NORDVIK

Kjøkkelvikbrekkene 160

1 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kjøkkelvikbrekkene 160

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
59	Nabolagsprofil
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026







Nøkkelinformasjon

Innbydende 2-roms selveierleilighet med 7,2 kvm vestvendt balkong og varmepumpe! Parkeringsplass og heisadkomst.

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**85 840,-**
Totalpris	**3 475 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 439,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kjøkkelvikbrekkene 160. En koselig 2-roms selveierleilighet med rolig og tilbaketrukket beliggenhet. Fra leiligheten har man kort vei til det meste man skulle behøve i hverdagen. Er du glad i å gå på fjellet? Da kan du nyte godt av at man har umiddelbar nærhet til Lyderhorn!

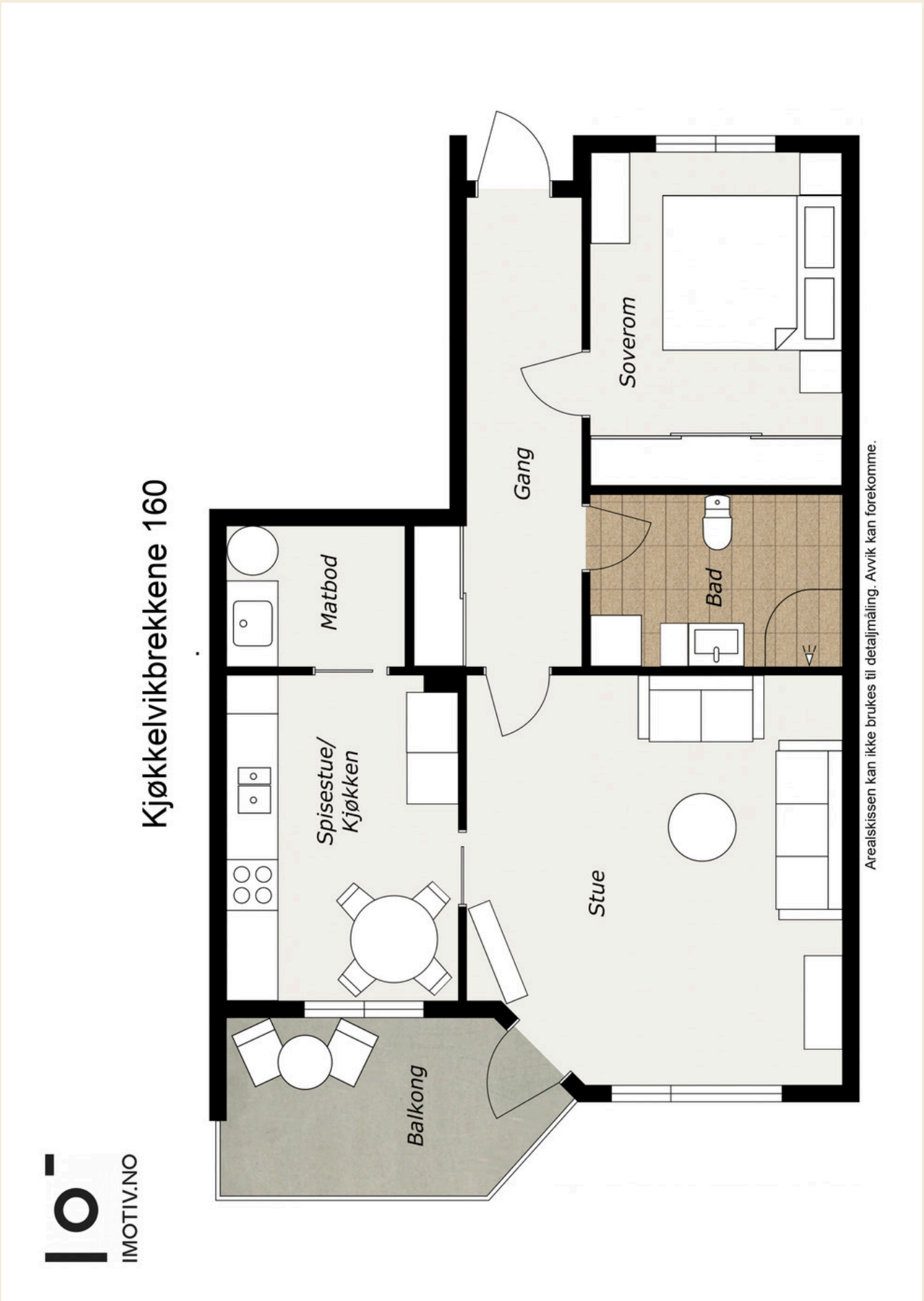
- Trappefri adkomst via heis
- Ca. 7,2 m² vestvendt balkong med vakker og naturskjønn utsikt
- Disponerer parkeringsplass i felles carport
- Praktisk planløsning og store vindusflater
- Innvendig bod + disponerer ekstern bod - praktisk for ekstra lagring
- Varmepumpe

Området:

- 9 min gange til buss
- 10 min gange/3 min kjøring til Rema 1000
- 4 min kjøring til Vestkanten
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm









































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
19-0144/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143, bnr 843, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Reidun Karin Herdlevær

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 475 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 488 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong på ca. 7,2 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5,2 m² i underetasjen.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i underetasjen.

Parkering
Selger opplyser at leiligheten disponerer en parkeringsplass i sameiets felles carport. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

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.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nytt glass i stuevindu.

Sammendrag selgers egenerklæring
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. Tak og pris. Litt repetisjoner på taket, i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Extra kurs i sikringsskap ifm. montering av varmepumpe.

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

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?
- Ja. Tilstandsrapport. 21.04.26.

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?
- Ja. Skredfare gult. Fra Bergen kommune.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
- Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmesentral.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjon.
- Sanitærutstyr på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Fukt på bad.

Lovlighet/HMS:
- Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Utvidet el-kontroll:
- Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr.
- Kjøleskap med frys.
- Oppvaskmaskin.

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. Utleie skal meddeles styret, som ved saklig grunn kan nekte slike disposisjoner.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det gjøres oppmerksom på at megler

ikke har mottatt de oppdaterte vedtektene hvor grensen på 60 døgn årlig på korttidsutleie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue.
- Gulvvarme på bad.
- Elektrisk oppvarming.

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. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 439,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, dugnad, strøm i fellesarealer, renhold, felles byggforsikring, avsetning til vedlikehold og drift.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Sameieavgift kr 1 875,-
- Dugnad kr 50,-
- Kollektiv tv og bredbånd kr 514,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det kan komme en økning i felleskostnadene grunnet at styret leter etter ekstern styreleder.

Kommunale avgifter
Kr 12 021,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 12 021,- 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 3 349,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 349,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 727 893,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 911 572,- 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 og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Styreleder opplyser at avtalen med Telia utløper i 2026, men at det foreløpig er uvisst om det skal byttes leverandør og hvem det eventuelt blir.

Sameiet

Navn og orgnr.
Seksjonssameiet Solplassen Terasse, orgnr. 918998519

Om sameiet
Sameiet består av 25 seksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men salg skal meddeles styret.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 81 723,- i 2025. I 2026 er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr 199 744,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Hver seksjonseier sørger for renhold og vedlikehold av den del av fellesarealet som naturlig tilligger vedkommende seksjon (og sørger for renhold av bossrom, 1 trappeoppgang og kjeller).
- Det arrangeres frivillig dugnad hvert år, hver dugnadstime godtgjøres med kr 100,- i timen.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater eksperimenter på sameiets område.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP0002825245

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 268 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
Kjøkkelvik er et naturskjønt og rolig boligområde som ligger i den vestlige delen av Bergen. Kjøkkelvik har blitt et populært område for folk som ønsker å bo i et roligere område med god tilgang til både natur og byens fasiliteter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 Kjøkkelvik. En kort kjøretur fra Kjøkkelvik finner vi Thon Senter Vestkanten. Senteret tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og underholdning, og er et samlingspunkt både for lokalbefolkningen og besøkende. På Vestkanten får du et godt utvalg av blant annet klesbutikker, elektonikkbutiker og dagligvarebutikker. For mat og drikke finnes et bredt utvalg av spisesteder, som Peppes Pizza, Domino's pizza, McDonald's og Sabrura Sticks & Sushi. I tillegg til shopping og matopplevelser, har Vestkanten flere aktivitetstilbud som bowling, minigolf, bibliotek, kino, badeland og treningssenter.

I Kjøkkelvik har man lett tilgang til skog, fjell og sjø, noe som gjør området til et populært sted for turgåere. Søndagsturen kan man ta til en av Bergens største bynære skoger; Kanadaskogen. Kanadaskogen er ypperlig mål for turgåing, joggetur og sykling. Ønsker man å oppleve et av byens luftigste utsiktspunkter, kan man ta turen til Lyderhorn - 7-fjellsturen fra Gravdal til Banuren. Trives du best på treningssenter har du In Shape og SATS Vestkanten like i nærheten.

Kjøkkelvik har flere busstjenester som gir gode forbindelser til blant annet Thon Senter Vestkanten og Bergen sentrum. Ønsker man å ta turen til Thon Senter Vestkanten kan man ta buss 45 fra Kjøkkelvik til Loddefjord terminal. Fra Loddefjord terminal kan man ta buss 3 videre inn til Bergen sentrum. Fra Skjenlien kan man også ta buss 24 direkte inn til sentrum. Med bil bruker man ca. 12 min. til Bergen sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.12.1998. Denne gjelder nybygg bolig/garasje.

Det foreligger også ferdigattest for inndeling og innredning av loft datert 07.05.2002.

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.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet/HMS:
- Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Utvidet el-kontroll:
- Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 143 bnr 2, Kjøkkelvikdalen, Solplassen eldresenter, ikrafttrådt 19.06.1991, regulert til bolig.

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:
- 370 - Høyspenning - berøringsgrad 0,2%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - Byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 37,9%

Faresoner i kommuneplanen:
- H310_1 - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 81,3%
- H310_2 - Faresone ras - berøringsgrad < 0,1%

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4601/143/843/11:
Tinglyst 10.12.1997 - Dokumentnr: 35223 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:143 Bnr:843
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 143, bnr. 80 og 843 har felles vann- og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.
Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

Tinglyst 21.12.1998 - Dokumentnr: 33504 - Seksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/1000

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at det planlegges hvordan og når det skal byttes tak. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader, eller at det må foretas innbetaling(er) fra seksjonseierne.

Styreleder opplyser at det det er innhentet tilbud for ekstern styreleder i sameiet. Tilbudet er på kr 100 000,-. Styreleder opplyser videre at dersom dette skal fordeles likt utover 33 boenheter, vil det månedlige beløpet for felleskostnader øke med ca. kr 253,-. Dette er enda ikke avklart, og det må i den forbindelse kalles inn til ekstraordinært årsmøte for at det skal kunne vedtas. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er et estimat og at endringer derfor kan forekomme.

Styreleder opplyser at det er planlagt og oppspart til maling av fasade i 2027.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 044,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 147 344,- 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 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

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).

