NORDVIK

Vallalia 114

3 soverom | 106 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vallalia 114

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
66	Nabolagsprofil
67	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig over to plan med to solrike uteplasser og vedovn. Kjøkken fra 2021. Garasjeplass med elbillader

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**111 990,-**
Totalpris	**4 548 724,-**
Fellesgjeld	**246 734,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 664,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vallalia 114! En attraktiv 4-roms rekkehusleilighet i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til skole/barnehage, dagligvare, gode bussforbindelser og flotte naturområder. Boligen kan skilte med flott utsikt, praktisk planløsning og moderne kvaliteter. Her kan du bo godt med nærhet til det du måtte trenge i hverdagen.

- To uteplasser med gode solforhold på totalt 26 m²
- Garasjeplass med elbillader
- Vedovn i stue
- Nytt kjøkken fra 2021
- Varmepumpe installert i 2020
- Innvendig bod
- Tv/internett inkl. i felleskostnadene

Område

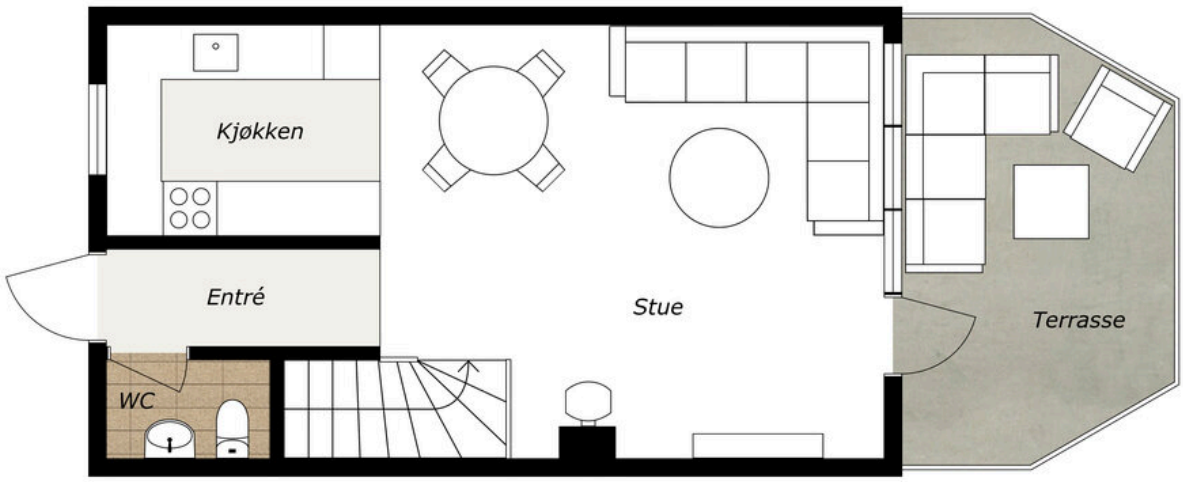
- 8 min gange til busstopp
- Kort vei til skoler og barnehager
- 10 min gange til Kiwi
- Kort kjørevei til Nesttun sentrum og Lagunen
- Flotte turområder i nærheten

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 64 kvm

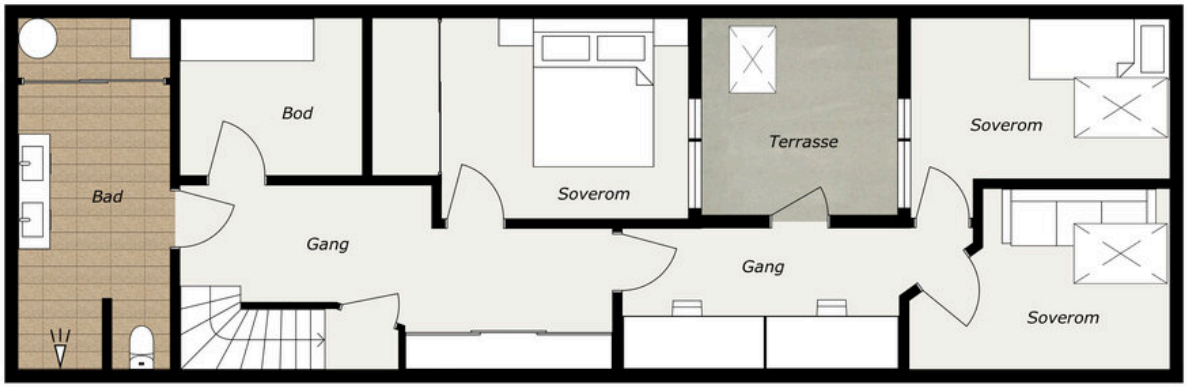
IMOTIV.NO

Vallalia 114
1. Etg



IMOTIV.NO

Vallalia 114
U. Etg



Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm


























SAMSUNG














LUCINDA
RILEY








114







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0265/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vallalia 114, 5227 NESTTUN
Gnr 49, bnr 295, snr 23 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Ragnhild Prestnes

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
246 734,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 436 734,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
110 900,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 548 724,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 561 724,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, bad, bod, mellomgang og tre soverom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse på 7 m².

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, toalett, stue og kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 19 kvm. Balkong på 19 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Selger opplyser at leiligheten disponerer en bod i garasjeanlegget. Bodens størrelse er ukjent.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: Entré, toalett, stue og kjøkken.
- U. etasje: Gang, bad, bod, mellomgang og tre soverom.

Selger opplyser at leiligheten disponerer en bod i sameiets garasjeanlegg.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i sameiets felles garasjeanlegg. Det er installert elbillader.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med parkeringsplassens utforming og selv vurdere om den er egnet for eget kjøretøy.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Satt inn ny rute i vindu i stuen.
- Oppgradere utelys (i regi av sameiet).
- Skiftet drenering utenfor garasje 2 og 3.

2025:
- Innebygd kjøleskap og tre nye overskap.

2024:
- Rehabilitering av garasjer, skråtak og membraner på atrium og terrasser. Nye velux takvinduer montert på skråtak. Oppgradering garasjer ble utført for sameiet av AOG Bygg AS Utvendig rehabilitering utført av K.A. Løvik AS Arbeidet ferdigstilt 2024.

2021:
- Nytt kjøkken.
- 3 stk nye kurser til kjøkken.

2020:
- Varmepumpe montert i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Vet ikke, ble utført i 2006.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Vet ikke, ble utført i 2006.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Rehabilitering av garasjer, skråtak og membraner på atrium og terrasser. Nye velux takvinduer montert på skråtak. Oppgradering garasjer ble utført av AOG Bygg AS Utvendig rehabilitering utført av K.A. Løvik AS Arbeidet ferdigstilt 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Sikringsskapet er oppgradert til jordfeil automatsikringer og montert overspenningsvern. Det ble også fortatt EL sjekk. Samsvarserklæringen fra Sønnico AS datert 16.02.2017.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. I regi av sameiet, ladere er fra Elaway.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/såle og fundamenter av betong.
- Bærende konstruksjoner som skillevegger og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger med isolert bindingsverk av trekonstruksjoner med bordkledning.
- Flat tak konstruksjon av betongdekke. Tekket med takbelegg. Gruset overflate.
- Isolerglass vinduer i trekarmer (fra byggeår).
- 2 nye velux vinduer i U. etasje, samt 1 isolerglass av nyere dato i 1. etasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Våtrom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Kjøkken - Overflater og innredning.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmesentral.
- Ventilasjon.
- Våtrom: - Dokumentasjon.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Rom under terreng.
- Takkonstruksjon og loft.

Lovlighet / HMS:
- Det er avvik på rekkverk, håndløpere eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiler dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og trinn samt manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Frittstående oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Alle hvitevarer bod nede og på baderom nede.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ethvert bortleie av seksjoner skal straks meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 664,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold av ytre og indre fellesareal, lys og oppvarming av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tv og internett kr 554,-
- Felleskostnader kr 4 110,-

Styreleder opplyser at det p.t. ikke foreligger planer om å øke felleskostnadene utover årlig indeksregulering.

