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.

Det gjøres oppmerksom på grøntarealet ved terrassen i utgangspunktet er fellesareal.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Blådalen 50!

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Åstveit like utenfor Åsane. Her får du muligheten til å bosette deg i et barnevennlig område med kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og idrettsplass.

Fra boligen har du også gangavstand til bussholdeplass med relativt hyppige avganger.

Mange gode og varierte turmuligheter i nærområdet med blant annet Rollandsfjellet, samt Den Trondheimske Postveg som tar deg videre til Fløyen, Ulriken og byfjellene via Munkebotn. Kort avstand til flere fine badeplasser i nærheten med blant annet Vollane og Tømmervågen. For de golf-interesserte er det kun få minutters gangavstand til Bergen golfbanen på Åstveit.

Få minutters kjøring til Bergen sentrum og Åsane bydelsenter med de fleste servicetilbud og fasiliteter man skulle trenge i hverdagen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Det rolige og fredfulle nabolaget. Kommer også til å savne de fantastiske turområdene i naturen, blant annet Griggastemma, hundremeterskogen som starter 2 min fra leiligheten. Kommer også til å savne fjellturene, deriblant Ervikvidden, Rollandsfjellt og Storsåta.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Hundremeterskogen, Ervikvidden og Storsåta.

Hva er nærmeste kollektivtilbud (antall min gange) og hvilke ruter finnes der?
- Buss fra Blådalen busstopp - ca 2 min gange fra leiligheten til busstopp. Buss nummer 19 går til sentrum hvert 20 min . Buss nummer 19 motsatt vei tar deg til Åsane Terminal.
- Buss fra Tertneskrysset ca 5.min gange fra leilighet til busstopp. Buss nummer 27 går hvert 20 min til Haukeland sykehus.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig og fredfullt nabolag i fantastiske naturomgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.2025. Denne gjelder nybygg bolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ihht. reguleringsplan Åsane. Gnr 209, Bnr 492, Blådalen, datert 18.02.2015 regulert til bolig.

Hensynssoner:
- Støysone - veistøy, gul sone - Berøringsgrad 72,1%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 65820000 - Åsane/Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 3, Eidsvågtunnelen-Tertneskrysset.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst 2 heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde og erklæring/avtale. Disse antas å ikke ha noen betydning for kjøper.

Sameiets eiendom er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 29.09.2022 - Dokumentnr: 1089050 - Seksjonering
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34/1000

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

Selger opplyser om at sameiet har hatt en pågående sak mot utbygger vedr. tilstanden på grøntarealet i sameiet. Styreleder opplyser videre om at saken er avsluttet, og ikke vil ha noen videre konsekvenser for sameiet.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 050,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 610,- 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 3. juli 2025

Ansvarlig megler

Hamza Yousaf Choudhary, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 94112222

Megler

Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97712544

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Blådalen 50

Blådalen 50
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2022
BRA: 57 m^2
BRA-i: 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Supertakst
GNR: 209 BNR: 710 SNR: 16

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Blådalen 50
5106 Øvre ervik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33101

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Foss**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Blådalen 50, 5106 Øvre ervik**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **209** Bruksnr: **710** Festenr:
Seksjonsnr: **16** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2022** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur/fundament av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med plate- og trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Pulttak tekket med takbelegg.

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

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	9
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	50	2	- Entré: 5,6 m² - Soverom 1: 11,7 m² - Bad: 4,6 m² - Stue/kjøkken: 27,1 m² Takhøyde stue: 2,60m 1,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 1,5 m²
U. etasje	5	0	5		- Ekstern gitterbod: 5,0 m²
Totalt m²	**57**	**50**	**7**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Terrasseplatting på 9 m² i trekonstruksjon med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med lydklasse Rw42db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Mikrobølgeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør TG-1

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fallforhold:
40mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjdører i glass - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist FDV-dokumentasjon.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Foss, Silje	9578-5993-4-3948787	2025-06-24 12:31:32

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
24. jun. 2025

Oppdragsnummer
32-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blådalen 50, 5106 ØVRE ERVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Silje Foss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2022

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
Polisenummer: SP4816401.1.1
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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.?
Nei

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

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

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

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)
Ja

Beskriv: Fukt i garasje/bod. Dette skal være ordnet på utbyggers regning.

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

Beskriv: Har tidligere vært fukt i garasje/bod. Dette er ordnet som nevnt ovenfor.

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

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.
Nei

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?
Ja

Beskriv: Sameiet har en pågående sak mot utbygger angående hvordan uteområdet ble overtatt. Grønt arialet og plen ble ikke etterlatt i god nok stand som lovet av utbygger. Dette jobbes fortsatt med.

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?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 32-0186/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Foss, Silje	2025-06-24

Identifikasjon

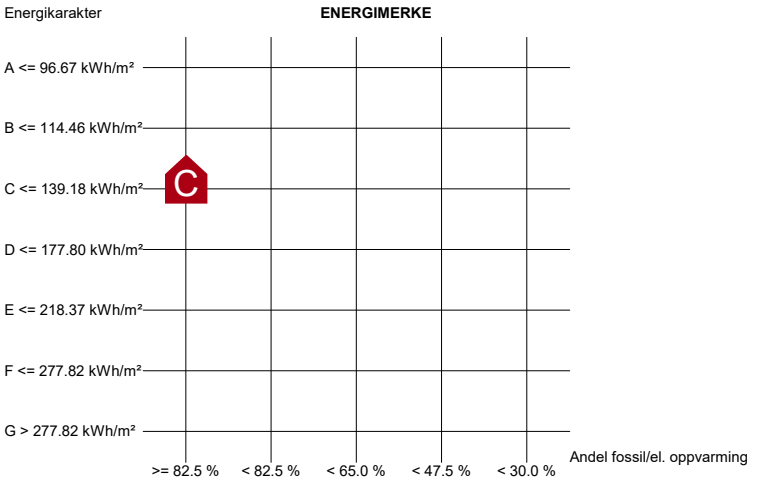
bankID Foss, Silje

Signicat

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

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 07:13 23/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1621 Blådalen Boliger Energi\Hus C NY.smi
Prosjekt: Blådalen Hus C
Sone: C1-16 (50);