Kjøkkelvikbrekkene 160
5178 LODDEFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1998
Hovedbygg BRA:	62 m^2
Hovedbygg BRA-i:	62 m^2
Sum alle bygg BRA:	67 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	11	2	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42115

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG 3 settes pga alder, fallforhold og slitasje.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 3 settes pga alder og våtrom ikke er iht dagens krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes pga alder.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.
Varmesentral	Manglende service
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga alder.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder og type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 settes pga alder.
Våtrom: Bad - Fukt	TG 2 settes pga alder/byggemåte.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**17.4.2026**	Rapportdato:	**21.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Reidun Karin Herdlevær**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 Loddefjord**

Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **143**	Bruksnr: **843**	Festenr:
Seksjonsnr: **11**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1998**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Etasjeskiller i betong.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, laminatgulv på kjøkken og i bod, ellers parkett.
Vegger: Flise opp deler av bad og kjøkken, ellers malte overflater og tapet.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).

2025:
- Nytt glass i stue vindu.

OPPVARMING:
Varmepumpe i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk opp bad, kjøkken og bod, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass i carport.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1998 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 forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	62	62	0	0	7
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**67**	**62**	**5**	**0**	**7**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**62**	**62** Entré/gang (8,8m2). Soverom (11,5m2). Bad (5,9m2). Stue (21,3m2). Kjøkken (9,7m2). Bod (2,4m2). Takhøyde i stue målt til 2,41m.	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**62**	**62**	**0**	**0**	**7**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**5**	**0**	**5** Bod (5,2m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong med utgang fra stue på ca 7,2m2.
Rekkverk med fasadeplater og dekket bekledd med steinheller.

Dekket/tettesjikt er ikke kontrollerbart pga steinheller, anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate innvendig. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er glass i stue skiftet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Isolerglass er eldre enn 30 år med risiko for punktering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det er stedvis værslitte overflater.
Malingsavskalling og oppsprukket trevirke.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Det må utprøves utskiftninger av vindu/dør i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.
Det er eldre fuktmerker i skap under vask.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.
Les punkt ventilasjon.

TG 2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Les punkt ventilasjon.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

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

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslange på bad er ikke funksjonstestet.
Anbefaler å etablere brannslukkingsapparat.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekrane er plassert i inspeksjonsluke på kjøkkenet.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i bod inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 9 kurser.

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

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmesentral

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

Varmepumpe etablert, kjøpt via Fjordkraft.

Når var siste service på anlegget?

når den var ny

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på når det sist ble utført service på varmepumpen.
Jevnlig service og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service må påregnes

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1998

Størrelse

116 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG 2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.10 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

Det bemerkes at ved bruk på høy hastighet blir det vakuum i leiligheten.
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet er omtrent flatt, det er noe ujevnt fall.

Høydeforskjell fra dør til sluk er 8mm.
Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det er riss/sprekker i flisfuger.

TG 3 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Kostnadsestimat overflater	**100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

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

Det registreres membran i sluket, det er røyk ført under klemring for god tetting ved sluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Det er malte overflater rett utenfor dusjsone og i området rundt håndvask.
Badet er ikke i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran materialer 1 meter utenfor
dusjsone, under vask og 50 cm over og til hver side av vask.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	100 000 - 200 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører med gulvskinne.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det registreres krakelering i servant.
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Dusjdør er noe løs.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av ovennevnt må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. TG 2 settes pga alder.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Les punkt ventilasjon.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i stue mot bad. Undersøkelsen viser ikke fukt i konstruksjonen, men grunnet plast/dampsperre i vegg mellom bad og stue er kontroll/inspeksjon begrenset. Dette er en oppbygging av våtrom som ikke er anbefalt idag. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. TG 2 settes pga alder/byggemåte.	

Anbefalte tiltak fukt
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av bad må påregnes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reidun Karin Herdlevær	9578-5993-4-3392526	2026-10-12 18:39:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
19-0144/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Reidun Karin Herdlevær

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og pris. Litt repetisjoner på taket, i regi av sameiet.

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Extra kurs i sikringsskap ifm. montering av varmepumpe

---

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

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport. 21.04.26

---

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?

Ja

Beskriv: Skredfare gult. Fra Bergen kommune

---

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: 19-0144/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Reidun Karin Herdlevær	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID Reidun Karin Herdlevær

Signicat

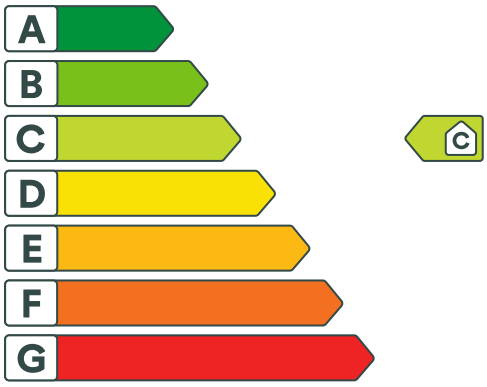
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368089**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9556028**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **843**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
115,38

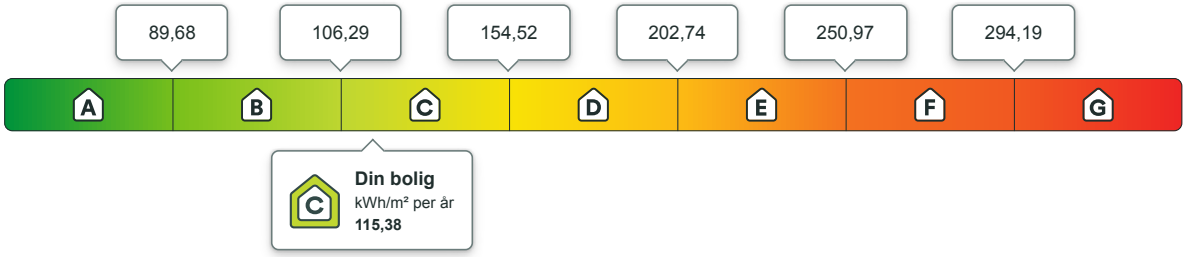
Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 000,72	**112,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Kjøkkelvikbrekkene 160

Nabolaget Lyderhorn/Nedberget/Skålevik - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	23 min 1.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	21 min

Offentlig transport

Kjøkkelvik skole Linje 45, 49	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11.2 km
Bergen Flesland	18 min

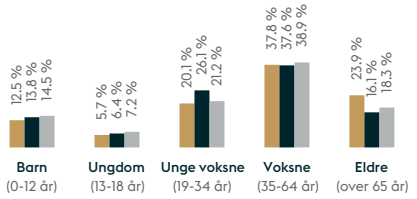
Barnehager

Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 0.8 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 40 barn	16 min 1.4 km
Brønndalen barnehage (0-5 år) 47 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik	10 min
Joker Brønndalen	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lyderhorn/Nedberget/Skåle	1 316	646
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

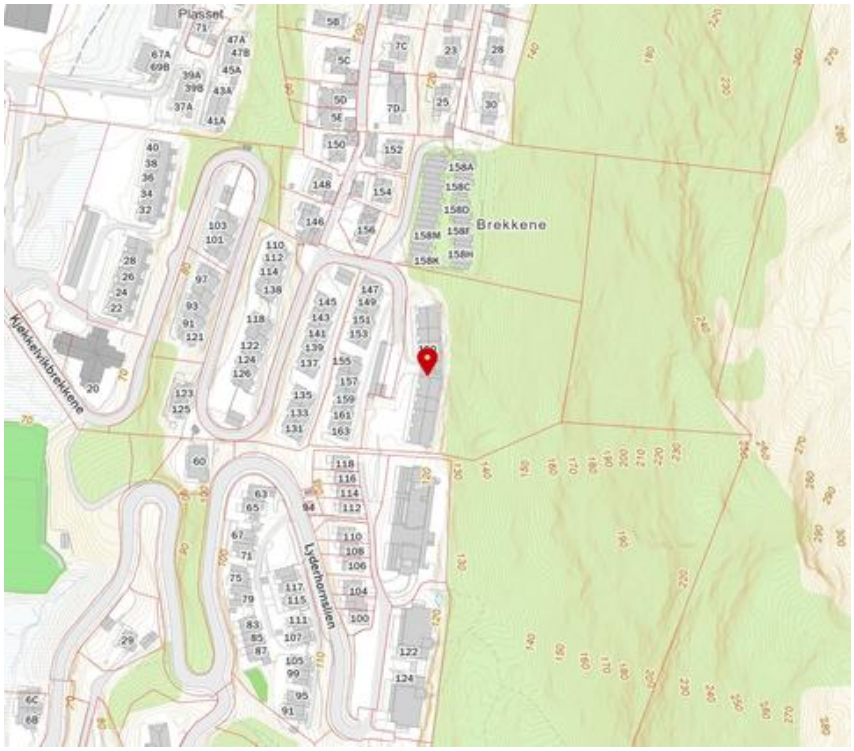
Sport

Lyderhorn ballbane	7 min
Kjøkkelvik skole	11 min
In Shape	12 min
SATS Vestkanten	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100



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

02.02.02

768

SAMEIEAVTALE

FOR

SEKSJONSSAMEIET SOLPLASSEN

I forbindelse med utbygging av eiendommen Solplassen, g.nr. 143 b.nr. 843 i Bergen og derav følgende seksjonering av eiendommen, er det i dag inngått slik sameieavtale:

1. Parter

Partene i nærværende avtale skal være enhver eier av seksjon i prosjektet.

Fremtidige eiere av seksjoner i seksjonssameiet skal gjøres til pliktige parter på de vilkår som fremgår av denne avtale.

2. Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for det fremtidige drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for seksjonssameiet.

3. Avtaleobjektet

Avtaleobjektet har betegnelsen g.nr. 143 b.nr. 843 i Bergen, under adresse

4. Seksjonering

Eiendommen seksjoneres etter eierseksjonsl. av 23. mai 1997 nr. 31 per .....98 med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk (nevner = 1000) som følger:

Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk	Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
1	B	33	2	B	24 ✓
3	B	33	4	B	24
5	B	29	6	B	29 ✓
7	B	29	8	B	24
9	B	33	10	B	33 ✓
11	B	24	12	B	29
13	B	29	14	B	29
15	B	29	16	B	29

02.02.02

17	B	29	18	B	29
19	B	29	20	B	29
21	B	29	22	B	29
23	B	29	24	B	29
25	B	29	26	B	24

Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk	Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
27	B	33	28	B	41
29	B	29	30	B	29
31	B	41	32	B	41
33	B	41		B	

5. Sameiebrøken

Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

6. Rettslig rådighet

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjon, er vedkommende seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietager kjent med denne sameieavtale.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietagers forhold til, og overholdelse av, sameieavtale og husordensregler.

Utleie og salg skal meddeles styret, som ved saklig grunn kan nekte slike disposisjoner.