Kommunale avgifter
Kr 15 451,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 15 451,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 5 307,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 307,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 996 888,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 987 550,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er lagt inn fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Solsiden Terrasse, orgnr. 975472906

Om sameiet
Sameiet Solsiden Terrasse består av 166 leiligheter fordelt på seks terrasserte rekker, 5 garasjeseksjoner og 1 felleslokale. Sameiet har egen hjemmeside: solsiden.info.no

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 246 734,-pr. 05.10.2026

Sameiet har en samlet fellesgjeld på kr 39 812 470,- fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

Nordea Bank Norge Asa
Annuitetslån
Rentesats: 6,95% flytende
Andel av saldo: kr 246 734,-
Innfrielsesdato: 30.06.2049

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt større planer som vil medføre en økning i fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 142 321,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Det er lov å ha inntil 4 husdyr. Husdyr skal være under oppsyn under opphold utendørs.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP894564

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 175 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Vallalia 114!

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Valle, med en fin kombinasjon av grønne omgivelser, gode servicetilbud og nærhet til flere populære turområder. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som både handel, kollektivtransport, skoler og barnehager er lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Valle, som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. For et større utvalg er det kort vei til både Alti Nesttun og Lagunen Storsenter, hvor du finner et bredt spekter av butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

For den som liker å være ute, finnes det flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Smøråsfjellet byr på flotte turstier, vann og hyggelige rasteområder, og er et populært utfartssted for både store og små. Fra Birkelandsbotnen er det også gode turmuligheter videre mot Myrdalsvatnet.

I vinterhalvåret er det kort vei til lysløypen på Frotveit, mens Kalandsvannet er et fint utgangspunkt for både gå- og sykkelturer gjennom året.
Solsiden Terrasse har et rolig og familievennlig bomiljø. Mellom boligrekkene finnes flere felles tun med lekeapparater og sittegrupper, som skaper naturlige møteplasser for beboerne. Området byr på gode uteområder for både lek og opphold.

Det er kort vei til både barnehager og skoler. Vallalia barnehage ligger ca. 5 minutters gange fra boligen, mens Midtun skole og Kaland skole ligger ca. 4-6 minutters kjøring unna. Slåtthaug skole og Slåtthaug videregående skole ligger også i nærområdet. Området har også et godt kollektivtilbud. Nærmeste busstopp, Valle, ligger ca. 8 minutters gange fra boligen, med gode forbindelser videre mot blant annet Nesttun og øvrige deler av Bergen.

Her ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag i et rolig og veletablert boligområde.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Rolig og fint område med gode turmuligheter!

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Veldig fint nabolag med mye kjekke naboer!

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Kort vei til matvarebutikk, turstier, Vallalia Barnehage, Kaland Skole og Slåtthaug ungdomsskole og VGS.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Smøråsen, Ljosvollvarden og rundt Kalandsvannet.

Offentlige forhold

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Boden var opprinnelig delt opp i to, men er nå slått sammen til én, jf. byggetegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til tilleggsdel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det er satt opp en vegg i gangen i underetasjen, jf. byggetegninger.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet / HMS:
- Det er avvik på rekkverk, håndløpere eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiler dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og trinn samt manglende håndløper.
- Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
- Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4601/49/295/23:
Tinglyst 26.09.1985 - Dokumentnr: 29887 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om biloppstillingsplass på sameiets grunn.
for: seksjon nr 166-171.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295.
Gjelder denne registerenheten med flere.
Servitutten innebærer at de ulike seksjonene skal eie hver sin biloppstillingsplass på sameiets grunn.

Tinglyst 26.09.1985 - Dokumentnr: 29888 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:296.
Solidarisk ansvar for rep. og vedlikehold av fellesledninger.
Med flere bestemmelser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295.
Gjelder denne registerenheten med flere.
Denne eiendommen har gitt eier av gnr. 49, bnr. 296 rett til å føre avløpsledning fra og vannledning til sin eiendom over denne eiendommen.

Tinglyst 12.02.1986 - Dokumentnr: 4833 - Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:324.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:325.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:326.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295.
Gjelder denne registerenheten med flere.
Servitutten gjelder tinglyst veirett til fordel for gnr. 49 bnr. 324, 325 og 326.

Tinglyst 13.02.1990 - Dokumentnr: 5331 - Erklæring/avtale.
Målebrev over d.e av areal 23.153. m2. A457.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst 29.10.1984 - Dokumentnr: 31070 - Seksjonering.
Snr: 23.
Formål: Bolig.
Sameiebrøk: 48/10000

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
Styreleder opplyser at sameiet er i gang med å skifte skifer i trappene, samt at de skal male bosshus og oppgradere fellesrom i løpet av 2027. Styreleder opplyser videre at dette skal dekkes av sameiets oppsparte midler.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 305,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vallalia 114
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1986
BRA:	106 m^2
BRA-i:	106 m^2
Rapportdato:	15.7.2026 (Gyldig til 15.7.2027)

Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 49 BNR: 295 SNR: 23

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Vallalia 114
5227 Nesttun

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: -	TG-3 pga membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- TG-2 pga vinduer eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 pga skade i benkeplate ved platetopp (Se bilde)
Avløpsrør	-TG-2 pga Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- TG-2 pga vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- TG-2 pga ikke dokumentert service på anlegget
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.
Våtrom: - Dokumentasjon	- TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-IU er satt fordi vegger mot terreng ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og trinn samt manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.7.2026	**15.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ragnhild Prestnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vallalia 114, 5227 Nesttun**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**49**	Bruksnr:	**295**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**23**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1986** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur/såle og fundamenter av betong.
Bærende konstruksjoner som skillevegger og etasjeskillere av betong.
Yttervegger med isolert bindingsverk av trekonstruksjoner med bordkledning.
Flat tak konstruksjon av betongdekke. Tekket med takbelegg. Gruset overflate.
Isolerglass vinduer i trekarmer (fra byggeår).
2 nye velux vinduer u. etasje, samt 1 isolerglass av nyere dato 1. etasje.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Gulvbelegg på toalett. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte overflater
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Varmepumpe i stue.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Innebygd kjøleskap og overskap (Kilde: Eier)	Nei
2021	Nytt kjøkken. (Kilde: Eier)	Nei
2021	3 stk nye kurser til kjøkken (Kilde: Eier)	Nei
2020	Varmepumpe montert i stue. (Kilde: Eier)	Nei
2024	Rehabilitering av garasjer, skråtak og membraner på atrium og terrasser. Nye velux takvinduer montert på skråtak. Oppgradering garasjer ble utført av AOG Bygg AS Utvendig rehabilitering utført av K.A. Løvik AS Arbeidet ferdigstilt 2024 (Kilde: Eier/Egenerklæring)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**42**	**42** -Entre: 3,5 m² -Toalett 2 m² -Stue: 28,6 m² -Kjøkken: 7 m² Takhøyde målt i stue. 2,39 m 0,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**19**
U. etasje	**64**	**64** -Gang: 13,6 m² -Bad: 7,2 m² -Bod: 5,7 m² -Soverom: 10,6 m² -Mellom gang: 7,9 m² -Soverom: 7,8 m² -Soverom: 8,8 m² Takhøyde målt i gang. 2,37 m 2,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**106**	**106**	**0**	**0**	**26**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt 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

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

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Rom under terreng er innredet og benyttes til varig opphold. Tilstøtende rom mot yttervegger under terreng er bad. Konstruksjonene mot terreng har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon. På bad er veggene flislagt.

På grunn av manglende tilgang til konstruksjonene har det ikke vært mulig å kontrollere veggene mot terreng for eventuelle tegn til fukt, skader eller avvik.

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

Risikokonstruksjon, og der tilstanden er uviss. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes oppbygning og tilstand. Eventuelle fuktproblemer, skader eller andre forhold i vegger mot terreng kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom det foreligger mistanke om fukt, lukt, misfarging eller andre symptomer på avvik, anbefales nærmere undersøkelser. Dette kan innebære demontering av garderobeskap eller åpning av konstruksjonen for kontroll av underliggende vegg mot terreng.