Beregnet levert energi normalisert klima: 127.24 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	127 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	124 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 07:13 23/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1621 Blådalen Boliger Energi\Hus C NY.smi
Prosjekt: Blådalen Hus C
Sone: C1-16 (50);

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	6540 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	6540 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	50	Plan og fasadetegning fra Ark.
Areal tak [m²]:	0	Plantegning fra Ark.
Areal gulv [m²]:	51	Plantegning fra Ark.
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	13	Plan og fasadetegning fra Ark. Vindusskjema
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	51	Plan/snitt fra Ark.
Oppvarmet luftvolum [m³]:	135	Plan/snitt fra Ark.
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,15	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,77	Målte verdier, oppgitt av byggherre
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	24,7	Tegninger fra Ark.
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,09	Standardverdi
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	128	Standard
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	Valgt verdi, dokumenteres med test
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	82	Antatt verdi



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 07:13 23/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1621 Blådalen Boliger Energi\Hus C NY.smi
Prosjekt: Blådalen Hus C
Sone: C1-16 (50);

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	82,0	Utregnet
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	Antatt verdi
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,60	Minstekrav
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	Minstekrav
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	Ihht valgt energiforsyning.
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	Valgt verdi
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	Ihht bygningskategori NS 3031
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	Ikke aktuelt
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	Ikke aktuelt
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	Ikke aktuelt
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	Ikke aktuelt
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	Ihht bygningskategori NS 3031

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	Ikke aktuelt
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	Ihht bygningskategori NS 3031
Driftstid belysning (timer)	16,0	Ihht bygningskategori NS 3031
Driftstid utstyr (timer)	16,0	Ihht bygningskategori NS 3031
Oppholdstid personer (timer)	24,0	Ihht bygningskategori NS 3031
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Ihht bygningskategori NS 3031
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Ihht bygningskategori NS 3031
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	Ihht bygningskategori NS 3031
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	Ihht bygningskategori NS 3031
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	Ihht bygningskategori NS 3031
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	Ihht bygningskategori NS 3031
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	Ihht bygningskategori NS 3031
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	Valgt verdi
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	Valgt verdi
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,52/1,00/0,95	Fasade/plantegning



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 07:13 23/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1621 Blådalen Boliger Energi\Hus C NY.smi
Prosjekt: Blådalen Hus C
Sone: C1-16 (50);

Inndata bygning

Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Morten Sandvik
Kommentar	

Blådalen 50

Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 127 elever, 12 klasser	**12 min** 1 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	**9 min** 0.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	**6 min** 0.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	**6 min** 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Tertnes VGS - Vestland Fylkesk...	**5 min**

Offentlig transport

Blådalen Linje 19, 31, 39, 87	**3 min** 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**12 min** 11.2 km
Bergen Flesland	**26 min**

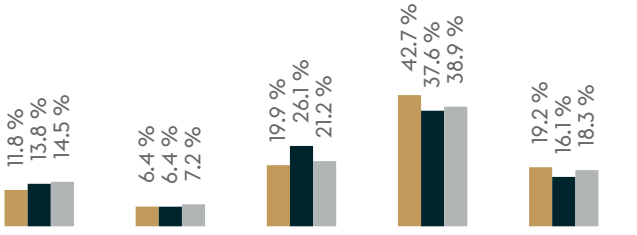
Barnehager

A2g friluftsbarnehage (0-5 år) 89 barn	**2 min** 0.2 km
Tertnesparken barnehage (1-5 å... 27 barn	**8 min** 0.7 km
Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 25 barn	**16 min** 1.3 km

Dagligvare

Joker Ervik	**15 min**
Kiwi Tertnes	**18 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ervik/Åstveit	1 653	755
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tertnes VGS basishall turn	6 min
Åstveit stadion	7 min
Mudo Åsane	13 min
MOVA Åsane	20 min

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Forretningsfører

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BLÅDALEN 20 - 60
(Org. nr. 930 556 203)

Vedtektene er fastsatt i konstituerende årsmøte avholdt 08.12.22.
Vedtektene endret på årsmøte 07.02.2023.

1 Navn

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er; Sameiet Blådalen 20 - 60. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09.2022.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 710 i 4601 Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser, bod og eventuelt parkeringsplasser (i garasje/bodavdeling) og evt. annet tilleggsareal som følger av seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato> med dokumentnummer <dokumentnummer>.

2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3 Eierskifte

(1) Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan, med visse unntak, erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

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

(3) Terrasser, parkeringsplass og boder som er seksjonerte tilleggsdeler kan bare selges sammen med hoveddelen.

4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som én eier over sin egen seksjon og har full rettslig råderett over denne, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene.

5 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

5.1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

(4) Det kan ikke fattes vedtak som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

5.2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilhører boligseksjonene i en periode som følger av Eierseksjonslovens § 25.. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

5.3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

6 Parkering mv.

6.1 Parkering

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.

6.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse.

Det er totalt 16 tilrettelagte innvendige parkeringsplasser i sameiet. Av disse er 2 stk. etablert som gjesteparkeringsplasser i sameiet. To -2- av parkeringsplassene er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

(3) Det er totalt 16 stk. tilrettelagte innvendige parkeringsplasser i sameiet. Samtlige plasser er i garasje på plan U/garasjeplan. Seksjonene disponerer én parkeringsplass hver med unntak av 7 seksjoner som ikke har egen parkeringsplass.

6.3 Sykkelparkering.

Sykkelparkering er etablert i et eget låsbart sykkelparkeringsrom på plan 01, mellom bygg A og bygg B, den enkeltes sportsboder er i plan U1 garasjeplan. Plassene er ikke øremerket og sykkelsparkerings arealet går derav inn i sameiets fellesareal.