7. Fysisk råderett

Seksjonen må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjennelse, skal søknad fremsendes via sameiets styre, og det må ikke foretas andre installasjoner eller lignende som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierne.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

8. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan kreditor kreve sameierne direkte.

02.02.02

Den enkelte sameier må gi panterett i seksjon for sine forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett har prioritet etter eiers obligasjoner til finansiering av kjøp av sin seksjon og er beløpsmessig begrenset til 12 måneders fellesutgifter.

9. Fellesutgifter

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte enhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det som sameiebrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgiftene og på grunnlag av budsjettet, fastsettes det årlige beløp per seksjon. Beløpet for hver seksjon fastsettes ut fra sameiebrøken.

Dersom det på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttes å igangsette reparasjon/vedlikehold, kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp. Slik ekstraordinær innbetaling skal maksimalt kunne settes lik et beløp tilsvarende årets kontingent som tillegg til denne.

10. Vedlikehold og renhold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

Hver seksjonseier sørger for renhold og vedlikehold av den del av fellesarealet som naturlig tilligger vedkommende seksjon *(og sørger for renhold av bossrom, 1 trappeoppgang og kjeller, evnt.)* som fastsatt i vedtatte husordensregler.

Renhold og vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som hele sameiet har nytte av, så som elektriske inntak for fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger og yttertak, påhviler hele sameiet.

11. Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

12. Ettersyn

Den eller de som sameierne ved flertallets beslutning i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de enkeltes enheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

13. Mislighold

Sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan av styret eller av sameiermøtet med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon.

14. Sameiets organer

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. En gang per år, senest innen utgangen av mars måned, skal det holdes ordinært sameiermøte mellom seksjonseierne. Sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsrapport.
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning.
3. Behandle de øvrige saker som nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styre, styrets formann og revisor.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede i sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og uttale seg.

Innkallingen skal skje skriftlig og orientere om saker som er på dagsorden. Den skal være gitt med minst 14 dagers varsel fra den som fungerer som regnskaps- og/eller forretningsfører, eller om slik er valgt, av styrets formann.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være meddelt skriftlig og være styret i hende senest *(20 dager)* 1 måned før møtet.

Saker som skal behandles på sameiermøtet, skal være nevnt med hovedinnhold i innkallingen til sameiermøtet. Til ivaretagelse av seksjonseiernes interesser, skal sameiermøtet velge et sameierstyre blant seksjonseierne.

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer, hvorav 1 styreformann, 1 nestformann, 1 sekretær/kasserer og eventuelt to styremedlemmer. Det velges to varamedlemmer til styret.

15. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet, samt referere hovedinnholdet i disse.

16. Stemmerett i sameiermøtet m.v.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig, og da med skriftlig fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato.

17. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

2/3 flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutninger om

1. Nyanskaffelser som forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

3. Ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Endring av sameiebrøken, samt avtalens punkt 9. krever enstemmighet.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller deler av denne utover hva foran er nevnt, krever enstemmighet.

Sameier uten tinglyst hjemmel, må dokumentere behørig fullmakter fra hjemmelshaver.

18. Forretningsfører

Det tilligger sameiermøtet å fastsette om forretningsfører skal engasjeres, og i så fall tilligger det styret å engasjere og oppsi denne.

19. Styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to av styremedlemmene krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

20. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste, representerer styret sameierne. Styret kan forplikte seg ved underskrift fra styrets leder, samt ett av de øvrige styremedlemmer.

21. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende og særlig personlig eller økonomisk interesse i.

22. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret i felles forsikring for hele eiendommen.

23. Tvister

Eventuelle tvister om partenes rettigheter og plikter etter denne avtale og eventuelle andre skriftlige avtaler, og etter lov om eierseksjoner, avgjøres av de ordinære domstoler med Bergen byrett som verneting.

24. Tinglysning

Avtalen tinglyses på den enkelte seksjon som ovenfor nevnt, og ethvert erverv av seksjoner i sameiet kan bare skje på vilkår som fremgår av denne kontrakt.

25. Avtaleeksemplar

Hver seksjonseier skal ha ett underskrevet eksemplar av avtalen.

Bergen, den 01.10.1998

02.02.02

Seksjonsnr.	Hjemmelshaver	Signatur
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		

02.02.02



Seksjonsnr.	Hjemmelshaver	Signatur
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		

Innkalling til

Årsmøte

Seksjonssameiet Solplassen Terasse



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Seksjonssameiet Solplassen Terasse

Sameierne i Seksjonssameiet Solplassen Terasse innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 26.05.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Kjøkkelvikveien 26 (Læringsverkstedet kjøkkelvik barnehage.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Bruk av fellesmidler til private formål
- 6.2 Bruk av fellesarealer
- 6.3 Oppfølging av årsmøtevedtak 2025 – punkt 6.5 (parkeringsareal)
- 6.4 Avklaring av råloft
- 6.5 Utskifting av tak
- 6.6 Rens/fjerning av vegetasjon i drensfelt
- 6.7 Kostnadsbærer Glass og Altandører
- 6.8 Endring av styregodtgjørelse

6.9 Etablering av Nøkkelboks(NES)

6.10 Komfyvakt for leilighetene

6.11 Fullmakter til Årsmøte

6.12 TV og Internett avtale

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

18.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

- Honorar til styreleder: kr 15 000,- pr. år
- Honorar til sekretær: kr 500,- pr. møte
- Honorar til styremedlem: kr 400,- pr. møte
- Honorar til varamedlem: kr 400,- pr. møte

Styret har hatt seks møter i perioden 24.07.25-06.05.26.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Bruk av fellesmidler til private formål

Bakgrunn
Det er avdekket at sameiets midler skal ha blitt benyttet til å dekke kostnader som tilhører én
enkelt seksjon. Styret er gjort kjent med forholdet.
Sakens kjerne
Sameiets midler skal benyttes til formål som kommer fellesskapet til gode, og ikke til å dekke
private særkostnader for enkeltseksjoner.
Dersom fellesskapets midler er brukt til private kostnader uten gyldig grunnlag, innebærer dette

en uriktig belastning av sameiet og en tilsvarende fordel for den aktuelle seksjonseier. Slike
forhold skal følges opp av styret. Manglende oppfølging kan etter omstendighetene medføre
ansvar.

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å identifisere og dokumentere eventuelle utbetalinger de siste to årene
som har dekket private særkostnader.
2. Eventuelle beløp som urettmessig er belastet sameiet, kreves tilbakebetalt fra aktuell
seksjonseier innen 30 dager etter fremsatt krav.
3. Dersom tilbakebetaling ikke skjer frivillig, bemyndiges styret til å innhente juridisk
bistand for videre oppfølging og inndrivelse.
4. Styret skal gi skriftlig redegjørelse til sameierne om oppfølgingen innen 60 dager etter
årsmøtet.

6.2 Bruk av fellesarealer

Bakgrunn
Det er observert at det flere steder i sameiet er etablert private installasjoner og løse dekker på
fellesareal. Svalgangene er sameiets fellesareal og inngår i byggets rømningsveier.
Det er videre registrert at eksisterende matter og tilhørende lister i fellesareal kan medføre økt
risiko for snubling og redusert fremkommelighet, og derfor bør vurderes opp mot HMS- og
sikkerhetskrav.
Rettslig utgangspunkt
Fellesareal tilhører sameiet og kan ikke endres, tilpasses eller tas i bruk av enkeltseksjoner uten
gyldig vedtak i årsmøte. Rømningsveier skal til enhver tid være frie og egnet for sikker og
uhindret ferdsel.
Vurdering
Private installasjoner og løse dekker i fellesareal anses som uautorisert bruk dersom det ikke
foreligger uttrykkelig godkjenning fra årsmøte.
Manglende oppfølging av slike tiltak kan etablere presedens og åpne for tilsvarende disposisjoner fra øvrige seksjonseiere. Dette kan medføre gradvis endring og privatisering av
fellesareal uten vedtak, samt svekke likebehandling og forutsigbar forvaltning i sameiet.
Sameiet bør videre sikre at eksisterende matter, lister og øvrige tiltak i fellesareal vurderes opp
mot HMS, sikker ferdsel og vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak:
1. Felles svalganger og øvrige rømningsveier skal holdes fri for private installasjoner, løse
dekker og tilsvarende tiltak som ikke er uttrykkelig godkjent av sameiet.
2. Eksisterende uautoriserte tiltak skal fjernes og arealer tilbakeføres til opprinnelig stand
innen 14 dager etter vedtak.
3. Styret bes samtidig gjennomgå eksisterende matter, lister og øvrige installasjoner i
fellesareal med hensyn til HMS, sikker ferdsel og fremkommelighet.
4. Ved manglende etterlevelse bemyndiges styret til å sørge for fjerning og tilbakeføring for
aktuell seksjonseiers regning. Kostnadene anses som sameiets

krav mot seksjonseier.

6.3 Oppfølging av årsmøtevedtak 2025 – punkt 6.5 (parkeringsareal)

Bakgrunn
Årsmøtet 2025 fattet følgende vedtak i punkt 6.5:
«Styret undersøker hvem som eier området det parkeres på og informerer sameiet om funn.»
Status
Det foreligger per dags dato ikke dokumentert informasjon som viser at vedtaket er fullført og
meddelt sameierne.
Sak
Sameiermøtet ber om at vedtak 6.5 fra årsmøtet 2025 følges opp og sluttføres i samsvar

Forslag til vedtak: 1. Styret pålegges å gjennomføre og ferdigstille vedtak 6.5 fra årsmøtet 2025.
2. Styret skal innhente og dokumentere eierskap til hele det arealet det parkeres utendørs
på.
3. Resultatet skal skriftlig fremlegges på årsmøte 2026.

6.4 Avklaring av råloft

Bakgrunn
Det er uklart hvilken juridisk status råloft i sameiet har, samt hvem som har vedlikeholdsansvar
og disposisjonsrett.
Det foreslås derfor at styret gjennomgår:
• seksjonering
• vedtekter
• og faktisk bruk av råloftene

Forslag til vedtak: Styret bes innen neste årsmøte:
1. Avklare den juridiske statusen til råloftene i sameiet.
2. Kartlegge disposisjonsrett og vedlikeholdsansvar.
3. Fremlegge forslag til eventuell vedtektsregulering eller annen formalisering.

6.5 Utskifting av tak

Fremmer igjen forslag omskiftning av taket på huset. Forslaget har vært fremmet tidligere, men de siste styrene i sameiet har vurdert saken som ikkesak. Vi har med denne vente og se holdningen tapt ca 1 Mill som følge av den generelle prisøkningen i markedet. Dette er lagt mer enn hva vi har spart.

Må stemmes over

Forslag til vedtak: hvordan man løser saken økonomisk.

Alternativer

6.6 Rens/fjerning av vegetasjon i drensfelt

Diverse rensfelt på baksiden av huset fullt med ugress/mose og småvekster

Forslag til vedtak: Må renskes så dreneringene fungerer som de skal

legge ned sperreduk for ugress og legge på ny pokk?