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong, Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkong/tekking er oppgradert i 2023 (Kilde: Eier)	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Folietekking**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Pga terrasebord er ikke fallforhold kontrollerbart.	

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Pga terrasebord er ikke det ikke mulig og kontrollere tekking for skader.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har balkong/takterrasse som er plassert helt eller delvis over innvendige rom.

Balkongen med tilhørende tekking er ifølge eier oppgradert i 2023, og det er benyttet folietekking som tettesjikt.

På grunn av terrassebord er verken fallforhold eller tettesjiktets tilstand kontrollerbart, og det kan derfor foreligge forhold under terrassebordene som ikke er avdekket ved befaringen.

Ved skjulte skader eller utilstrekkelig avrenning vil det være risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon, med påfølgende fuktskader.

Takterrasser er en type konstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Synlig del fremstår uten avvik. Skjult del av konstruksjon (tekking, ventilering etc.) er ikke tilgjengelig for kontroll uten demontering. Det gjøres derfor oppmerksom på at dette er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Ytterdør
Balkong dør med 2-lags isolerglass
Vinduer med 2-lags isolerglass
Velux vindu med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Velux vinuder er byttet i 2023 (kilde: Eier)

Vinduet på kjøkkenet ble også byttet sammen med velux vinduer (Kilde: Eier)

Det er byttet glass i et stk vindu i stuen som var punkter i 2026 (Kilde: Eier)

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Alminnelig værslitasje på utvendige karmer.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

6.4 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Konstruksjonsdelen er ikke fullstendig gjennomgått av takstmann på grunn av begrenset tilkomst samt at hele konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold fra bakkenivå utvendig.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

6.5 Kjøkken — TG-2



Beskrivelse	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Kjøleskap

Frittstående hvitevarer:
-Oppvaskemaskin.
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftinger etter behov.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

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

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og trinn samt manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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**

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Innvendige synlig avløpsrør er av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. 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.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg . TG-2 pga alder.

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk 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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

6.8 Vannledninger TG-2





Hovedstoppekran plassert på bad/vaskeromdel.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør til kjøkken har skiftet et lite strekk i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Ikke avdekket lekkasjer

Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Rør-i-rør-føringer under kjøkkenvask. har ikke en godkjent eller forskriftsmessig utførelse. Det skal benyttes godkjent tettehylse eller lekkasje annen type sikring som sikrer lekkasjevann

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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

6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Leiligheten har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre..

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeider.

Følgende arbeid med fremlagt samsvarserklæring fra Sønnico datert 16.02.2017
-Oppgraderibg av sikringsskap ihht til kampanje.
-Skifte 2 taklamper i stue + skifte brytere osv.
-El. Sjekk ihht kampanje
-Montert overspenningsvern.
-Skifte UZ elementer til nye jordfeilautomater.
-Bytte reguleringsbryter til VVB.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
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

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeider. (Se beskrivelse over for mer info)
Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets forskriftsmessige utførelse ikke kan bekreftes, og det anbefales at en autorisert elektriker gjennomfører en el-kontroll for å avklare anleggets tilstand.

Det registreres bruk av skjøteledning til strømforsyning for vaskemaskin. Fast tilkoblet utstyr som vaskemaskin anbefales normalt tilkoblet fast stikkontakt uten bruk av skjøteledning.

Bruk av skjøteledning kan gi økt risiko for varmgang, mekaniske skader på ledning og utilsiktet frakobling. Løsningen vurderes som mindre robust enn permanent tilkobling til fast stikkontakt.

Det anbefales at vaskemaskinen tilkobles fast stikkontakt uten bruk av skjøteledning

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.10 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Varmepumpe montert i 2020	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe montert i 2020.

Det er ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt, og anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service på anlegget.

Manglende dokumentert service medfører usikkerhet knyttet til anleggets vedlikeholdsstand og kan på sikt påvirke driftssikkerhet og levetid.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2009**
Størrelse	**200 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering	TG-2

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

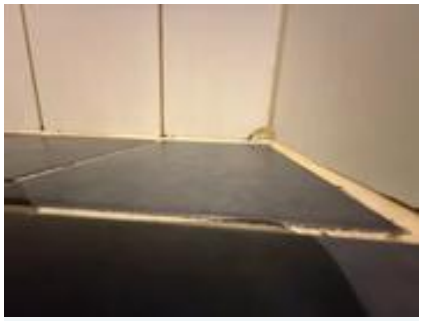
TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

Mekanisk avtrekk på bad anbefales.

6.13 Våtrom: TG-3



Sprekk i flis i dusjsonen

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjvegg benkeskap med servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør

Badet er overflate oppusset i 2008 (Kilde: Tidligere prospekt fra 2011) Flis oppå eldre gulvbelegg fra byggeår (1986)

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot dusjsonen er annen boenhet.

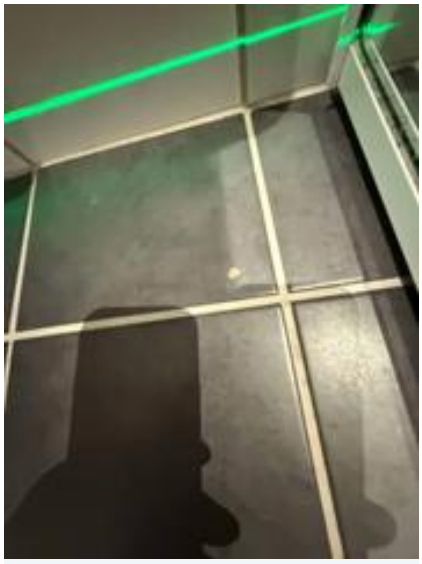
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei



Eldre skruhull i våtsonen fra tidligere innfestning.



Eldre sluk fra byggeår



Overflate skade i flis.

Oppsummering **TG-3**

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Badet har eldre plast sluk fra byggeår samt vannrør.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Gulv- Fliser på gulv.
Vegg- Fliser på vegg
Tak- Panel i himling.

14mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Grunnet oppkant ved dør, vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak flis.

Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet som medfører økt risiko for skader og følgeskader. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at membranen er utbedret eller skiftet siden byggeår, og alderen tilsier at tettesjiktet er på slutten av eller har passert forventet levetid. Ved fortsatt bruk uten utbedring er det risiko for lekkasje og påfølgende fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring i form av ny membran og oppbygging av våtrommet må påregnes.

Rommet har Mekansik avtrekk samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1)
200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

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
31. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0265/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallalia 114, 5227 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Ragnhild Prestnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

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: SP894564.11.1
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, ble utført i 2006

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, ble utført i 2006

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av garasjer, skråtak og membraner på atrium og terrasser. Nye velux takvinduer montert på skråtak. Oppgradering garasjer ble utført av AOG Bygg AS Utvendig rehabilitering utført av K.A. Løvik AS Arbeidet ferdigstilt 2024

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapet er oppgradert til jordfeil automatsikringer og montert overspenningsvern. Det ble også fortatt EL sjekk. Samsvarserklæringen fra Sønnico AS datert 16.02.2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet, ladere er fra Elaway

---

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)

Nei

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

Nei

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0265/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ragnhild Prestnes	**2026-07-31**

Identifikasjon

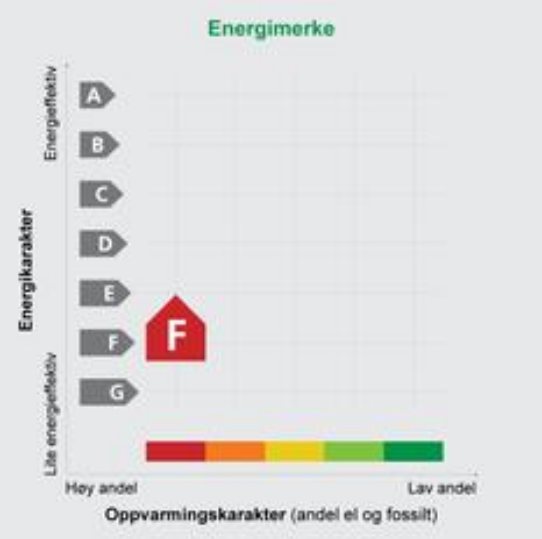
Ragnhild Prestnes

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vallalia 114
Postnr	5227
Sted	NESTTUN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	295
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	9456228
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2020-1192919
Dato	20.10.2020



