NORDVIK

Vallaheiane 48

1 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vallaheiane 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker selveierleilighet med stor uteplass, atrium, gode solforhold, peis og parkeringsplass m/ elbillader rett utenfor!

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**84 690,-**
Totalpris	**3 429 651,-**
Fellesgjeld	**154 961,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 809,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vallaheiane 48! En lekker selveierleilighet med stor uteplass, atrium, parkeringsplass rett utenfor og peis. Tilbaketrukket og rolig beliggenhet, men kort vei til både Nesttun og Lagunen storsenter!

- Uteplass på 24 m² med gode solforhold og atrium
- Parkeringsplass med elbil-lader rett utenfor
- Trappefri adkomst - privat inngangsparti
- TV/internett inkl. i felleskostnadene
- Rør-i-rør vannforsyning
- Peis i stue
- Flere moderniseringer siden byggeår

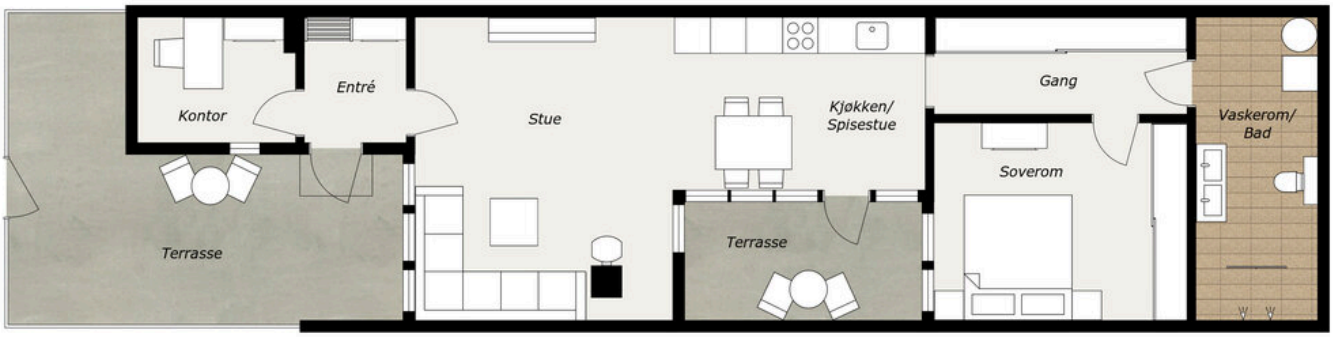
- Kort vei til Nesttun Senter
- Kort vei til Lagunen Storsenter
- Rikelig med turmuligheter i området
- Nærmeste busstopp kun 5 minutters gange fra leiligheten

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

.NO

Vallaheiane 48



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
















































RESERVERT PARKERING
48
46



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
19-0101/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vallaheiane 48, 5227 NESTTUN
Gnr 49, bnr 295, snr 166 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Costel Nicola

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
154 961,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 344 961,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
83 600,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
84 690,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
97 690,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 429 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 442 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 72 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

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

Innhold
Leiligheten ligger på bakkeplan og inneholder:
- Entré, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, bad.

Parkering
Det finnes ingen dokumentasjon som tilsier at parkeringsplass tilhører leiligheten. Styreleder opplyser om at leiligheten disponerer plass nr. 48 rett utenfor port til leiligheten. Det er mulig å installere elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nytt kjøleskap
- Nye vinduer og terrassedør ved atrium

2023-2024
- Isolasjon og gulv på atrium ble utbedret etter vannlekkasjer.
- Taket over boden ble også fullstendig skiftet ut. Arbeidet ble utført av sameiet

2020-25
- Huset er malt utvendig, og innvendige overflater er hvitkalket

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fullstendig renovering av bad november 2014 av faglærte og ufaglærte på egeninnsats/dugnad. Firma: Martin Prestegård

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martin Prestegård

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, av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KA-Løvik AS: byttet taket og Fløysand Tak As: membran og isolasjon skiftet til terrasse i atrium 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommer 2019 var det lekkasje i leiligheten over Vallaheiane 48, det dryppet noe vann fra tak over skap på soverom. Dette har ikke vært et problem siden, og det gjøres arbeid i etasje over for å utbedre lekkasje. Dette skal ikke ha noe økonomisk konsekvens for fremtidig eier da dette håndteres av sameiets forsikring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el-nett er installert i leilighet, samt nytt sikringsskap, utført av Martin Prestegård

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Mens jeg bodde der, ble ikke det elektriske anlegget sjekket.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjonen og laderen til firmabilen ble installert. Firma: Star Elektro AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, av faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 byttet vinduer og terrassedør

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var insekter i 2023 og sameiet brakte det til skadedyrkontrollfirma og siden den gang har det ikke vært flere problemer

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: disse øker bare årlig med økningen i prisen på tjenester og med økningen i bankrentene for kreditten som tas opp av sameiet

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

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

Fundamenter og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegg i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere i betong. Flat takkonstruksjon tekket med belegg samt mindre flater med skråtak tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avløpsrør TG-2 pga usikkerhet/ukjent alder.
Vannledninger TG-2 pga alder av eldre kobberør til kjøkken
Våtrom - Overflater TG-2 pga svakt fall og bom i enkelte gulvfliser samt en sprekt flis over dør
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder samt rørføringer gjennom gulv ikke har synlig membran/mansjett over gulv.
Våtrom - Sanitærutstyr TG-2 Pga. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av
eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon TG-2 pga kun naturlig avtrekk og manglende tilluft spalte