7 Vedlikehold

7.1 **Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds-plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, rør for vannbåren varme, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

6.4 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(4) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7 Felleskostnader – Pantesikkerhet - Heftelsesform

7.1 Felleskostnader

Med felleskostnader forstås alle kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter, jf. pkt. 8.2, eller med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

7.2 Særlig om ventilasjon

Ventilasjon er tilknyttet den enkelte seksjon og inngår således ikke i fellesutgiftene. Hver seksjon dekker således drift og vedlikehold av egen ventilasjon.

7.3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis til dekning av sin andel av felleskostnadene hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

7.4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7.5 Heftelsesform

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

8 Styret

8.1 Styret – sammensetning og valg

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer samt inntil 2 varamedlemmer.
Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.

(2) I forbindelse med valg av styremedlemmer fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.3 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

8.4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter 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.

(2) 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.

(3) 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.

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

(1) Stemmene regnes etter antall seksjoner. Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

(2) Med de unntak som følger av loven eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for å ta beslutning om:
- a) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- b) endring av vedtektenes pkt. 1.2 (2)
- c) endring av vedtektenes pkt. 5-1 (4)
- d) endring av vedtektenes pkt. 5.3
- e) endring av vedtektenes pkt. 8 om fordeling av felleskostnader

(5) 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.

(6) Hvis tiltak etter (5) 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.

(7) 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.

(8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 8.

9.3 Årsmøtet

(1) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

(3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

(3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

(1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,
   a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
   b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
   c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

(4) Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 10.5 (2) a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

(1) Styrelederen skal sørge for at årsmøte avholdes minst en gang årlig, jf. § 10.3 (3).

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

10 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(3) Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12 Forretningsfører

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

(2) Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

14 Revisjon

(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

(2) Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

(3) Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og uttale seg.

15 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjennelse fra styret.

(2) Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Tiltak på fellesarealene som ut over vanlig forvaltning og vedlikehold trenger samtykke fra årsmøte, jf. Eierseksjonslovens § 49 (a).

(3) Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

16 Kommunikasjon

I de tilfeller det i disse vedtekter er bestemt at det skal sendes skriftlig varsel, kan slikt varsel også sendes pr. e-post når mottakers e-post adresse er kjent. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å melde fra til styret og forretningsføreren om endring av e-postadresse.

17 Mislighold – pålegg om salg – krav om fravikelse

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

18.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i L16.06.2017 nr. 65 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Husordensregler for Sameiet Blådalen 20-60

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

I. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og/eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

Fasede skal holdes i den stand den ble overlevert og det må ikke gjøres varige endringer. Dette gjelder også for fellesområder.

II. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i felles oppholdsområder etter 20.00 må begrenses.

Det er fint om en gir et nabovarsel til de nærmeste seksjonseierne om en planlegger å ha fest eller samling.

III. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

BLÅDALEN 20-60

Sted: Blådalen
Dato: 15.05.2023

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

IV. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkongen eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel som kan føre til sjenanse for andre beboere.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger.

V. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller fellesområder, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Det er viktig at seksjonseier gjør seg kjent med sameiets branninstruks.

VI. Søppel

Søppel skal sorteres etter restavfall papir/papp og plast.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Ved søl eller tilgrising i fellesareal må den ansvarlige seksjonseieren rydde opp etter seg.

VII. Adgang til bygget

Begge inngangsdørene til garasje og døren til bodene skal alltid være låst.

VIII. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

IX. Parkering

Innehavere av boenhet med tilhørende parkeringsplass i garasje, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse ellers at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere (Maks 48 timer om ganger).

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene eller andre fellesarealer som kan fører til unødig fare, hinder eller blokkering av fremkomstvei. Det er viktig at det ikke står biler på plassen på baksiden av bygget da det området er beregnet for at brannbiler skal komme til ved brann.

X. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

XI. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 25.04.2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

SAMEIET BLÅDALEN 20-60

Dato: 05 mai 2024 Kl: 18.30

Sted: Åsanekulturhus, rom «KLUBBEN»,

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Vedlagt følger dagsorden.

Bergen, 25.04.2025

Vianny Halland, Hanne Budal og Fredrik Halsør

Styret

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 25.04.2025

Årsmøte 2025

I. Konstituering

a) Godkjenning av innkallingen

b) Antall fremøtte (antall seksjoner representert)

c) Valg av møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

e) Valg av protokollunderskriver

f) Godkjenning av dagsorden

II. Årsrapport 2024

- Til orientering

III. Godkjenning av årsregnskap for 2024

- Godkjenning av årsregnskap skjer ved alminnelig flertall (50 %).

IV. Budsjett for 2025

- Til orientering

V. Styrehonorar

- Honorar vedtas ved alminnelig flertall (50%).

  Forslag 20 000 kr.

VI. Valg av styre

- Det er anledning for å stille som kandidat for å bli valgt inn i styret. Hele styret skal velges inn på nytt i år. Styremedlemmer vedtas ved alminnelig flertall (50%).

VII. Andre saker

a) 1- årsbefaring fellesarealer
   - Til orientering

b) Beis til terassestolper
   - Til orientering

c) Parkering i vintersesongen
   - Til orientering

d) Dugnad/Småjobb
   - Vedtas ved alminnelig flertall (50 %).

e) Sommerfest

Årsrapport 2024 Blådalen 20-60

Gårds og bruksnummer

4601/209/710

Styret

Styremedlem		leilighet	kontakt
Vianny Halland	Styreleder	Nr. 60 (C3-21)	*vianny.halland@gmail.com (41460167)*
Fredrik Halsør	Styremedlem	Nr. 42 (B212)	*fredrik97@gmail.com (97938607)*
Jørgen Hausberg Nilsen	Styremedlem	Nr. 20 (A1-1)	*jorgen_nilsen@yahoo.com (99327066)*
Hanne J. Budal	Styremedlem	Nr. 32 (A2-6)	*hanne.budal@hotmail.com (40327152)*
Kontakt styret			*sameietbladalen@gmail.com*

Fire personer satt i styret fra starten av 2024. Hanne J. Budal og Fredrik Halsør ble valgt inn for to år i 2023 og Vianny Halland og Jørgen Hausberg Nilsen ble valgt inn for ett år i 2024. Jørgen Hausberg Nilsen valgte å fratre fra sitt styreverv i november 2024 med effektiv virkning fra 13. januar 2025.