Innmeldt av	Bjarne Mundal

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vallalia 114
Postnr/Sted: 5227 NESTTUN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0601
Dato: 20.10.2020 01:50:17
Energimerkenummer: A2020-1192919
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bjarne Mundal

Gnr: 49
Bnr: 295
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr: 9456228

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Utskifting av vindu

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vallalia 114

Nabolaget Valle - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	5 min 3.4 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	6 min 3.7 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	9 min 4.7 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	9 min 4.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	11 min 6.2 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 4.6 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 8.5 km

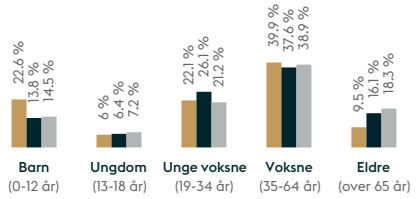
Offentlig transport

Hatlestadlia Linje 73, 74, 610, 740, 741	7 min 0.6 km
Skjoldskiftet Linje 1	7 min 3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 13.2 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Vallalia barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år... 99 barn	14 min 1.2 km
Fanatunet barnehage (0-6 år) 64 barn	18 min 1.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vallaheiene "binge"	3 min
Øvre Kirkebirkeland ballbane g...	16 min
SATS Nesttun	7 min
Spenst Nesttun	7 min

«Fantastisk utsikt, deilig turterreng, gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER

for

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

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

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

De seks rekkene er oppdelt slik:

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

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

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

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

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

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

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

Rekke 1 b: Inneholder bare leiligheter.

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

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

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

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

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

Garasjeseksjoner:

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

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

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

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

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

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

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

Biloppstillingsplasser:

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

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

Møterom:

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

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

Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder iht. til seksjoneringsbegjæring.

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

§ 5
Juridiske disposisjoner

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

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

Bruksenheten og andel garasjeseksjon kan kun overdras og pansettes samlet.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

§ 6
Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. Innkalling. Avstemningsregler mv

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8
Årsmøtets vedtak

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

§ 9
Særskilte bestemmelser om forhage og bakhage i sameiet

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

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

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

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

§ 11
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

§ 12
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

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

§ 13
Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§14
Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

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

§ 15
Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 16
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 18
Felleskostnader

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

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

§ 19
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 20
Ansvar utad

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

§21
Forsikring

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

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

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

§ 22
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

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

§ 23
Mislighold. Pålegg om salg

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

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

§ 24
Lov om eierseksjoner

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Husordensregler

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

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

Kontroll og oppfølging

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

House Rules

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

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

Control and follow-up

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Garasjeplasser

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

Reglene gjelder for garasjeplasser eid av sameiet og per beboer.

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

Kontroll og oppfølging

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Garage Spaces

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

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

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

Control and follow-up

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

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

Til seksjonseierne i Sameiet Solsiden Terrasse.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 4. JUNI 2026

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

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

Bergen 20.05.2026

Styret i Sameiet Solsiden Terrasse

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

FULLMAKT ÅRSMØTE 4.6.2026

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

Jeg _____
(navn på den som gir fullmakt)

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

gir derfor min fullmakt til:

Navn:

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

Sted:_____ Dato:_____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

_____

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

Til behandling foreligger:

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

1. KONSTITUERING

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

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

2. STYRERAPPORT

FORORD

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

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

Sameiets virksomhet

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

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

Styret og styrets arbeid

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

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

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

I tillegg har styret arbeidet med følgende saker:

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

Styrets sammensetning

Fra årsmøte 5.6.2025

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

Endringer høsten 2025:

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

Fra ekstraordinært årsmøte 26.01.2026

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

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

Saker under arbeid og planlegging

- Pågående driftssaker
- Pågående skadesaker

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

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

Sameiets forsikring - If skadeforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Likestilling
Styrets består av 4 menn og 1 kvinne.

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

Omsetning av seksjoner

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

Styrets forslag til vedtak:
Tas til etterretning.

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

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2025

Se vedlagt regnskap og revisjonsberetning (vedlegg 3).

Kommentarer fra forretningsfører:

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

Kommentarer til regnskapet:

Inntekter:

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

Kostnader:

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

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

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

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

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

4. HONORAR TIL STYRET

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

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

Samlet for hele styret er honoraret kr. 336.000.

B) Honorar for den kommende perioden.

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

- Samlet for hele styret er honoraret kr. 336.000.

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

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

5. VALG

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling vedtas.

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling vedtas.

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling vedtas.

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Velges i møtet.

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

6. BEHANDLING AV INNKOMNE SAKER

Oversikt over innkomne saker

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

A) Frivillighetspris - Informasjonssak

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

B) Grusområde ved bingen

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

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

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

C) Revisor

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

Styrets forslag til vedtak:
KPMG velges som revisor.

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

D) Rehabiliteringsfakturaer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F) Lettstyrt

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

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

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

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

G) K A Løvik, «Tett bygg»

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret sender ut til sameierne:

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

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

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

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

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

H) AOG «Trygg garasje»

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

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

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

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

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

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

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

I) Vedr boligens utvendige vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K) Mistillitsforslag mot SST-styreleder Kjartan Austvik

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

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

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

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

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

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

L) Mistillitsforslag mot SST-styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen

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

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

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

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

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

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

Så enkelt er det, JA eller NEI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 3: Regnskap og revisjonsberetning

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Solsiden Terrasse

2025

Resultatregnskap 2025

Sameiet Solsiden Terrasse

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2025

Samelet Solsiden Terrasse
Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Solsiden Terrasse
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Sameiet Solsiden Terrasse

Kjartan Austvik
Styrets leder

Marianne Saxsæter Gjøen
Styremedlem

Tøger Østergaard Trettsveen
Styremedlem

Espen Hovland Gandrud
Styremedlem

Adrian Kroge
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Driftskostnader

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Vedlikehold

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

Note 9 - Rehabilitering

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

Note 10 – Kundefordringer

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

Note 11 – Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	2024
Langsiktig gjeld	40 178 588	40 675 477

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

Note 14 - Andre eiendeler

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

Note 15 - Disponible midler

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

12-årsregnskap ...

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

Identification

Gjøen, Marianne Saxsæter

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

Identification

Trettsveen, Tøger Lunde

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

Identification

Gandrud, Espen Hovland

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

Identification

Kroge, Adrian

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

Identification

Austvik, Kjartan

Til årsmøtet i Sameiet Solsiden Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Innmeld Dokumentnøkkel: AQXZ-WJ5G-QOHU8-XXK71-7JWOJ-EKAF7

© 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.

Offices in: Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Statsautoriserte revisorer i medlemmer av Den norske Revisorforening

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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


PENNEO
Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.
"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."
Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-11 17:57:32 UTC
QES
bankID
Penneo Dokumentnøkkel: AQXZ-HQ5G-QWUB-EXY7-7JWO2-QXAF7

Protokoll – Årsmøte 2026

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

18:57 En beboer gikk

1. Konstituering

Antall oppmøtte: 30

Antall fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 35 (33)

Møteleder: Kjartan Austvik

Referent: Tonje Haugen

Protokollvitne(r): Marie Hesjedal og Jenny Amalie Bjørø

Godkjenning av innkalling: Enstemmig vedtatt.

2. Styrerapport

Behandling: Presentasjon av styrerapport.

Styrets forslag til vedtak: Tas til etterretning.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt/ingen innvendinger

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

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

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Valg

Behandling: Valgkommiteen presenterer sin inn stilling til nytt styre.

A) Valg av styreleder for ett år.