6.7 Kostnadsbærer Glass og Altandører

Vi må få inn i vedtektsform hvem som skal bære kostnaden ved utsikftning av punkterte glass i vinduene, samt altandørene

Forslag til vedtak: Få vedtatt hvem som er kostnadsbærer

Følge Mal fra Vestbo

6.8 Endring av styregodtgjørelse

Styret har per i dag sats

- Honorar til styreleder: kr 15 000,- pr. år
- Honorar til sekretær: kr 500,- pr. møte
- Honorar til styremedlem: kr 400,- pr. møte
- Honorar til varamedlem: kr 400,- pr. møte

Dette er for lite for mengde arbeid som blir gjort i styret , det er også vanskelig for styreleder å diligere arbeid da styremedlem ikke får noe godtgjørelse utenom styremøter

Forslag til vedtak: Forslag

Øke godtgjørelse og at det er fast sum istedenfor per møte

Honorar til styreleder: kr 20 000 - pr. år - økning 5.000 kr
Honorar til sekretær: kr 10 000 - pr. år
Honorar til styremedlem: kr 5 000 - pr. år
Honorar til varamedlem: kr 2 500 - pr. år

6.9 Etablering av Nøkkelboks(NES)

Vi har flere eldre beboere i sameiet, noe som medfører økt risiko for behov for ambulanseutrykning til bygget. Det vil ikke alltid vøre mulig at noen er tilgjengelig for å åpne døren ved en nødsituasjon.

Forslag til vedtak: Etablere NES som betyr nødetat safe, dette er en nøkkelsafe som blir borret inn i betongen, som kun kan åpnes av nødetatene ved å ringe til en sentral før de så kan åpne med nøkkel som er etablert i bilen deres. i denne boksen vil sentralnøkkelen til bygget ligge.

6.10 Komfyvakt for leilighetene

Ønske om etablering av komfyrvakt i samtlige leiligheter

Forslag til vedtak: Kostnader dekkes av sameiet

Stemmes over

6.11 Fullmakter til Årsmøte

Ønske om å endre vedtekter vedrørende stemmer til generalforsamling endres fra dagens ordning hvor en beboer kan ha med seg så mange fullmakter de ønsker fra andre beboere som ikke stiller på møte

Forslag til vedtak: Vedta at beboere kun kan ha med seg en fullmakt i tillegg til sin egen stemme

6.12 TV og Internett avtale

TV og internettavtalen med Telie går ut i år

Vedlagt Tilbud fra Telenor

Forslag til vedtak: Stemme over om vi fortsetter med Telia eller går over til Telenor

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Seksjonssameiet Solplassen Terasse tirsdag 26.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Seksjonssameiet Solplassen Terasse

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av __33_ seksjoner, hvorav 33 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 143. og Bnr 843, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Malerarbeid, etablering av digital Vedlikeholdsplan og HMS perm, bearbeide saker fra beboere

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Vedlikeholdet av bygget og minimering av kostnader

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført __176____ (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Dugnad og reperasjoner og forebygging av byggningsmasse

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Behov for vedlikehold og vurdering av utsikfting

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert (antall) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 27.05.2025 bestått av:

Styreleder, Simen Sjursen
Styremedlem, Rita Isager
Styremedlem, Tor Ove Tvedt
Styremedlem, Theodor Forsberg Pedersen
Varamedlem, Aleksandra Urszula Swiniarska

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem Simen Sjursen

Styremedlem Aleksandra Urszula Swiniarska

Varamedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		828 396	728 304	828 396	937 572
Andre inntekter	3	238 835	318 307	223 344	243 344
SUM INNTEKTER		**1 067 231**	**1 046 611**	**1 051 740**	**1 180 916**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	41 108	39 908	41 724	39 872
Styrehonorar	4	25 800	23 600	26 000	25 800
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	9 434	8 952	9 549	9 259
Forretningsførsel		59 076	52 728	59 078	61 441
Andre honorarer		7 369	4 128	4 125	0
Revisjon		6 700	6 700	7 200	6 700
Forsikringspremier		118 529	94 797	114 000	132 000
Energikostnader		72 715	87 067	87 000	87 000
Andre driftskostnader	5	277 826	240 510	264 100	319 100
Vedlikehold	6	391 025	238 262	235 000	300 000
Rehabilitering		0	52 290	0	0
SUM KOSTNADER		**1 009 583**	**848 941**	**847 776**	**981 172**
DRIFTSRESULTAT		**57 649**	**197 671**	**203 964**	**199 744**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		24 074	20 723	0	0
Finanskostnader		0	22	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**24 074**	**20 701**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**81 723**	**218 372**	**203 964**	**199 744**
Overføringer og disponeringer		**81 723**	**218 372**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	62 369
Restanser felleskostnader		2 842	2 567
Vestbo i mellomregning		0	48 077
Andre fordringer		90 170	160 021
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		880 370	690 563
Sum omløpsmidler		**973 383**	**963 597**
SUM EIENDELER		**973 383**	**963 597**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	914 577	832 854
Sum opptjent egenkapital		**914 577**	**832 854**
Sum egenkapital	**2**	**914 577**	**832 854**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 458
Leverandørgjeld		52 048	118 529
Skyldig off. myndigheter		1 060	1 058
Annen kortsiktig gjeld		5 698	5 698
Sum kortsiktig gjeld		**58 806**	**130 743**
Sum gjeld:		**58 806**	**130 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**973 383**	**963 597**

Sted:_____, dato:_____

Simen Sjursen
Styreleder

Theodor Forsberg Pedersen
Styremedlem

Tor Ove Tvedt
Styremedlem

Rita Isager
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**832 854**	**614 483**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	81 723	218 372
B. Årets endring i disponible midler	**81 723**	**218 372**
C. Disponible midler	**914 577**	**832 854**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	48 077
Kortsiktige fordringer	93 012	224 957
Kontanter og bankinnskudd	880 370	690 563
Omløpsmidler	**973 383**	**963 597**
Kortsiktig gjeld	**-58 806**	**-130 743**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**914 577**	**832 854**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	832 854	81 723	914 577
Sum egenkapital 31.12.	**832 854**	**81 723**	**914 577**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	19 800	19 800
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	203 544	191 664
3620 Innkreving strøm	15 491	62 369
3685 Diverse inntekter fri	0	44 474
Sum	**238 835**	**318 307**

Konto 3620 - Elbil lading

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	34 915	34 915
5020 Feriepenger	4 993	4 993
5360 Honorarer	1 200	0
5330 Styrehonorar	25 800	23 600
5400 Arbeidsgiveravgift	8 730	8 248
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	704	704
Sum	**76 342**	**72 460**

Selskapet har en ansatt i ca 8% stilling.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	16 400	11 150
6360 Renhold	7 895	8 663
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 095	2 813
6500 Verktøy	3 995	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	22 162	6 963
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	11 619
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 195	2 233
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	211 029	190 745
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	1 095	1 095
7720 Generalforsamling	8 425	1 000
7781 Bomiljø	216	0
7791 Annen kostnad	320	4 230
Sum	**277 826**	**240 510**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	138 942	72 923
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 504	111 575
6640 Periodisk vedlikehold	87 916	18 934
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	161 663	24 830
6695 Forsikringsskadesaker	0	10 000
Sum	**391 025**	**238 262**

Resultat og balanse med noter for Seksjonssameiet Solplassen Terasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seksjonssameiet Solplassen Terasse

Styreleder	Simen Sjursen (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Rita Isager (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Tor Ove Tvedt (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Theodor Forsberg Pedersen (sign.)	20.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Seksjonssameiet Solplassen Terasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Solplassen Terasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1958Y-3AXBX-08XJ3-RYN56-9G8XC-6YAYP

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Penneo Dokumentnøkkel: 1958Y-3AXBX-08XJ3-RYN56-9G8XC-6YAYP

Bergen, 4. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-04 21:52:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1958Y-3AXBX-08XJ3-RYN56-9G8XC-6YAYP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+, sport1, sport2, sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery	Disney Channel, Extra Disney Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
	2 Sport 1, 2 Sport 2		BBC Nordic			Love 4k Nature
	12 poeng		4 poeng			5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**







Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.



WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II

Alltid WiFi

- Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- Fornøydhetsgaranti
- Gode tips og veiledningsfilmer på web

Tekniske spesifikasjoner

- Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- WPA3-kryptering

telenor

ESPERVIK DESIGN/OKTOBER 2022/ST.RÅLFORS/1600015696



T-We Boks III

Vår nye, kraftige multimedieboks gir deg strømmetjenester, TV-kanaler og apper – alt samlet på ett sted. T-We boks III er liten og kompakt, og kan plasseres alle steder du har internett-tilgang.

Den har alt du trenger for å ta strømme- og TV-opplevelsen til neste nivå. Drevet av Android TV gir den tilgang til Google Play og Google Cast, og boksen kan kobles til en Google-konto for å synkronisere innhold på tvers av enheter.

- **Liten og diskret** – plasser hvor som helst i hjemmet, eller ta den med på hytta.
- **Alle strømmetjenester samlet** – forhåndsinstallert for enkel tilgang.
- **Google Play** – få tilgang til apper som f.eks. Spotify, YouTube og Twitch.
- **Førsteklasses 4K HDR** – fantastisk bilde og lyd.
- **Smart fjernkontroll** – med bakbelysning og hurtigvalg.
- **Google Assistant** – stemmestyring for enkel navigering.
- **Google Cast** – strøm direkte fra mobilen via boksen til TV.

Telenor T-We

Lag din egen underholdningspakke med alt innholdet du elsker på ett sted. Velg blant et stort utvalg strømmetjenester og kanaler, og samle dem sammen med dine favorittapper i T-We Boks III.

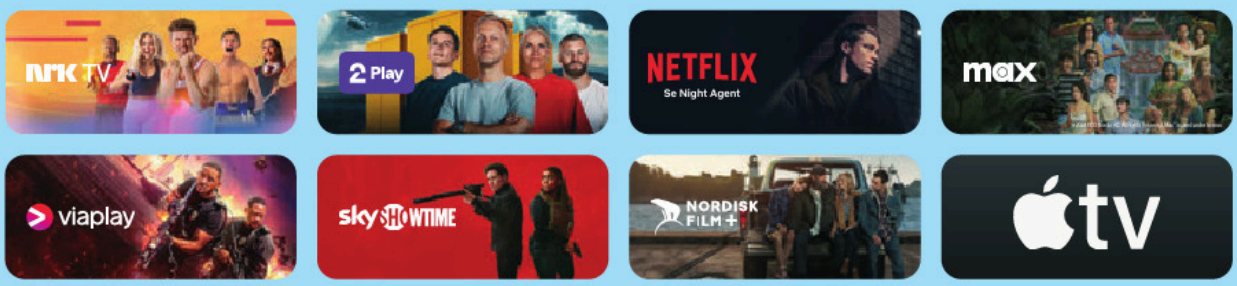
Underholdning når og hvor du vil

Med T-We får du tilgang til underholdning overalt – enten du er hjemme, på farten eller har ferietid på hytta.