Møtevirksomhet

- 14. mars: styremøte
- 11. april: Årsmøte
- 23. mai: styremøte
- 3. oktober: styremøte
- 4. november: styremøte

Beboerliste

Leiligh	Snr.	Fornavn	Etternavn	Adresse
A1-1	001	Birgitte Jørgen	Jevees Hammer Nilsen	Blådalen 20
A1-2	002	Agnieszka Joanna	Matyjaszczyk	Blådalen 22
A1-3	003	Mia	Fjeldsbø	Blådalen 24
A2-4	004	Tor Anders Erve Holding AS	Jacobsen	Blådalen 26 Chr. Michelsens gate 4
A2-5	005	Carl	Sekanina	Blådalen 28
A2-6	006	Hanne J.	Budal	Blådalen 30
A3-7	007	Ingrid Helene	Dybedal	Blådalen 32
A3-8	008	Håkon	Brun Larsen	Blådalen 34
A3-9	009	Louise Martin	Trydal Engh Jacobsen Budal	Blådalen 36
B1-10	010	Carlos Fjordglytt AS	Silva	Blådalen 38 Midtkleiva 32
B1-11	011	Marcus	Johansen Aga	Blådalen 40
B2-12	012	Kamilla Fredrik	Alvheim Hauge Halsør	Blådalen 42
B2-13	013	May Helen Per	Jacobsen	Blådalen 44
B3-14	014	Martin	Ytreland Gravdal	Blådalen 46
B3-15	015	Anna Mari Michal Jan	Kruzewska Kruzewski	Blådalen 48
C1-16	016	Silje	Foss	Blådalen 50
C1-17	017	Mohamed Nafeeza	Shabir Saleem	Blådalen 52
C2-18	018	Else Marianne	Solheim	Blådalen 54
C2-19	019	Ina	Moss	Blådalen 56
C3-20	020	Remi	Dalland	Blådalen 58
C3-21	021	Vianny	Mikalsen Halland	Blådalen 60

Forretningsførsel og revisjon

BOB har i samråd med styret satt opp budsjettet som dannet grunnlag for felleskostnadene i 2024. Alle utgifter som er knyttet til sameiet har blitt betalt gjennom BOB etter godkjennelse fra to attestanter fra styret, Vianny Halland og Jørgen Hausberg Nilsen.

BLÅDALEN 20-60

Dato: 23.04.2025
Sted: Blådalen

Økonomi for året som har gått

Totale driftsinntekter for 2024 endte på 584 014 kr og årsregnskapet viser et positivt resultat på 16 910 kr. Utgiftene for året er i tråd med postene på budsjettet. Styret besluttet å øke felleskostnadene med 6 % fra starten av året som følge av den generelle prisveksten i samfunnet for å sikre likviditeten til sameiet inneværende år. Per 31. desember 2024 var disponible midler for sameiet på kr 96.057.

Protokoll 1-årsbefaring fellearealer

Fredag 23.08.2023 ble det gjennomført befaring av fellesarealet og det ble gjennomgått en liste over punktene som styret hadde meldt inn i en mail (27.05.2025). Det ble kun enighet om at tre punkter skulle utbedres og protokoll fra møtet blir videresendt til alle seksjonseiere.

- I uke 46 gjennomførte Malermester Torgersen AS vask og maling av garasjeanlegg
- Det ble overlevert sykkelstativ etter avtale.
- Odin Bygg AS ble leid inn til å rette opp betonghellene, men Protan kom til slutt og fullførte jobben.

Serviceavtaler

Serviceavtale	Eieren/eierne	Utført
Heisanlegg	Alt Heis AS	1. januar og 1. juli
Dørautomatikk	Certego AS	29. mai
Brannslokkeanlegg	Grevstad & Tvedt VVS	31. desember
Ventilasjon	Venty	2025
BIR	Avfallsstasjon	2025
Brannalarm og nødlys	Straume Elektriske AS	2025

Periodisk kontroll av personheisen ble utført 17.10.2025 av Heiskontrollen. (Utføres hvert annet år i henhold til Plan- og bygningsloven.)

Strømleverandør

Fjordkraft

TV og internett

Telenor

Vintervedlikehold/grøntområder

Høsten 2024 ble det inngått en avtale om at 7-Fjell tar over vintervedlikeholdet for sameiet. Det ble også utført tilbakestilling av grøntområdet.

Nøkler

Styret har følgende universal-nøkler: tre K1-nøkler (universalnøkler), tre K2-nøkler (sprinkelanlegg) og tre BLU-nøklet (tavlerom). Per dags dato har Vianny en K1-nøkkel og en BLU-nøkkel. Hanne har en K1-nøkkel og Fredrik har en BLU-nøkkel.

Avlesning vannmåler

Styret samlet inn en oversikt over mengden varmtvann som ble brukt i hver leilighet. Informasjonen ble brukt til å beregne hva hver enkelt seksjonseier måtte betale for å dekke strømutgiftene for oppvarmingen av varmtvann. Regnskapsføreren utførte de endelige beregningene for hva hver enkelt seksjonseier ble fakturert for å dekke forbruk av varmtvann for 2024. Betalingen kommer månedlig på fellesutgiftene. Ved årsslutt 2025 vil vi på nytt samle inn data på varmtvannsforbruk slik at det kan regnes ut hva det endelige forbruket er og da får man enten penger tilbake eller må betale resterende beløp avhengig av varmtvannsforbruk.