Styrets forlag til vedtak: Valgkommiteens innstilling vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent. Kjartan Austvik valgt til styreleder.

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

Styrets forslag til vedtak: Valgkommiteens innstilling vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

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

C) Valg av to varamedlemmer for ett år.

Styrets forslag til vedtak: Valgkommiteens innstilling vedtas.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

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

D) Valg av to personer til valgkommite.

Styrets forslag til vedtak: Velges i møtet.

Seksjonsnr 91 melder seg til valgkommite.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

6. Innkomne saker

Sak A: Frivillighetspris (informasjonssak)

Behandling: Styret tildeler prisen til Rune Jenstad

Vedtak: Besluttet av styret

Sak B: Grusområde ved bingen

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak C: Revisor

Behandling: Ingen andre tilbud.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak D: Rehabiliteringsfakturaer

Behandling: Styret presenterer status på utestående fakturaer.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

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

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

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

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

Nr 197 ønsker trapperekkverk på dugnad.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak F: Lettstyrt

Behandling: De ansvarlige for lettstyrt ordner de nevnte forhold.

Nr 203 foreslår løsning til organisering.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Sak G: K A Løvik – "Tett bygg"

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering presenteres.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak H: AOG – "Trygg garasje"

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering presenteres.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

Sak I: Vedrørende boligenes utvendige vedlikehold

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering legges frem.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

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

Vedtak: Styrets forslag vedtas.

Antall stemmer for/mot: 32/1

Sak J: Klage vedrørende årsmøtet 2025

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styret presenterer sin vurdering.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Sak K: Mistillitsforslag mot styreleder Kjartan Austvik

Behandling: Innsender ikke til stede. Styrets vurdering presenteres.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Sak L: Mistillitsforslag mot styremedlem Marianne Saxsæter Gjøen

Behandling: Innsender ikke tilstede. Styrets vurdering presenteres.

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

Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll årsmø...

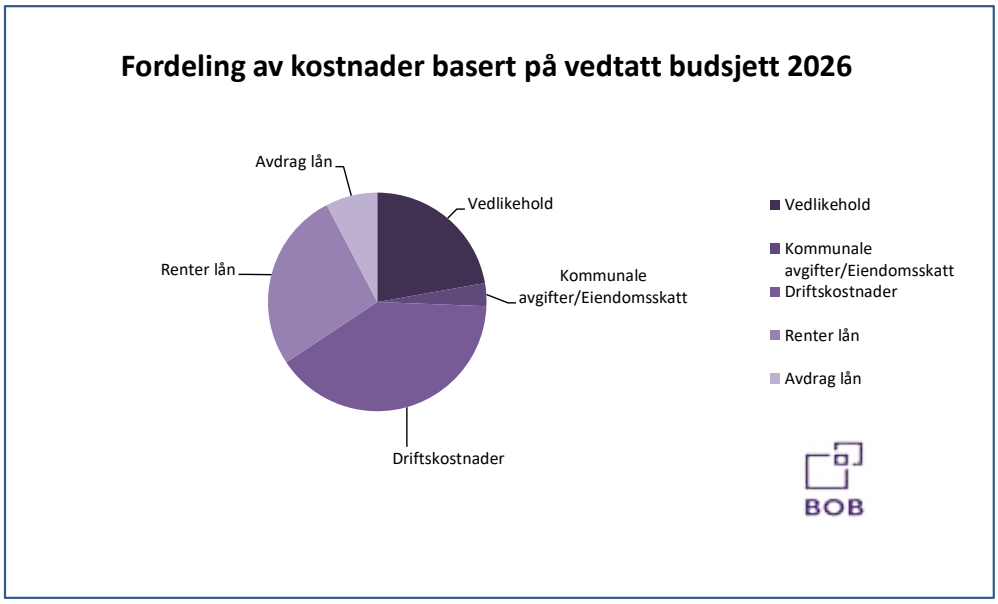
Name	Date	Name	Date
Austvik, Kjartan	**2026-06-19**	**Bjørø, Jenny Amalie**	**2026-06-19**
Identification		Identification	
Austvik, Kjartan		Bjørø, Jenny Amalie	
Name	Date	Name	Date
Haugen, Tonje	**2026-06-19**	**Hesjedal, Marie**	**2026-06-20**
Identification		Identification	
Haugen, Tonje		Hesjedal, Marie	

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

Boligselskapets navn	341	SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 235 000	24 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	340 000	4 %
Driftskostnader	4 025 900	43 %
Renter lån	2 680 000	29 %
Avdrag lån	770 000	8 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-670 900	-7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	9 380 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

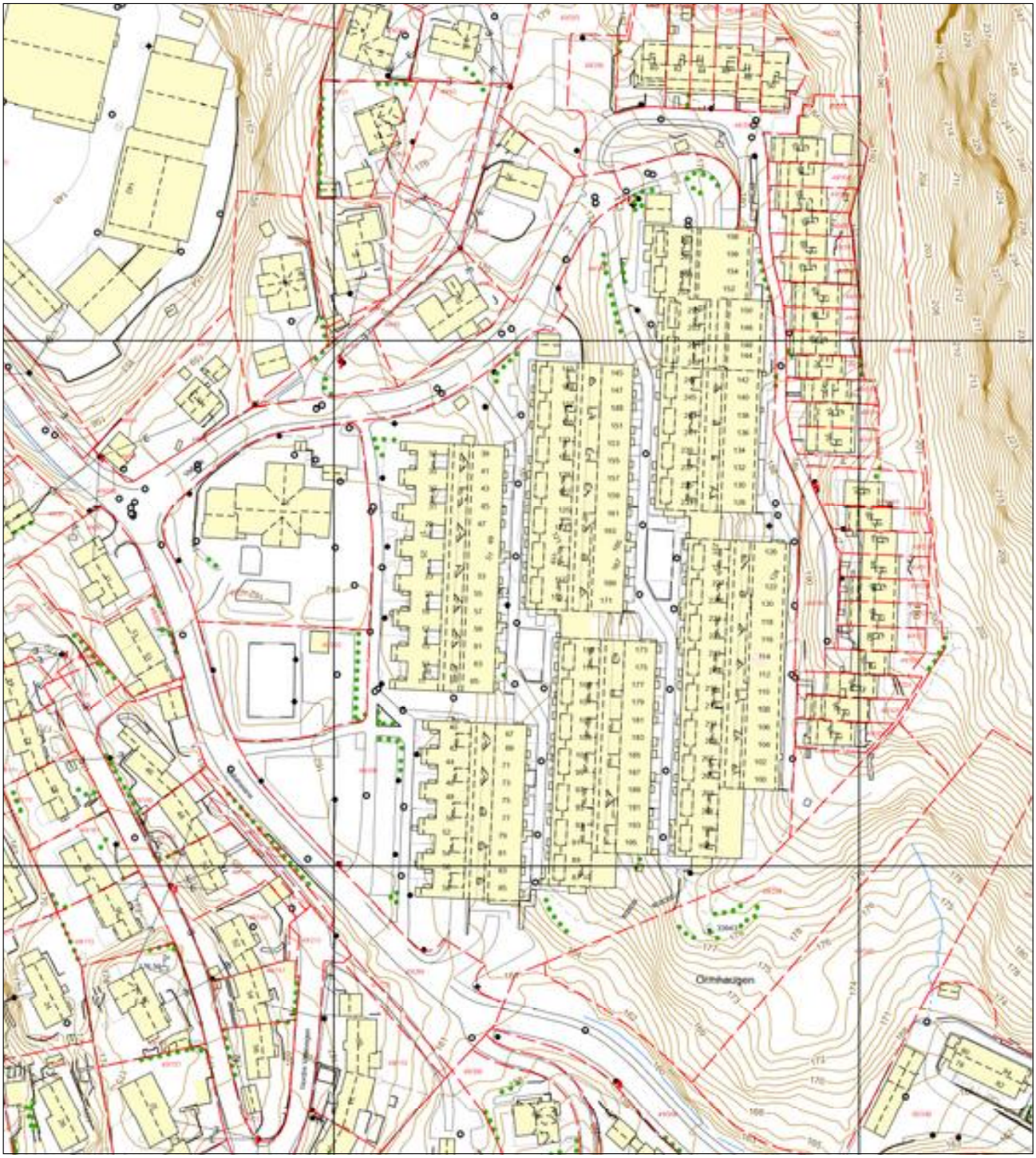
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

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

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

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.10.2026

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

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259578972	Grunneiendom	0	Ja	23 175,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Vallalia 114 m.fl.