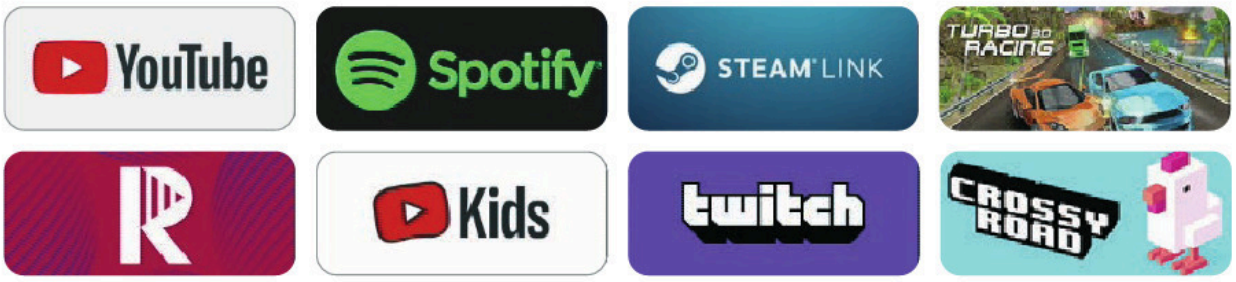
Strømmetjenester

Strømmetjenestene du vil ha – forhåndsinnstallert. Bytt abonnement hver måned, hvis du vil.



Apper og spill

Last ned dine favorittapper og prøv spill i Google Play. Få tilgang til tusenvis av apper og spill.



TV direkte

Velg blant de største norske kanalene og det beste innen blant annet sport, krim, natur og barneprogram.

Tilbud på Frihet M

til Seksjonssameiet Solplassen Terasse



telenor

Sensitivity: Internal

Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 Loddefjord
v/ Simen Sjursen

Fornebu,06.02.2026

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet M
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 479 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 24 måneders avtaletid for 33 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 31.03.2026.

Særskilte vilkår/merknader
Det legges inn 24mnd avtaleperiode på produktavtale. Utbyggingsavtale har 60mnd avtaleperiode der Seksjonssameiet Solplassen Terasse eier Fiber sprede nett etter utløp.

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Sensitivity: Internal

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Seksjonssameiet Solplassen Terasse tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - Kjøkkelvikveien 26 (Læringsverkstedet kjøkkelvik barnehage.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte: Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 18 stk

Antall fremlagte fullmakter:8 stk

Hvilket utgjorde totalt 26 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Eirik Johansen,Vestbo

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Eirik Johansen, Vestbo

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Vigdis Nilsen

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps:

Lennart Svalland og Anne Kristine Flaaten

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret har hatt seks møter i perioden 24.07.25-06.05.26.

Vedtak:

- Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr:
- Honorar til styreleder: kr 15 000,- pr. år
- Honorar til sekretær: kr 500,- pr. møte
- Honorar til styremedlem: kr 400,- pr. møte
- Honorar til varamedlem: kr 400,- pr. møte

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Ingen ny styreleder ble valgt. Etter diskusjon trakk benkeforlag sitt kanditatur

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Anne Kristine Flaaten valgt for to år.

Simen Sjursen valgt for et år.

Alexandra Swiniarska valgt for et år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Lennert Svalland ved akklamasjon for et år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Ingen styreleder valgt

Simen Sjursen styremedlem valgt for 1 år i 2026

Anne Kristine Flaaten styremedlem valgt for 2 år i 2026

Alexandra Swiniarska styremedlem valgt for 1 år i 2026

Lennert Svalland varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Ingen valgkomite ble valgt

6. Saker

6.1 Bruk av fellesmidler til private formål

Bakgrunn
Det er avdekket at sameiets midler skal ha blitt benyttet til å dekke kostnader som tilhører én
enkelt seksjon. Styret er gjort kjent med forholdet.
Sakens kjerne
Sameiets midler skal benyttes til formål som kommer fellesskapet til gode, og ikke til å dekke
private særkostnader for enkeltseksjoner.
Dersom fellesskapets midler er brukt til private kostnader uten gyldig grunnlag, innebærer dette
en uriktig belastning av sameiet og en tilsvarende fordel for den aktuelle seksjonseier. Slike
forhold skal følges opp av styret. Manglende oppfølging kan etter omstendighetene medføre
ansvar.

Vedtak:
Denne saken ble opplyst om i sin helhet på generalforsamlingen, og det ble konkludert at det hele bunnet i en misforståelse.

Vedtak frafalt.

6.2 Bruk av fellesarealer

Bakgrunn
Det er observert at det flere steder i sameiet er etablert private installasjoner og løse dekker på
fellesareal. Svalgangene er sameiets fellesareal og inngår i byggets rømningsveier.
Det er videre registrert at eksisterende matter og tilhørende lister i fellesareal kan medføre økt
risiko for snubling og redusert fremkommelighet, og derfor bør vurderes opp mot HMS- og sikkerhetskrav.
Rettslig utgangspunkt
Fellesareal tilhører sameiet og kan ikke endres, tilpasses eller tas i bruk av enkeltseksjoner uten
gyldig vedtak i årsmøte. Rømningsveier skal til enhver tid være frie og egnet for sikker og

uhindret ferdsel.
Vurdering
Private installasjoner og løse dekker i fellesareal anses som uautorisert bruk dersom det ikke
foreligger uttrykkelig godkjenning fra årsmøte.
Manglende oppfølging av slike tiltak kan etablere presedens og åpne for tilsvarende disposisjoner fra øvrige seksjonseiere. Dette kan medføre gradvis endring og privatisering av
fellesareal uten vedtak, samt svekke likebehandling og forutsigbar forvaltning i sameiet.
Sameiet bør videre sikre at eksisterende matter, lister og øvrige tiltak i fellesareal vurderes opp
mot HMS, sikker ferdsel og vedlikeholdsbehov.

Vedtak:

Forslaget ble droppet. Det ble enighet om at generalforsamlingen pålegger styret å utforme vedtekter vedr dette, og presentere diss på gf -27

Møteleder lovet også å klargjøre hvilke krav som gjleder mtp tilkomst og rømningsvei i svalgang i protokoll:

Veiledning til TEK17

- Svalgang / korridor som rømningsvei: Min. fri bredde: 1,2 m
- Kan i enkelte små bygg eller med få personer: Reduseres til ca. 0,9 m (men sjelden aktuelt i boligblokker)
- For universell utforming: Ofte min. 1,5 m anbefalt (ikke alltid krav, men gir bedre tilgjengelighet)

6.3 Oppfølging av årsmøtevedtak 2025 – punkt 6.5 (parkeringsareal)

Bakgrunn
Årsmøtet 2025 fattet følgende vedtak i punkt 6.5:
«Styret undersøker hvem som eier området det parkeres på og informerer sameiet om funn.»
Status
Det foreligger per dags dato ikke dokumentert informasjon som viser at vedtaket er fullført og
meddelt sameierne.
Sak
Sameiermøtet ber om at vedtak 6.5 fra årsmøtet 2025 følges opp og sluttføres i samsvar

Vedtak:

1. Styret pålegges å gjennomføre og ferdigstille vedtak 6.5 fra årsmøtet 2025.
2. Styret skal innhente og dokumentere eierskap til hele det arealet det parkeres utendørs på.
3. Resultatet skal skriftlig fremlegges på årsmøte 2027.

6.4 Avklaring av råloft

Bakgrunn
Det er uklart hvilken juridisk status råloft i sameiet har, samt hvem som har vedlikeholdsansvar
og disposisjonsrett.
Det foreslås derfor at styret gjennomgår:
• seksjonering
• vedtekter
• og faktisk bruk av råloftene

Vedtak:

Styret bes innen neste årsmøte:
1. Avklare den juridiske statusen til råloftene i sameiet.
2. Kartlegge disposisjonsrett og vedlikeholdsansvar.
3. Fremlegge forslag til eventuell vedtektsregulering eller annen formalisering.

6.5 Utskifting av tak

Fremmer igjen forslag omskiftning av taket på huset. Forslaget har vært fremmet tidligere, men de siste styrene i sameiet har vurdert saken som ikkesak. Vi har med denne vente og se holdningen tapt ca 1 Mill som følge av den generelle prisøkningen i markedet. Dette er lagt mer enn hva vi har spart.

Vedtak:

Vedllikeholdstiltak i sameiet kan lånefinansieres både som kortsiktigløsning (driftskreditt) og langsiktig lån. Siden sameie ikke kan pantesikre lånet vil dette reflekteres i lånevilkårene (bla høyere rente).

6.6 Rens/fjerning av vegetasjon i drensfelt

Diverse rensfelt på baksiden av huset fullt med ugress/mose og småvekster

Vedtak:

Vegetasjon fjernes slik at overvann dreneres bort. 4-6 m3 pukk kjøpes inn og planeres ut på området mellom svalgang og fjell.

6.7 Kostnadsbærer Glass og Altandører

Vi må få inn i vedtektsform hvem som skal bære kostnaden ved utsikftning av punkterte glass i vinduene, samt altandørene

Vedtak:

Ifølge eierseksjonsloven så er sameier ansvarlig for vedlikehold og reprasjon av dør/vindu, også punktering. Sameiet er ansvarlig hvis hele døren/vinduet må skiftes.

6.8 Endring av styregodtgjørelse

Styret har per i dag sats

- Honorar til styreleder: kr 15 000,- pr. år
- Honorar til sekretær: kr 500,- pr. møte
- Honorar til styremedlem: kr 400,- pr. møte
- Honorar til varamedlem: kr 400,- pr. møte

Dette er for lite for mengde arbeid som blir gjort i styret , det er også vanskelig for styreleder å diligere arbeid da styremedlem ikke får noe godtgjørelse utenom styremøter

Vedtak:

Forslag

Øke godtgjørelse og at det er fast sum istedenfor per møte

Honorar til styreleder: kr 20 000 - pr. år - økning 5.000 kr
Honorar til sekretær: kr 10 000 - pr. år
Honorar til styremedlem: kr 5 000 - pr. år
Honorar til varamedlem: kr 2 500 - pr. år. Lennart Svalland som er varamedlem kommende år ønsker ikke å ble kompensert for dette.

Vedtatt ved akklamasjon

6.9 Etablering av Nøkkelboks(NES)

Vi har flere eldre beboere i sameiet, noe som medfører økt risiko for behov for ambulanseutrykning til bygget. Det vil ikke alltid være mulig at noen er tilgjengelig for å åpne døren ved en nødsituasjon.

Vedtak:

Etablere NES som betyr nødetat safe, dette er en nøkkelsafe som blir borret inn i betongen, som kun kan åpnes av nødetatene ved å ringe til en sentral før de så kan åpne med nøkkel som er etablert i bilen deres. i denne boksen vil sentralnøkkelen til bygget ligge.