Brannansvarlig

Martin Budal meldte seg til å være brannansvarlig på årsmøtet 2024 og i tillegg har sameiet vakthold hos Securitas som vil sende en person ved eventuell utløst brannalarm.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Blådalen 20 - 60

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Blådalen 20 - 60 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

© 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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: FRZK3-MDKNF-AB982-4WPJ5-47PRF-GWSTD

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: FRZK3-MDKNF-AB982-4IWPJ5-47PRF-GW5TD

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 13:13:55 UTC
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF–en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: FRZK3-MDKNF-AB982-4IWPJ5-47PRF-GW5TD

Sameiet Blådalen 20 - 60

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Blådalen 20 - 60
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	455 475	403 104	463 000	487 500
A konto innbetalt energi		118 678	89 443	0	0
Andre inntekter	3	9 861	62 610	0	97 500
Sum inntekter		**584 014**	**555 157**	**463 000**	**585 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4	2 820	2 820	3 000	3 000
Felles strøm og varme		0	0	20 000	120 000
Kostnader fellesmåling energi		118 678	89 443	0	0
Andre driftskostnader	6	284 768	242 011	298 131	256 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 721	4 920	4 590	3 500
Vedlikehold	8	20 181	0	10 000	45 000
Forretningsførsel		44 627	43 631	48 500	49 000
Revisjonshonorar		8 750	8 125	9 000	9 125
Kontingent		1 243	0	0	2 200
Forsikring		66 410	67 159	66 500	73 650
Sum driftskostnader		**570 198**	**478 109**	**479 721**	**581 975**
Driftsresultat		**13 816**	**77 048**	**-16 721**	**3 025**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		2 752	2 171	0	0
Andre renteinntekter		276	0	0	0
Sum finansinntekter		**3 028**	**2 171**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		-66	71	0	0
Sum finanskostnader		**-66**	**71**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**3 094**	**2 100**	**0**	**0**
Resultat		**16 910**	**79 147**	**-16 721**	**3 025**
Til/fra annen EK		16 910	79 147	0	0
Sum disponeringer		16 910	79 147	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Blådalen 20 - 60
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 794	85 140
Forskuddsbetalte kostnader		110 646	124 852
Andre fordringer		4 951	0
Sum fordringer		**127 391**	**209 992**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		120 337	51 982
Sum bankinnsk. og kontanter		**120 337**	**51 982**
Sum omløpsmidler		**247 727**	**261 974**
SUM EIENDELER		**247 727**	**261 974**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Blådalen 20 - 60
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 057	79 147
Sum opptjent egenkapital		**96 057**	**79 147**
SUM EGENKAPITAL		**96 057**	**79 147**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 680	146 018
Skyldige off. myndigheter		2 820	2 820
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		20 000	20 000
Annen kortsiktig gjeld		11 171	13 989
Sum kortsiktig gjeld		**151 670**	**182 827**
SUM GJELD		**151 670**	**182 827**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**247 727**	**261 974**

Bergen,
Styret for Sameiet Blådalen 20 - 60

Vianny Mikalsen Halland	Fredrik Halsør	Hanne Jacobsen Budal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	326 388	296 214	326 500	359 000
3816	TV/Internett	129 087	106 890	136 500	128 500
Sum felleskostnader		**455 475**	**403 104**	**463 000**	**487 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	A konto varmtvann	0	0	0	97 500
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	9 861	0	0	0
3885	Andre inntekter	0	62 610	0	0
Sum andre inntekter		**9 861**	**62 610**	**0**	**97 500**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	20 000	0	20 000	20 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300	Leiekostnader	400	991	0	0
6326	Snømåking og brøyting	69 015	44 193	20 000	30 000
6360	Renhold og matteleie	24 438	20 187	24 000	24 000
6372	Heis	29 503	37 895	38 818	20 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	15 000	0	0	0
6374	Ventilasjon	0	0	10 000	10 000
6375	TV/Internett	117 563	106 526	136 500	128 500
6377	Vakthold	11 704	8 319	2 000	9 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	20 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	12 019	23 375	46 813	30 000
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7779	Andre gebyr	5 128	526	0	0
Sum driftskostnader		**284 768**	**242 011**	**298 131**	**256 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	428	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	2 480	4 590	1 500
6510	Verktøy og redskap	0	2 441	0	2 000
6540	Inventar	2 293	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**2 721**	**4 920**	**4 590**	**3 500**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	10 844	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	45 000
6606	Vedlikehold heis	9 338	0	0	0
Sum vedlikehold		**20 181**	**0**	**10 000**	**45 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Sameiet Blådalen 20 - 60 org.nr. 930556203

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**79 147**	**0**
Periodens resultat	16 910	79 147
Endring i disponible midler	**16 910**	**79 147**
Disponible midler 31.12.	**96 057**	**79 147**

Dokumentet er elektronisk signert

12-622 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Budal, Hanne Jacobsen	2025-04-22	Halsør, Fredrik	2025-04-23
Identification		Identification	
bankID Budal, Hanne Jacobsen		bankID Halsør, Fredrik	

Name	Date
Halland, Vianny Mikalsen	2025-04-23
Identification	
bankID Halland, Vianny Mikalsen	

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

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 05.05.2025

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2025

SAMEIET BLÅDALEN 20-60

Sted: Åsanekulturhus, rom «KLUBBEN»,

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Dato: 05 mai 2025 Kl: 18.30

Møtet ble åpnet av: Vianny Halland

Til stede fra styret: Hanne Budal
Vianny Halland

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 05.05.2025

I. Konstituering

a) Godkjenning av innkallingen

Det ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremøtte (antall seksjoner representert)

Leilig h	Nr.	Fornavn	Etternavn	Adresse
A1-1	20	Birgitte Jørgen	Jevees Hammer Nilsen	
A1-2	22	Agnieszka Joanna	Matyjaszczyk	
A1-3	24	Mia	Fjeldsbø	
A2-4	26	Tor Anders	Jacobsen	
A2-5	28	Carl	Sekanina	
A2-6	30	Hanne J.	Budal	Hanne Budal
A3-7	32	Ingrid Helene	Dybedal	Ingrid Dybedal
A3-8	34	Håkon	Brun Larsen	
A3-9	36	Louise Martin	Trydal Jacobsen Budal	Louise T. Budal
B1-10	38	Carlos Fjordglytt AS	Silva	
B1-11	40	Marcus	Johansen Aga	
B2-12	42	Kamilla Fredrik	Alvheim Hauge Halsør	
B2-13	44	May Helen Per	Jacobsen	