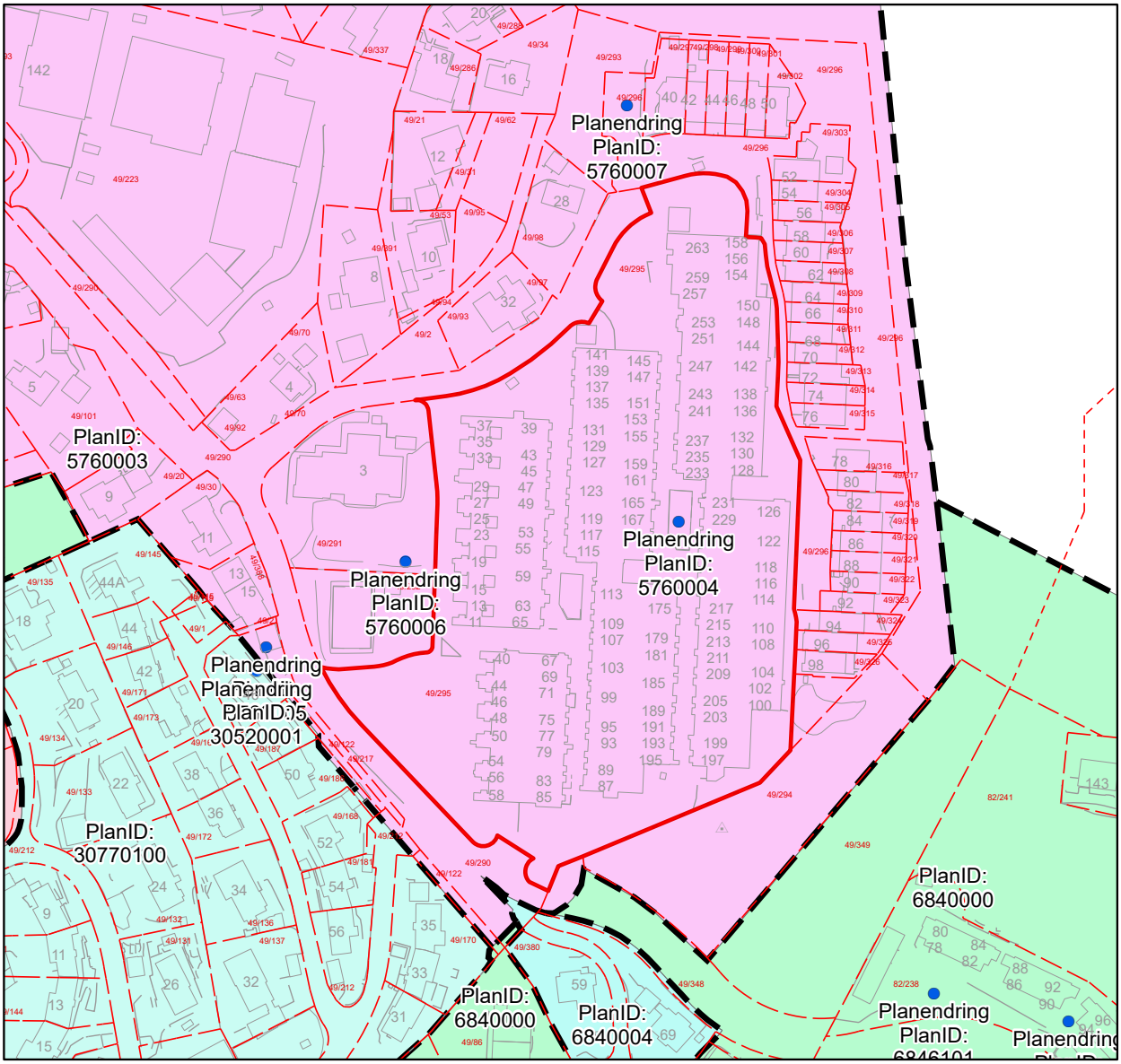
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5760003

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

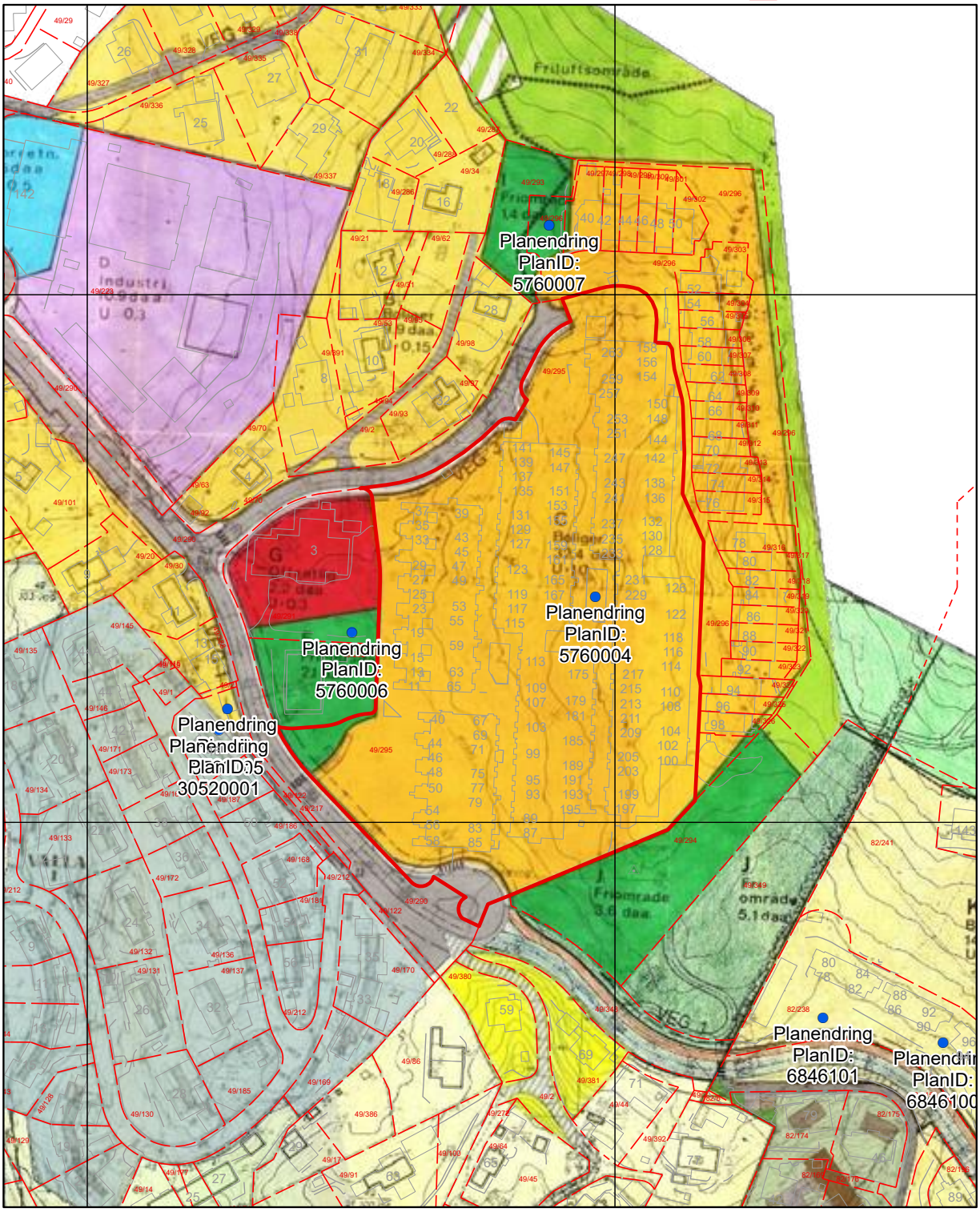
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Vallalia 114 m.fl.