Vedatt ved akklamasjon

6.10 Komfyvakt for leilighetene

Ønske om etablering av komfyrvakt i samtlige leiligheter

Vedtak:

Forslaget bortfaller da generalforsamlingen ikke kan vedta dette.

Styret oppfordrer alle sameierne til å montere komfyrvakt på egen regning.

6.11 Fullmakter til Årsmøte

Ønske om å endre vedtekter vedrørende stemmer til generalforsamling endres fra dagens ordning hvor en beboer kan ha med seg så mange fullmakter de ønsker fra andre beboere som ikke stiller på møte

Vedtak:

Forslag bortfaller da forslaget er i strid med eierseksjonsloven § 46 tredje avsnitt. Loven kan ikke fravikes.

6.12 TV og Internett avtale

TV og internettavtalen med Telia går ut i år

Vedlagt Tilbud fra Telenor

Vedtak:

Styret innhenter tilbud fra flere tilbydere.

Protokoll for Seksjonssameiet Solplassen Terasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Johansen (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Eirik Johansen (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Vigdis Nilsen (sign.)	09.06.2026

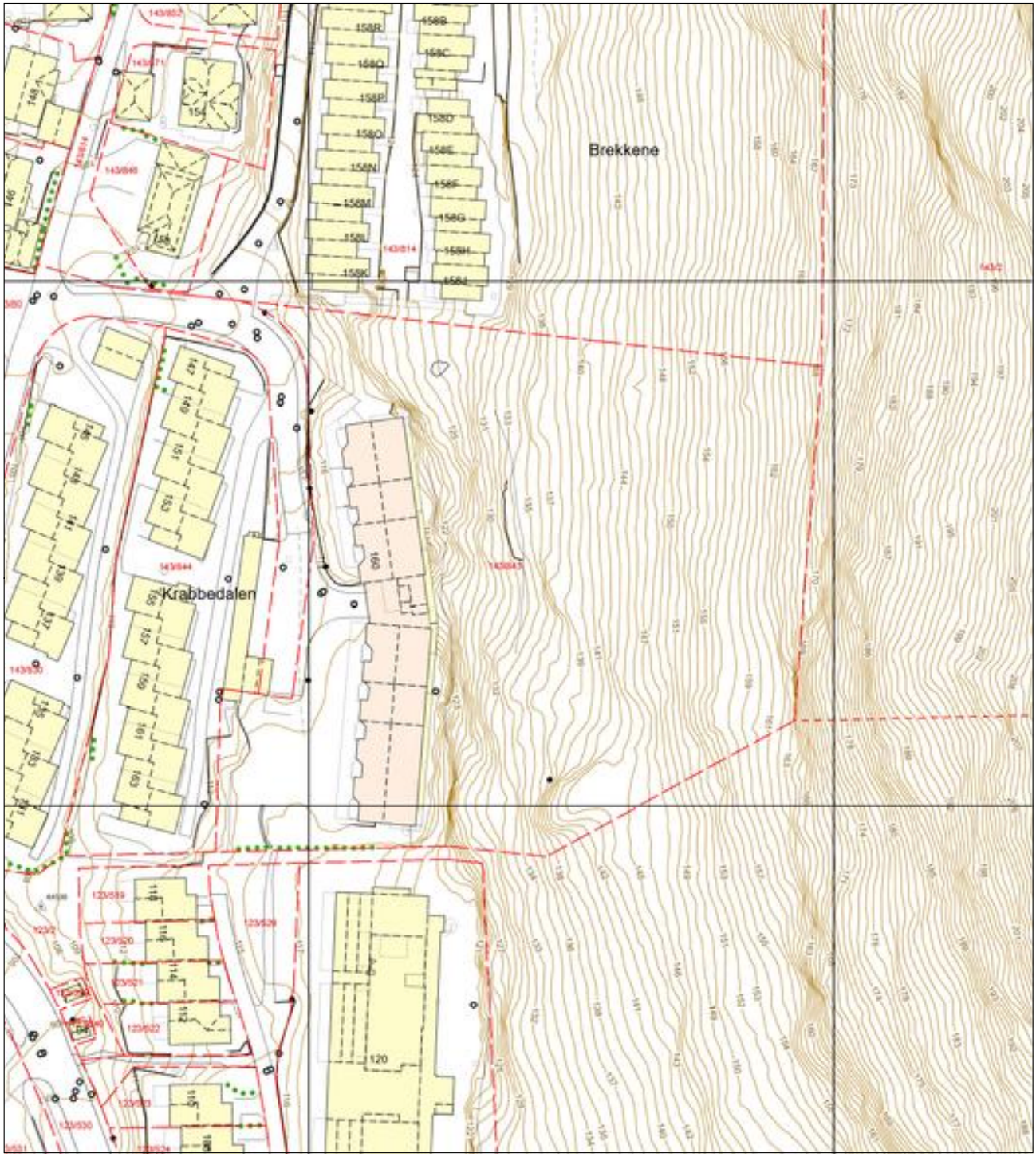
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 12.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/843/0/11
Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

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

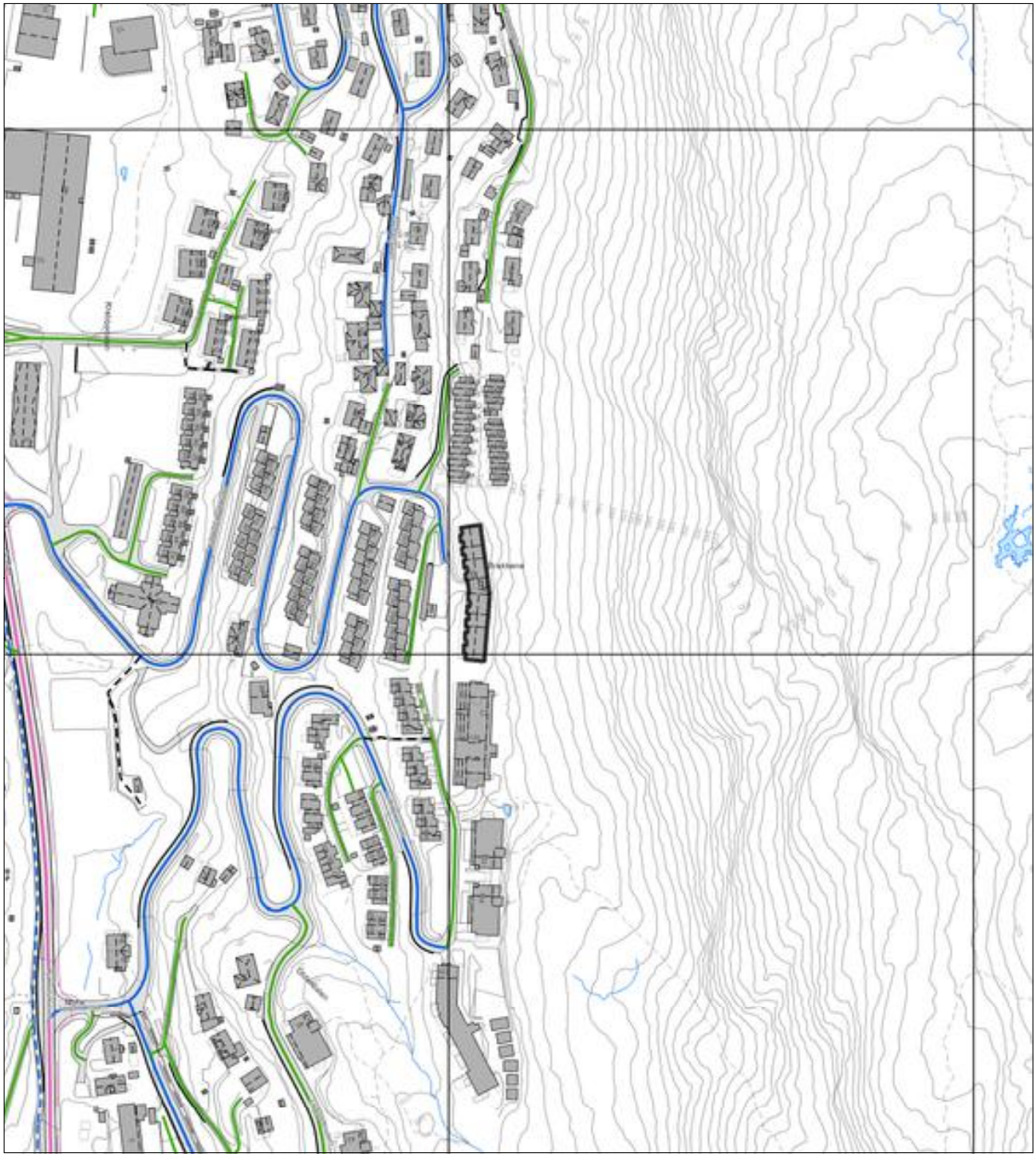
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/843/0/11
Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

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 143/843/0/0
Utlistet 13. 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
260539068	Grunneiendom	0	Ja	9 268,2 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3345000	32	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2, KJØKKELVIKDALEN, SOLPLASSEN ELDRESENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.1991	190940396	99,8 %
61880000	35	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 814 MFL., BREKKENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.06.2013	201103411	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3345000	780 - Felles grøntareal	75,1 %
3345000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	17,6 %
3345000	730 - Felles parkeringsplass	3,1 %
3345000	710 - Felles avkjørsel	1,8 %
3345000	110 - Boliger	1,5 %
3345000	720 - Felles gangareal	0,5 %
3345000	319 - Annen veigrunn	0,2 %
61880000	3001 - Grønnstruktur	0,1 %
61880000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	0,1 %
61880000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61880000	370 - Høyspenning	0,2 %
61880000	310 - Ras- og skredfare	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3340003	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2, KJØKKELVIK, SOLPLASSEN SENIORSENTER	190940396	07.09.1995

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	62,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	37,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	37,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	81,3 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	< 0,1 % (0,1 m²)

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
3340200	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 988, KJØKKELVIKVEIEN 71	3	200211479
3345100	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 814, KJØKKELVIK, PLAN FOR UTBYGGING	3	190330262
3345200	32	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 2 MFL., KJØKKELVIKDALEN ØST, OLDERDALEN BOLIGOMRÅDE	3	199707130
3345207	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 2, LYDERHORNSLIEN, LYDERHORN II I OLDERDALEN	3	200607190

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3345002	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2 OG 80, KJØKKELVIK	3	190940396
3345201	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 2 MFL., KJØKKELVIKDALEN ØST, OLDERDALEN BOLIGOMRÅDE, LYDERHORN TERRASSE	3	199707130
3340000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN	3	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 13. oktober 2026