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 05.05.2025

B3-14	46	Martin	Ytreland Gravdal	Martin Gravdal
B3-15	48	Anna Mari Michal Jan	Kruzewska Kruzewski	
C1-16	50	Silje	Foss	
C1-17	52	Mohamed Nafeeza	Shabir Saleem	
C2-18	54	Else Marianne	Solheim	
C2-19	56	Ina	Moss	Ina Moss
C3-20	58	Remi	Dalland	
C3-21	60	Vianny	Mikalsen Halland	Vianny Halland

Antall seksjonseiere til stede: 7

+ Antall Fullmakter: 0

= Antall stemmeberttigede: 7

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Vianny Halland

Vedtak: Vianny Halland

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Hanne Budal

Vedtak: Hanne Budal

e) Valg av protokollunderskriver

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 05.05.2025

Forslag til protokollunderskriver: Ina Moss

Vedtak: Ina Moss

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer.

Vedtak: Godkjent

II. Årsrapport

- Til orientering

III. Godkjenning av årsregnskap

- Godkjenning av årsregnskap skjer ved alminnelig flertall (50 %).

Behandlig av årsregnskap for 2024

Vedtak: Godkjent

IV. Budsjett for 2025

- Til orientering

V. Styrehonorar

- Honorar vedtas ved alminnelig flertall (50%).

Forslag 20 000 kr.

Vedtak: Godkjent

VI. Valg av styre

- Det er anledning for å stille som kandidat for å bli valgt inn i styret. Det er to styremedlemmer som ble valgt inn for et år og og to som ble valgt inn for to år ved forrige årsmøte.

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 05.05.2025

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Vianny Halland	2024-2025
Styremedlem	Jørgen Hausberg Nilsen	2024-2025
Styremedlem	Hanne J. Budal	2023-2025
Styremedlem	Fredrik Halsør	2023-2025

Kandidater som stilte til valg: Louise Trydal
Vianny Halland
Hanne Budal

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Vianny Halland	2025-2026
Styremedlem	Hanne Budal	2025-2027
Styremedlem	Louise Trydal	2025-2027
Styremedlem		

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 05.05.2025

VII. Andre saker

a) 1- årsbefaring fellesarealer
- Til orientering

b) Beis til terassestolper
- Til orientering

c) Parkering i vintersesongen
- Til orientering

a) Dugnad/Småjobb
- Vedtas ved alminnelig flertall (50 %).

Vedtak: Godkjent

b) Sommerfest

Underskrifter: 5/5-25

Møteleder: Vianny Halland Referent: Hanne Budal

Protokollunderskriver: Ina Moss

Informasjon fra

Kommunen

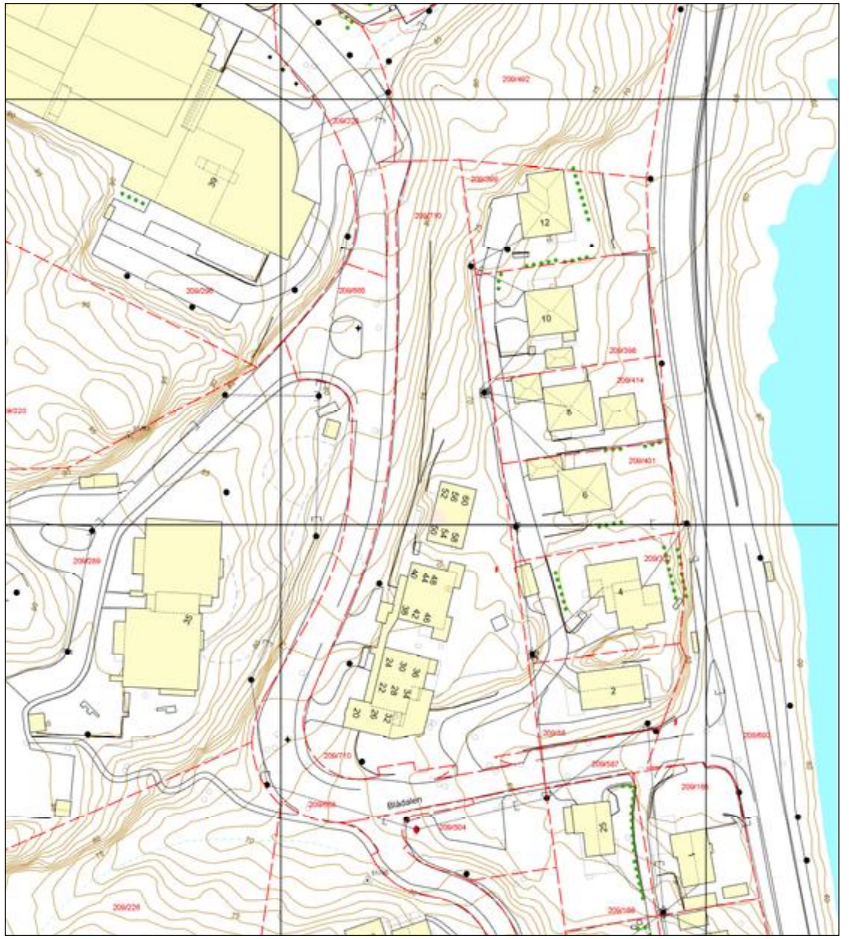
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 24.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/710/0/16
Adresse: Blådalen 50, 5106 ØVRE ERVIK