N

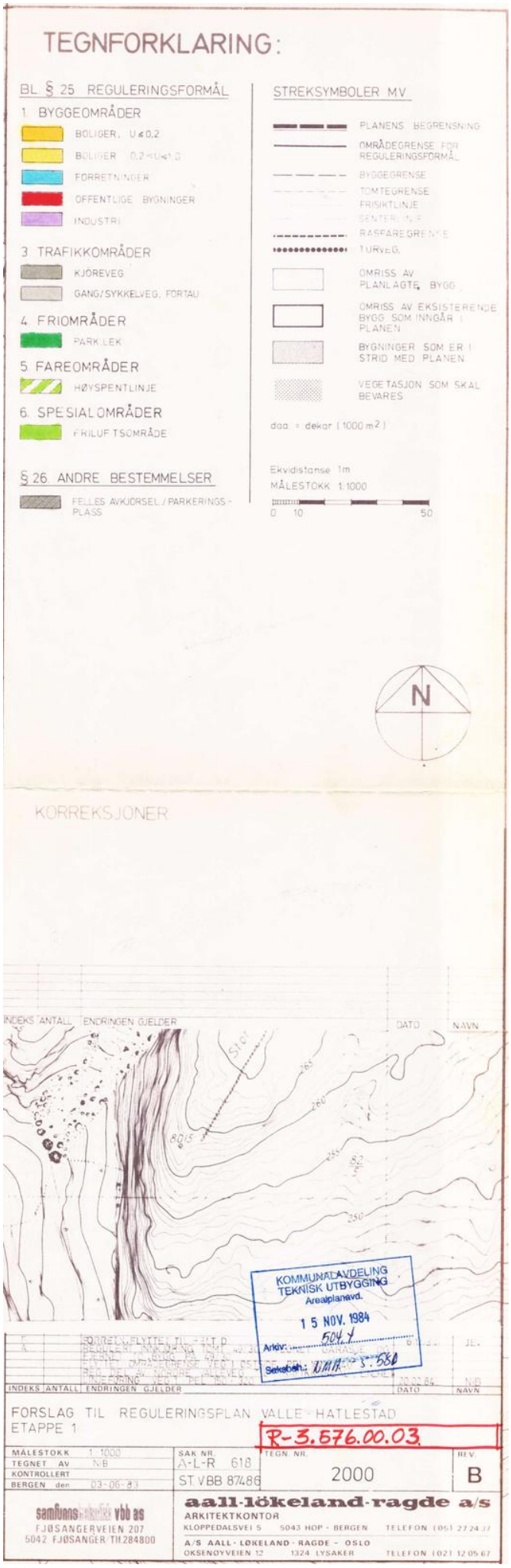
PlanID(er): 5760003

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

Eiendomsflate



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


TEGNFORKLARING:
BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER, U ≤ 0,2
BOLIGER 0,2 < U ≤ 1,0
FORRETNINGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
INDUSTRI
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANG/SYKKELVEG; FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK; LEK
5. FAREOMRÅDER
HØYSPENTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGS-PLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE
RASFAREGRENSE
TURVEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
BYGNINGER SOM ER I STRID MED PLANEN
VEGETASJON SOM SKAL BEVARES
daa = dekar (1000 m2)
Ekvidistanse 1m
MÅLESTOKK 1:1000
0 10 50
N
KORREKSJONER
INDEKS ANTALL ENDRINGEN GJELDER DATO NAVN
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavd.
15 NOV. 1984
Arkiv: 504.Y
Saksbeh.: UMH - S. 560
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN VALLE - HATLESTAD
ETAPPE 1
R-3.576.00.03
MÅLESTOKK 1:1000
TEGNET AV N.B
KONTROLLERT
BERGEN den 03-06-83
SAK NR. A-L-R 618
ST. VBB 87486
TEGN. NR. 2000
REV. B
samfunns- og bygningsteknikk vbb as
FJØSANGERVEIEN 207
5042 FJØSANGER TLF 284800
aall-løkeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 77
A/S AALL - LØKELAND - RAGDE - OSLO
OKSENØYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON (02) 12 05 67

Arealplan-ID:5760004
Navn:FANA. GNR 49 BNR 295, VALLE

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

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

Arne Sande A/S
Postboks 1146

50001 Bergen

FOTOGRAFERT
12 SEPT. 1986
MIKRO

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

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

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

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

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

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

GODKJENNING.

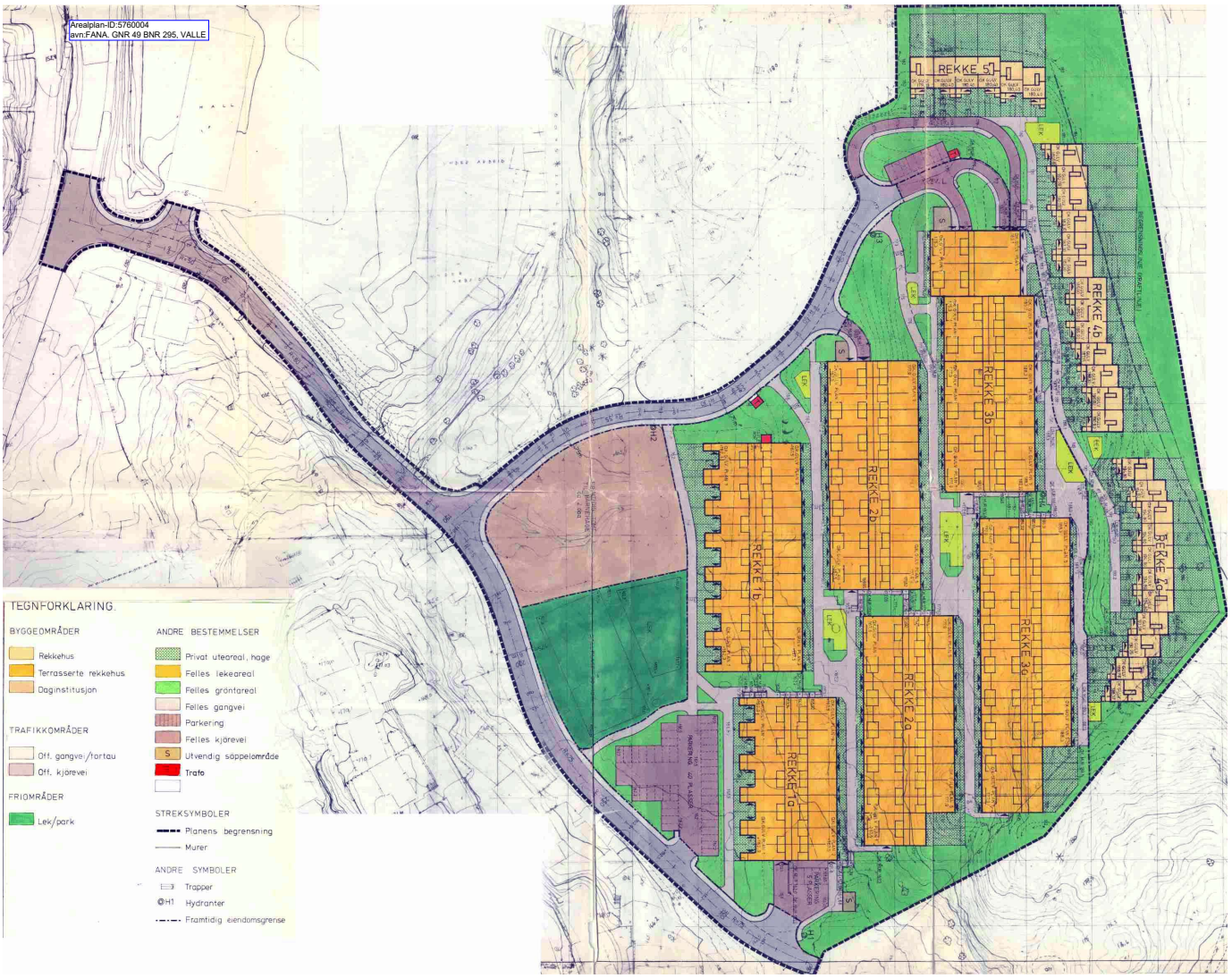
I henhold til fullmakt godkjenner planleggingssjefen på vegne av bygningsrådet, med hjemmel i bygningslovens § 28, nr. 2, mindre vesentlige endringer av gjeldende reguleringsplan for gnr. 49, bnr. 295 i Fana.