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

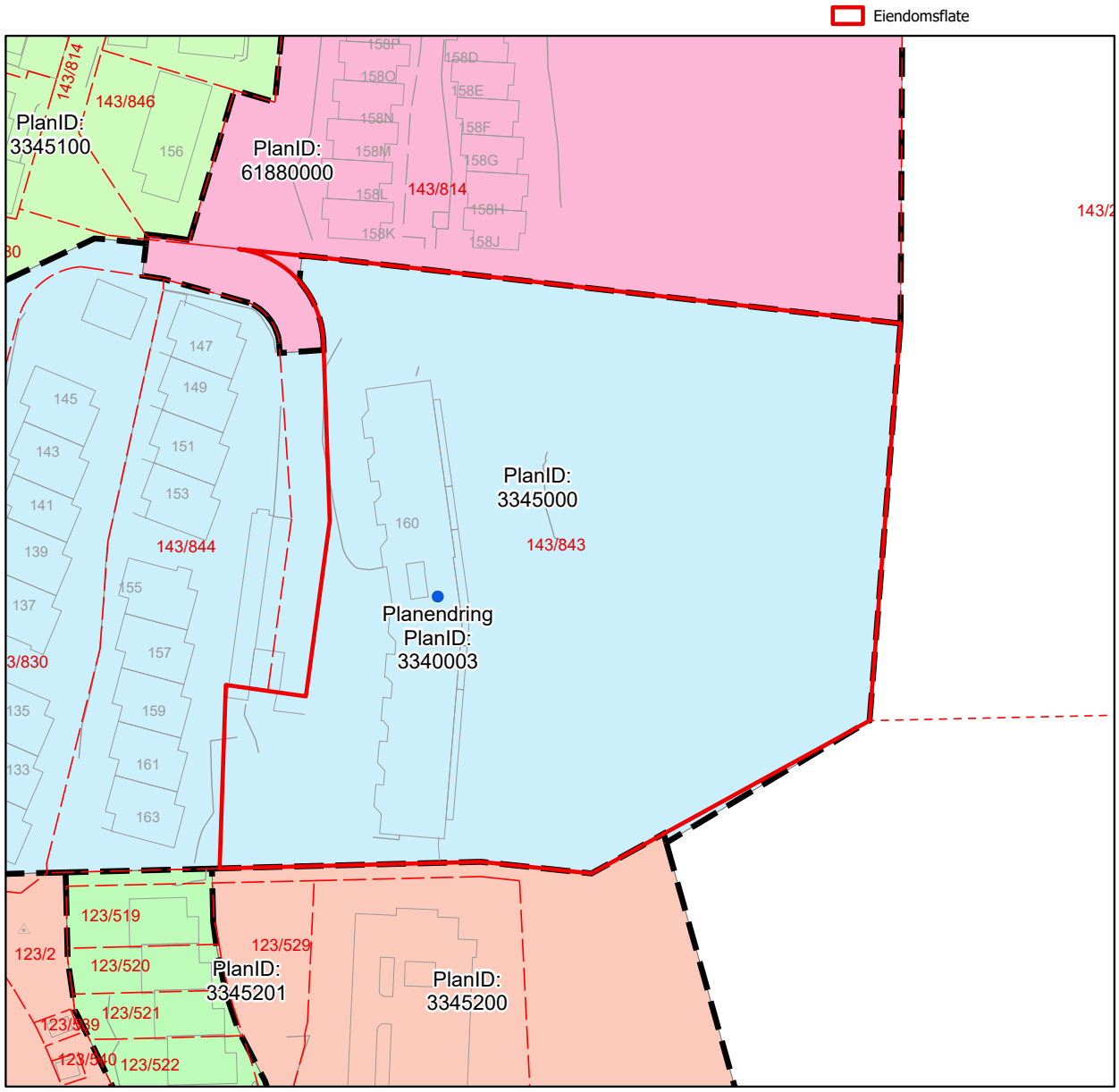
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/843/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 160

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): 61880000,3345200,3345000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.10.2026

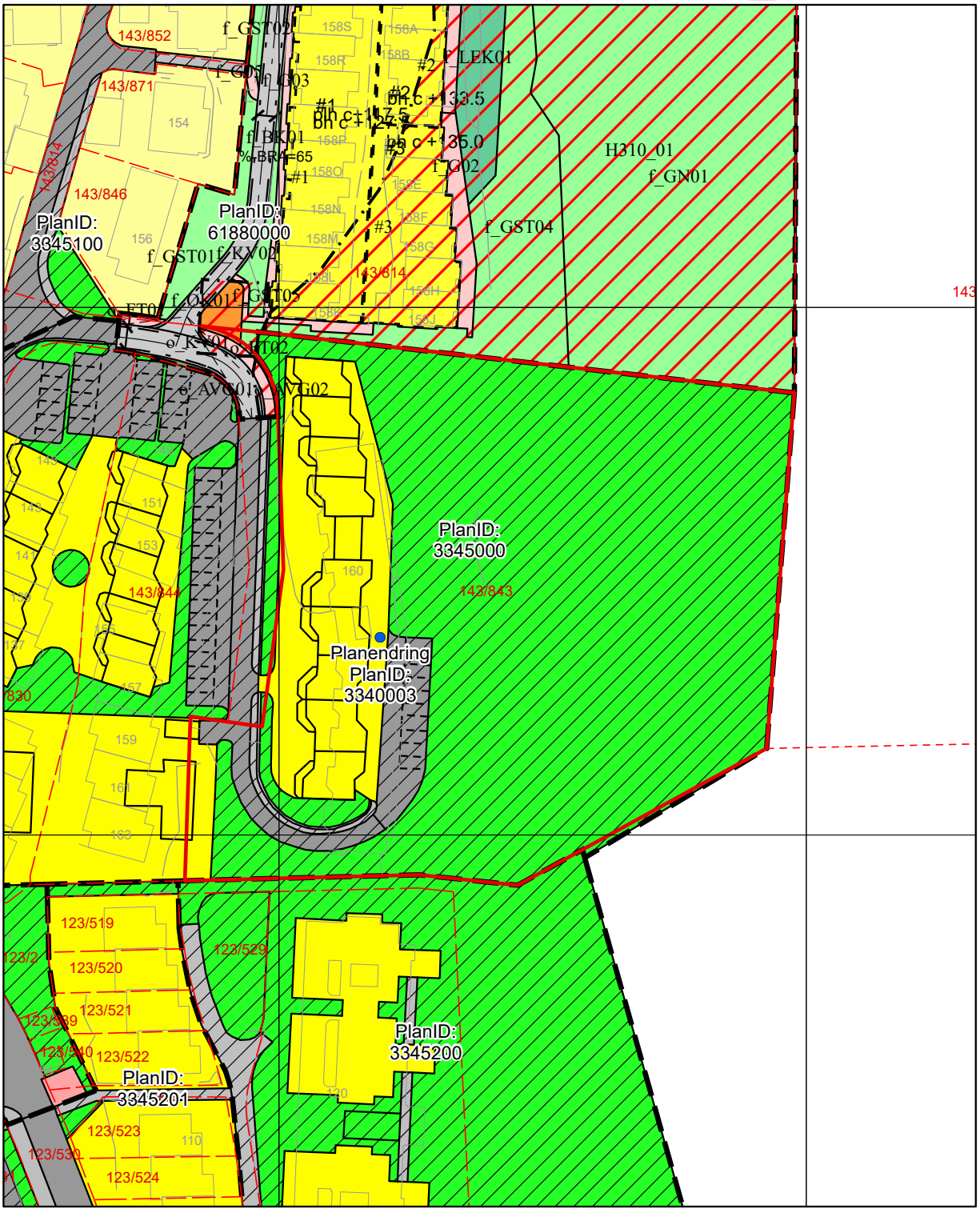
Gnr/Bnr/Fnr: 143/843/0/0
Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 160

N

PlanID(er): 61880000,3345200,3345000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE G 32 0K

Byutvikling

Arkitektkontoret
ARKPLAN AS
Rosenbergsgt. 42

5015 BERGEN

Vår ref. SJS PBY-95-5120-940396 Bergen 07.09.1995

LAKSEVÅG, KJØKKELVIK, GNR. 143, BNR. 2. SOLPLASSEN SENIOR SENTER. SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING AV "PLAN FOR UTBYGGING" R.4.334.00.01, ENDRINGSNR. R.4.334.00.03.

Vi viser til Deres søknad om mindre vesentlig reguleringsendring datert 06.09.95.

Reguleringsmessige forhold :

Området ligger innefor reguleringsplan R.334.00.00. for Kjøkkelvikdalen - Øst, stadfestet 08.06.1973, med formål boligfelt - konsentrert bebyggelse, og utnyttelsesgrad U=0.2-0.3. For området Solplassen Seniorsenter er det videre godkjent "Plan for Utbygging, plan nr. R.4.334.00.00, vedtatt i bygningsrådet den 19.06.1991. Foreliggende søknad er en endring i forhold til den bebyggelse som ble godkjent i denne planen.

Søknad :

Søknaden gjelder for bebyggelsen øverst i feltet. I gjeldende plan for utbygging var her planlagt 18 leiligheter i horisontalt delt bygg over 2 etasjer. Ved omsøkte endring er det planlagt 27 leiligheter i to bygg, etasjetall er 3 til 5 m/parkering under bygget.
Opprinnelig antall leiligheter i feltet som er godkjent er 96 leil. Ved omsøkte endring er det totalt 98 leiligheter i feltet. Om grunnen til søknaden sier utbygger :
"Hensikten med den endrede formen for utbygging er å få et mindre monotont preg i feltet med relativt lange like rekker over hverandre. Dessuten oppnås en bedre terrengtilpasning."

Nabovarsel :

Omsøkte prosjekt er byggeanmeldt, og varslig er foretatt i forbindelse med byggemeldingen. Det er ikke kommet inn protester.

Planavdelingens merknader :

Omsøkte blokkprosjekt er utarbeidet i samarbeid med planavdelingen og byggesaksavdelingen. Det har vært avholdt flere arbeidsmøter i sakens anledning. Planavdelingen har bl.a. i brev datert 28.02.94 til Prosjektutvikling Bergen as gitt utrykk for visse endringer som burde gjøres for å få et bedre prosjekt :

Planavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon 55 56 65 95 • Telefax 55 56 62 72

- det ble anbefalt å redusere høyde/volum på blokken
- bearbeidelse av fasaden
- uteoppholdsarealet foran/rundt blokken må økes.
- full parkeringsdekning i underetasjen for blokkleilighetene
- åpning mellom blokkene og forbindelse mellom blokkene må utføres i transperent materiale.
- terreng i bakkant må opprettholdes i sin naturlige form og beplantes

De fleste momenter er innarbeidet i prosjektet. Det bør ikke være tak over øverste svalgang. Taket er medvirkende til å binde blokkene sammen, en slik sammenbinding er ikke ønskelig. Svalgangene må utføres i transperent materiale.
Planavdelingen oppfatter det som positivt at man ved denne blokken har brutt opp den skjematiske bygningsstrukturen som feltet har fått.
Parkering skjer i parkeringskjeller og park. dekn. skal være min. 1.25.
I godkjent "Plan for utbygging" var det totalt planlagt 18 leiligheter øverst i feltet, omsøkte prosjekt er prosjektert med 27 leiligheter. Hele feltet er godkjent for 96 leiligheter. Etter omsøkte endring vil det totale leilighetstallet i feltet bli 98, en økning med 2 leiligheter.