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

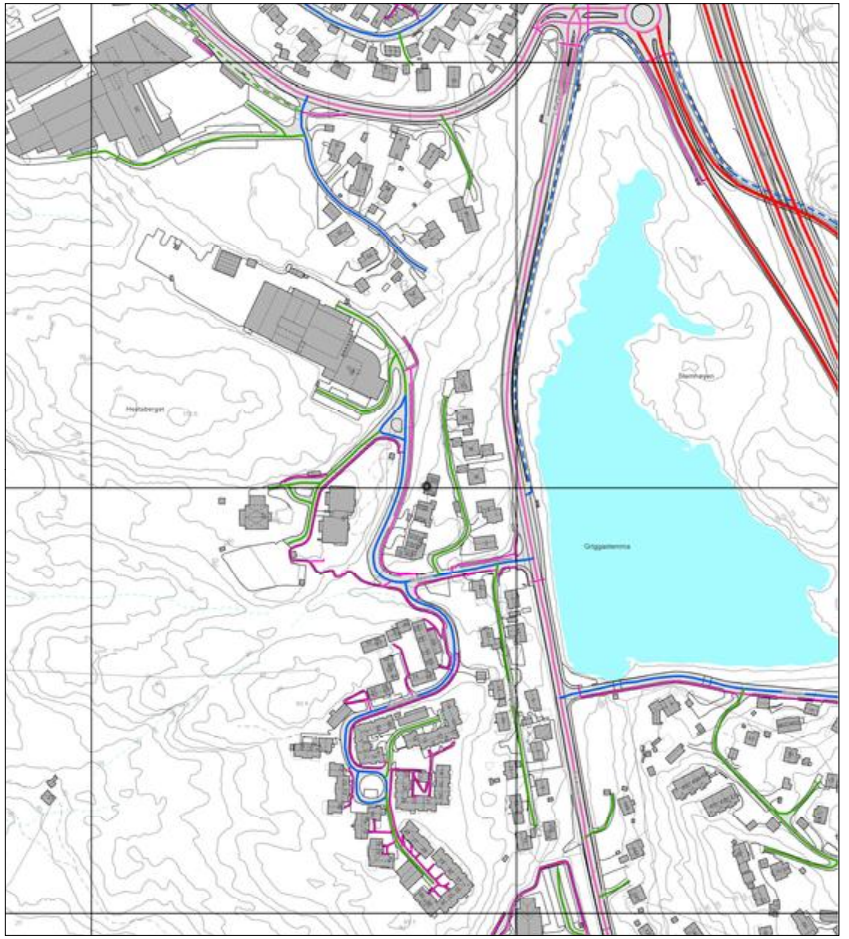
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/710/0/16
Adresse: Blådalen 50, 5106 ØVRE ERVIK

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 klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/710/0/0
Utlistet 24. juni 2025

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, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
606721633	Grunneiendom	0	Ja	4 398,3 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
62430000	35	ÅSANE. GNR 209 BNR 492, BLÅDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	201717812	100,0 %
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.05.1991	199613857	< 0,1 % (4397,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62430000	1690 - Annet uteoppholdsareal	43,2 %
62430000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	35,8 %
62430000	2011 - Kjøreveg	5,3 %
62430000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	5,1 %
62430000	1610 - Lekeplass	3,4 %
62430000	2082 - Parkeringsplasser	2,6 %
62430000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
62430000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,4 %
62430000	2012 - Gate med fortau	1,1 %
6960000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6960001	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 226, ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT, FORTAU BLÅDALEN	190710657	03.12.1991

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	72,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6960100	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1, 226, 296, 665 MFL., ÅSTVEIT INDUSTRIER	3	200210599
6960011	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 289, BLÅDALEN, RASMUS MEYERS LEGAT MED TILGRENSENDE EIENDOMMER	3	200512708
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3	202220563
-	35	SAK_202109769	5	202109769
-	35	Åsane Gnr 209 Bnr 496 Nedre Åstveit	5	202006524

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/165	139691784-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	26.04.2024	202412601

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 24. juni 2025

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

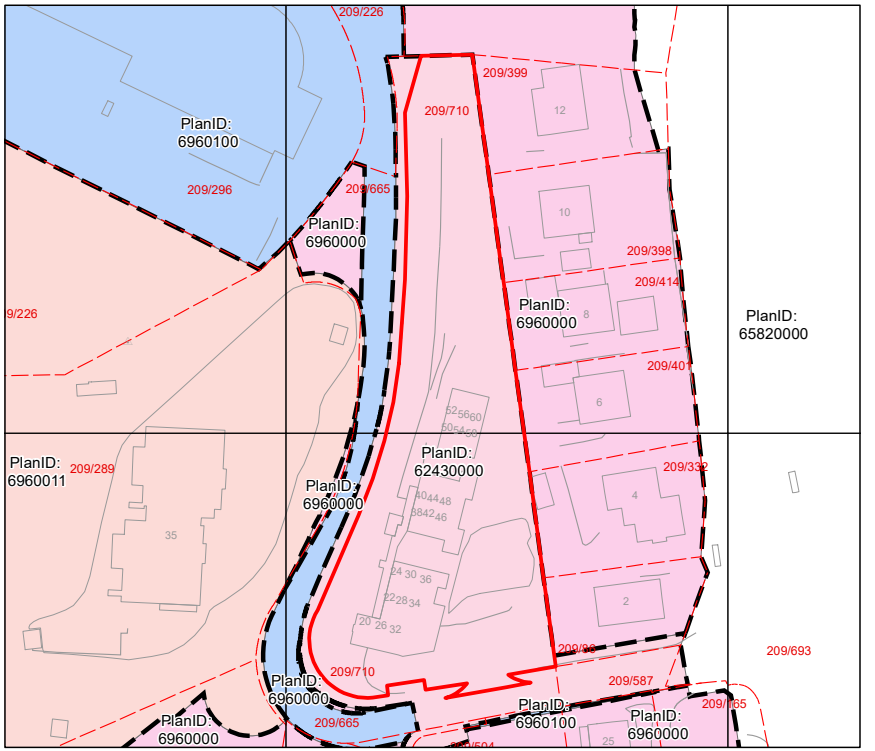
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/710/0/0
Dato: 24.06.2025 Adresse: Blådalen 50 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
62430000, 6960000