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

AREALPLANAVDELINGEN

Arne M. Haugland

Johannes Prestegård


Arealplan-ID 5760004
Gnr.FANA, GNR 49 BNR 295, VALLE
REKKE 5
REKKE 4b
REKKE 3b
REKKE 2b
REKKE 1b
REKKE 3a
REKKE 2a
REKKE 1a
TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
Rekkehus
Terrasserte rekkehus
Daginstitusjon
TRAFIKKOMRÅDER
Off. gangvei/fortau
Off. kjørevei
FRIOMRÅDER
Lek/park
ANDRE BESTEMMELSER
Privat uteareal, hage
Felles lekeareal
Felles grøntareal
Felles gangvei
Parkering
Felles kjørevei
Utvendig søppelområde
Trafo
STREKSYMBOLER
Planens begrensning
Murer
ANDRE SYMBOLER
Trapper
H1 Hydranter
Framtidig eiendomsgrense

TEGNFORKLARING.

BYGGEOMRÅDER

- Rekkehus
- Terrasserte rekkehus
- Daginstitusjon

TRAFIKKOMRÅDER

- Off. gangvei/fortau
- Off. kjörevei

FRIOMRÅDER

- Lek/park

ANDRE BESTEMMELSER

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

STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Murer

ANDRE SYMBOLER

- Trapper
- H1 Hydranter
- Framtidig eiendomsgrense

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

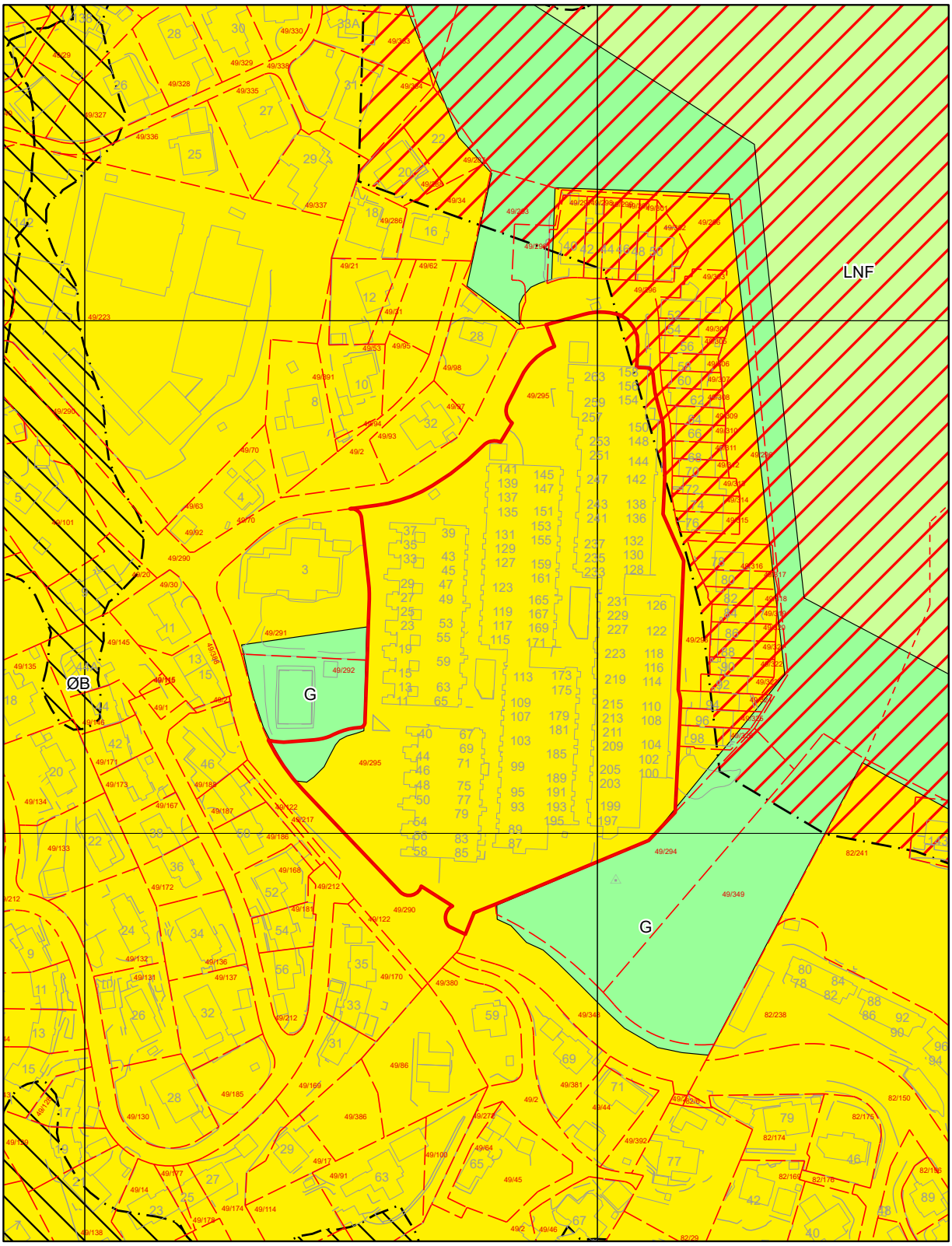
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 05.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 49/295/0/0
Adresse: Vallalia 114 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

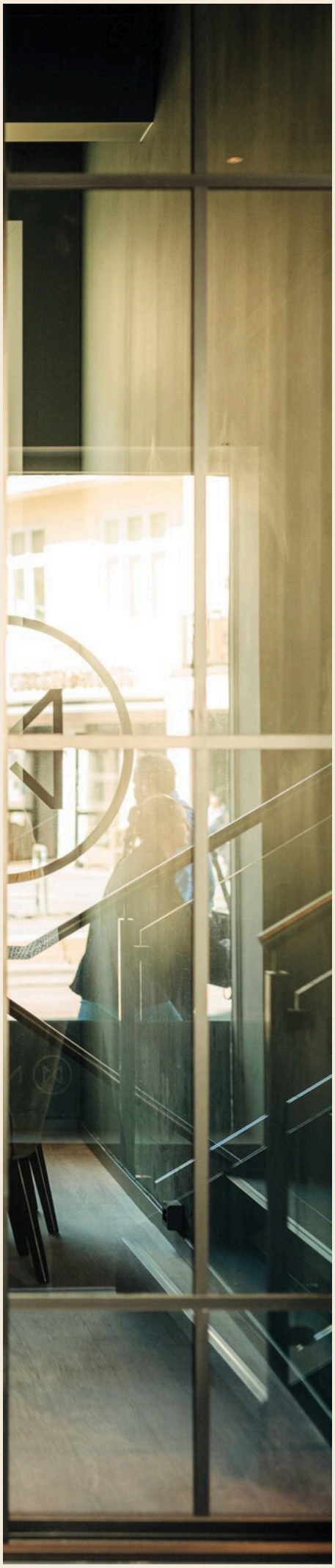
LNF

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0265/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallalia 114 5227 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 49, bnr 295, snr 23 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

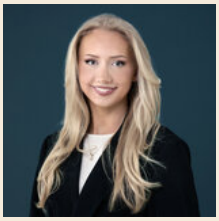
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578