Planavdelingen finner på bakgrunn av en slik moderat økning i leilighetstallet totalt i feltet, samt den positive virkningen blokken vil gi med hensyn til variasjon i bygningsstrukturen, å kunne anbefale omsøkte reguleringsendring.

FULLMAKTSVEDTAK :

På vegne av Bergen bygningsråd og i henhold til fullmakt, og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, godkjennes som mindre vesenlig reguleringsendring av "plan for utbygging", plassering av blokk slik som vist på kart i M 1:1000 stemplet kom.avd. byutvikling 07.09.95, ENDRINGSNR. R.4.334.00.03.

- Det forutsettes at byggesaken skal fremlegges for bygningsrådet.
- utomhusanlegget skal opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan datert 08.09.95, og ferdigstilles før innflyttingstillatelse gis.

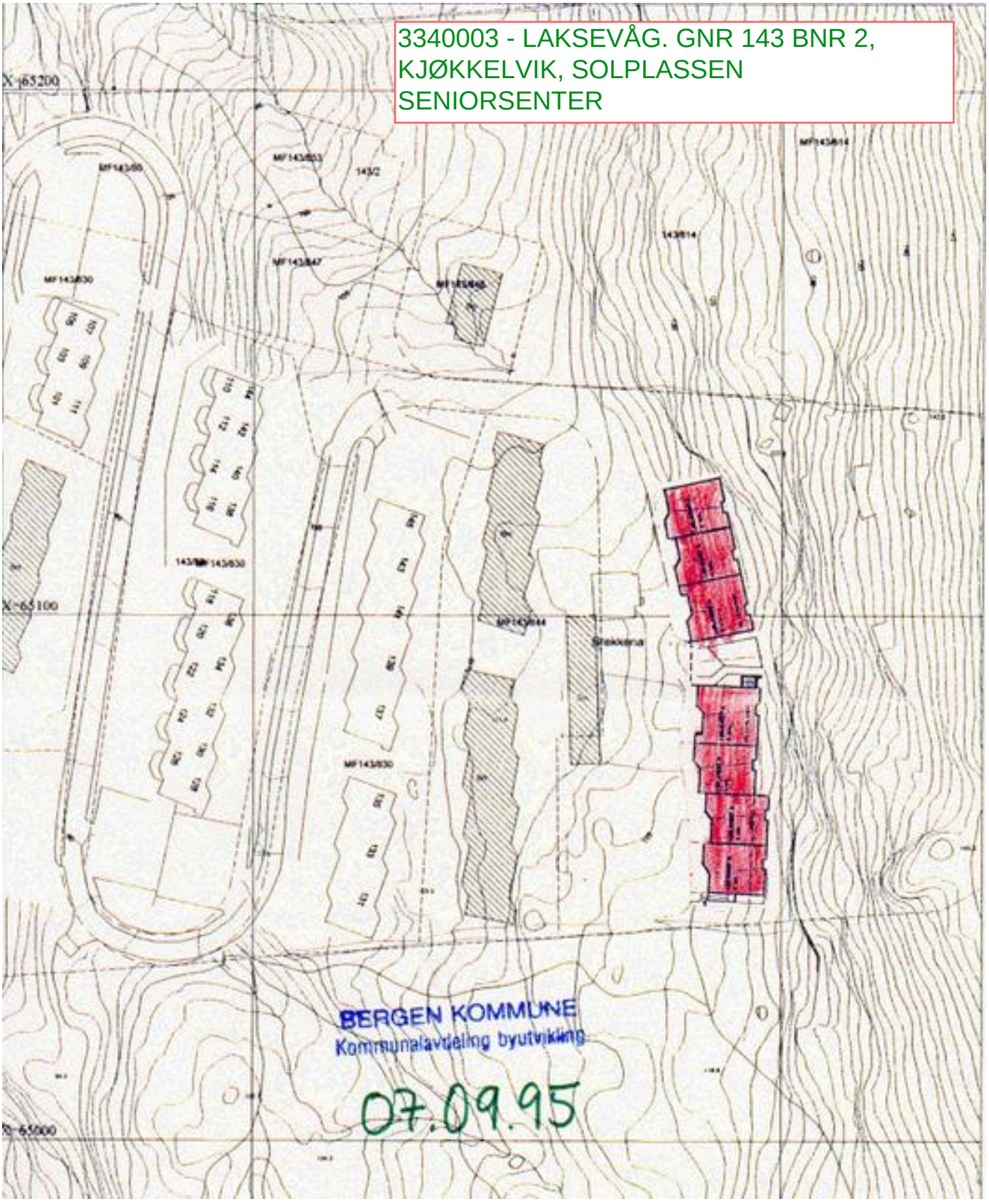
Avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen i Hordaland.
Evt. klage sendes Beregn bygningsråd.
Kfr. vedlagte orientering om klagerett.

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING

Torbjørn Nævdal
soneleder-vest

Siv Johansen Stavseng
saksbehandler

Kopi til :
Byggesaksavdeligen v/Kleve og Lokøy
Nexi Eiendom as, Torget 13, 5014 Bergen


3340003 - LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2, KJØKKELVIK, SOLPLASSEN SENIORSENTER
X=65200
X=65100
BERGEN KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
07.09.95

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

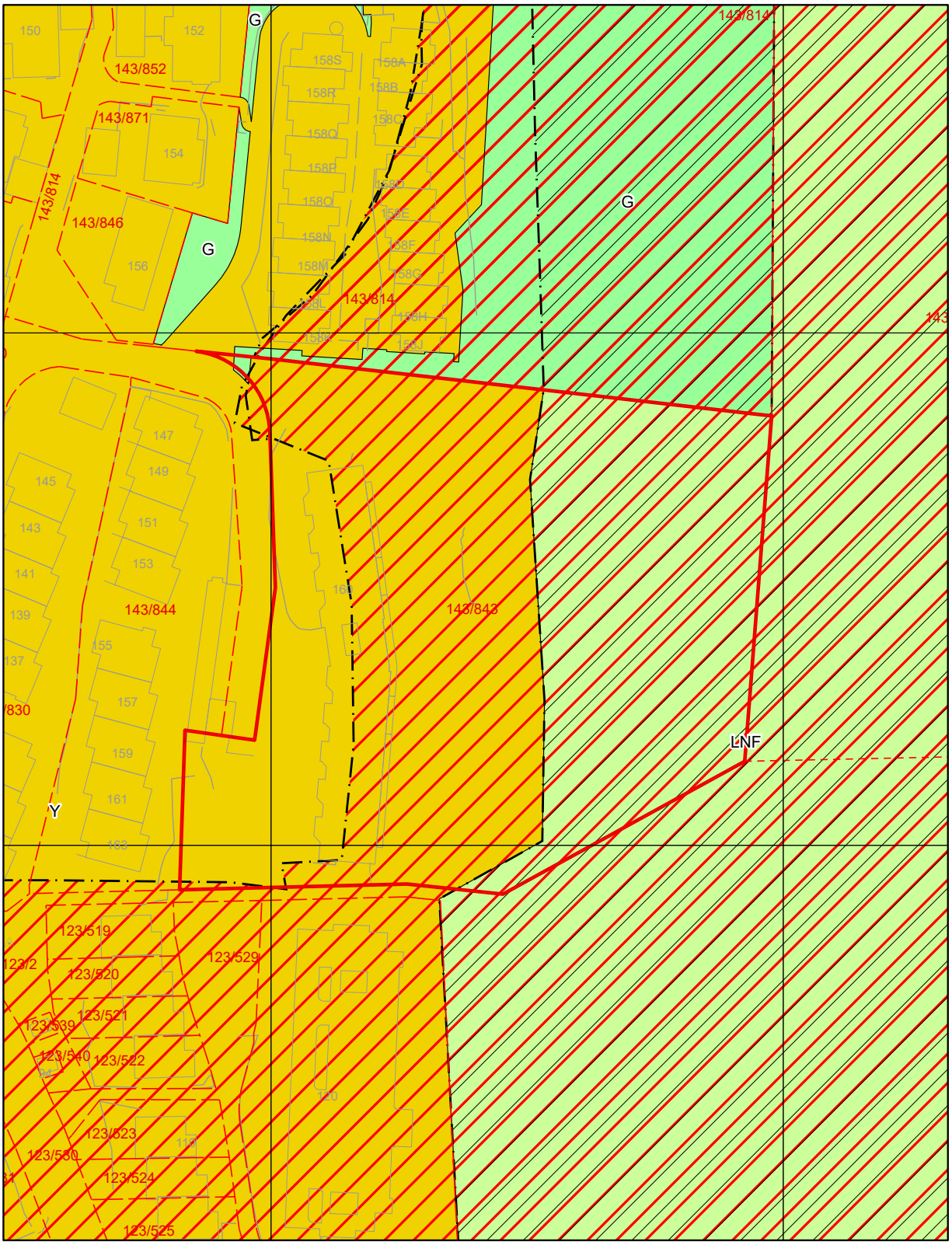
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/843/0/0
Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 160

N

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

Eiendomsflate



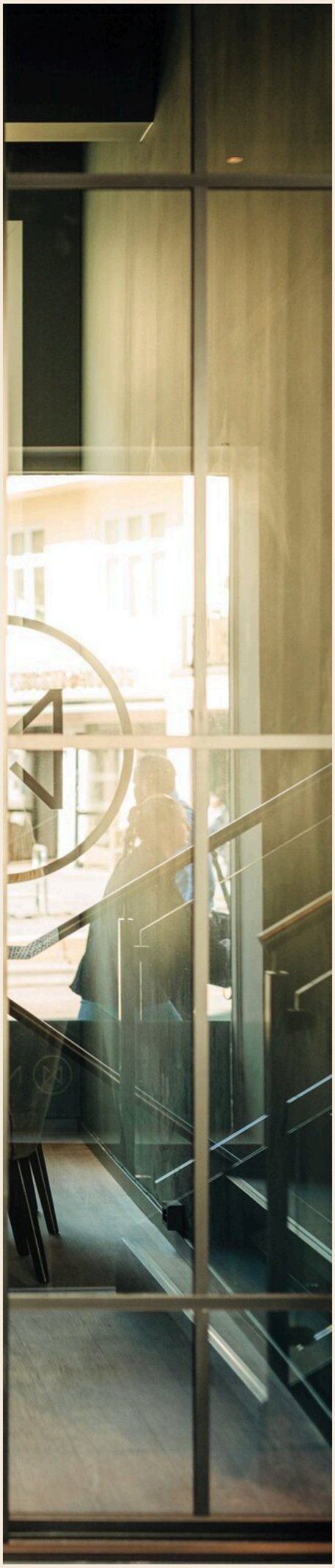

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Faresone
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF

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: 19-0144/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 160 5178 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 143, bnr 843, snr 11 (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:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544