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

Eiendomsmarkering

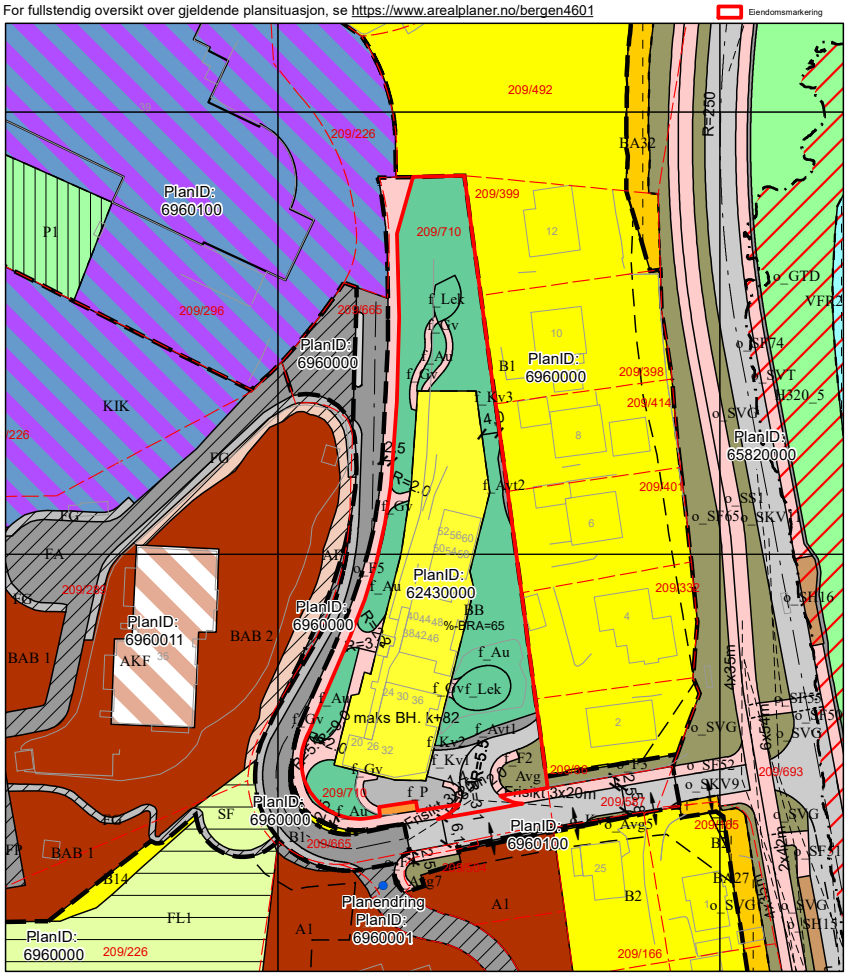


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/710/0/0
Dato: 24.06.2025 Adresse: Blådalen 50 m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense
- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov
- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6
- Faresone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor / Industri
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
- 3030 - Turdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

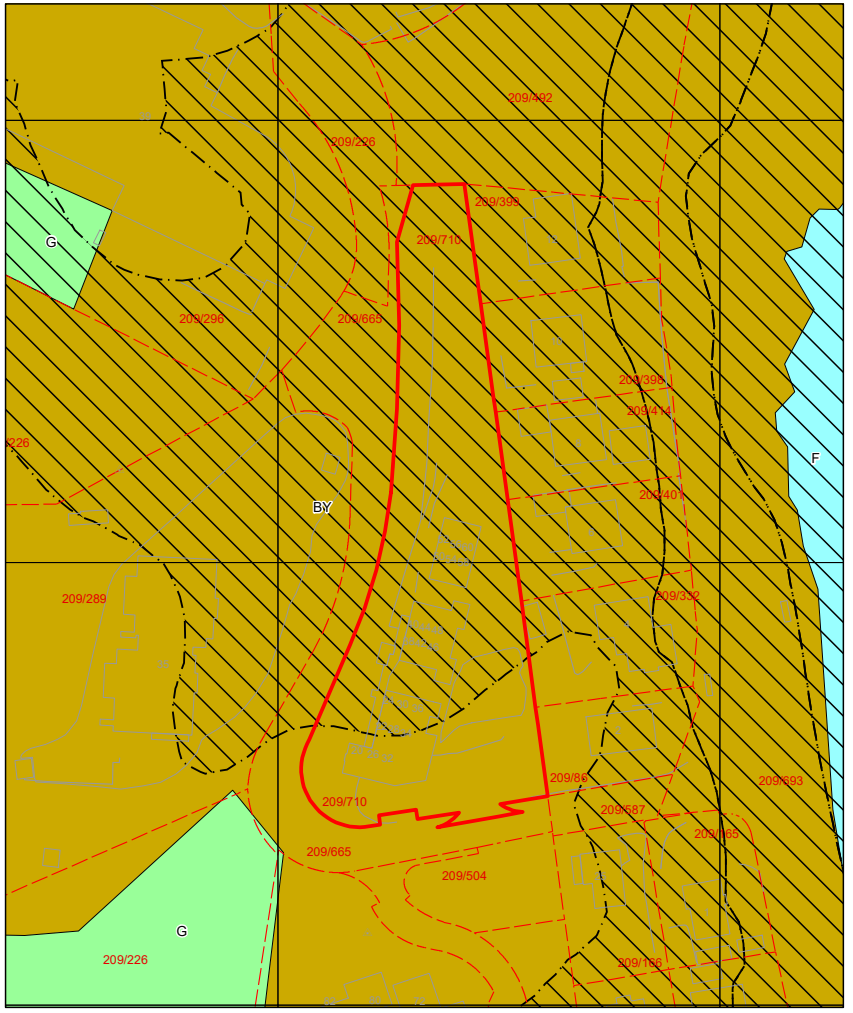
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 24.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/710/0/0
Adresse: Blådalen 50 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone
Grønnstruktur
Friluftsområder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest 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 Vest, 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

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0186/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blådalen 50 5106 ØVRE ERVIK

Betegnelse: Gnr 209, bnr 710, snr 16 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ 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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no