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon og loft TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner
fra underliggende etg.
Våtrom - Fukt TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for
hulltaking mot våtsone

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger i handelen og inkluderer kjøleskap, elektrisk stekeovn, mikrobølgeovn og 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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om å ha et årlig strømforbruk på ca 25.000 - 30.000 kWh, dette inkluderer også elbil-lading hver dag. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

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

Kommunale avgifter
Kr 14 415,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 834 706,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 338 824,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Solsiden Terrasse, orgnr. 975472906

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

Sameiets hjemmeside: http://solsiden.info/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 154 961,-pr. 12.05.2026

Total fellesgjeld for Sameiet Solsiden Terrasse pr. 12.05.2026: 40 178 588,00

Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 60308121790
Lånebeskrivelse: Nordea - rehabiliteringsprosjekt, refinansiert
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 154 960,63
Total saldo lån: 40 178 588,00
Innfrielsesdato: 30.06.2049

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Spesifikasjon av lån
Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 60308121790
Lånebeskrivelse: Nordea - rehabiliteringsprosjekt, refinansiert
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 154 960,63
Total saldo lån: 40 178 588,00
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Fellesgjeld pr. 12.05.2026: 154 960,63
Total fellesgjeld for Sameiet Solsiden Terrasse pr. 12.05.2026: 40 178 588,00

Fellesformue
Kr 27 937,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

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

Husordensregler finner du på sameiet hjemmeside.

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

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP894564

Tomt

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

En kort prat med selger:
- Hva kommer du til å savne med boligen/området ?
Det er et hus og område som gir deg den roen du trenger etter en arbeidsdag.

- Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Gå på fjelltur, gå langs innsjøen og ikke minst er det en fornøyelsespark hvor barn kan klatre, drive med sport og ha det gøy, i nærheten.

- Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
De fleste naboene har mellom 1-3 barn , området er veldig stille og trygt

- Litt om nærmiljøet og området generelt:
Det er et veldig samlet og aktivt samfunn. Informasjon mottas svært raskt, alle saker diskuteres på årsmøtet eller når noen har et problem. Det kan rapporteres i Facebook-gruppen, hvor man får hjelp veldig raskt. Det er en lekeplass for hvert nivå. Det er en barnehage med lekeplass i næheten, fotballbane og eventyrpark for barn som vil klatre, Kiwi butikk og mange steder hvor man kan gå på tur.

Nesttun senter er bare 3 km unna, der har de blant annet Europris, Obs Bygg, SATS treningssenter, Evo treningssenter og Esso.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.1986. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger. Rommet ved entré som i dag benyttes som kontor oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes til varig opphold må det søkes om bruksendring.

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

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

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

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

26.09.1985 - Dokumentnr: 29888 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:296
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:49 Bnr:295
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

29.10.1984 - Dokumentnr: 31070 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 166
Formål: Næring
Sameiebrøk: 202/10000

26.09.1985 - Dokumentnr: 29886 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 166
Formål: Næring
Sameiebrøk: 202/10000
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 166
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10000
TILLEGGS-SEKSJONERING
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 171 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1338516 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:49 Bnr:295 Snr:166

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
Dagens planløsning stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger. Rommet ved entré som i dag benyttes som kontor oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes til varig opphold må det søkes om bruksendring.

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

Det 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
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 136 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
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).

Vallaheiane 48

Nabolaget Valle - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	**4 min** 3.2 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	**6 min** 3.5 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	**8 min** 4.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	**8 min** 4.4 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	**10 min** 6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	**8 min** 4.4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	**11 min** 8.3 km

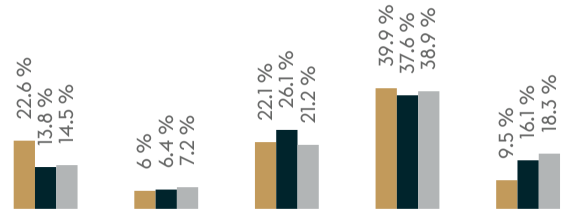
Offentlig transport

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

Barnehager

Vallalia barnehage (0-5 år) 62 barn	**2 min** 0.2 km
Birk barnehage (0-5 år) 97 barn	**12 min** 1 km
Fanatunet barnehage (0-6 år) 62 barn	**16 min** 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Vallaheiene "binge"	1 min 🚶
⚽ Øvre Kirkebirkeland ballbane g...	13 min 🚶
🚴 SATS Nesttun	6 min 🚗
🚴 Spenst Nesttun	7 min 🚗

«Fantastisk utsikt, deilig turterreng, gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Vallaheiane 48
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1985
BRA:	72 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	6	0	2

Supertakst

GNR: 49 BNR: 295 SNR: 166
Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Vallaheiane 48
5227 Nesttun

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40707

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

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 pga usikkerhet/ukjent alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder av eldre kobberør til kjøkken
Våtrom - Overflater	TG-2 pga svakt fall og bom i enkelte gulvfliser samt en sprekt flis over dør
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder samt rørføringer gjennom gulv ikke har synlig membran/mansjett over gulv.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 Pga. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 pga kun naturlig avtrekk og manglende tilluft spalte.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Våtrom - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.3.2026	**9.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Costel Nicola**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Medlem av NITO

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vallaheiane 48, 5227 Nesttun**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**49**	Bruksnr:	**295**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**166**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1985** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Fundamenter og bærende konstruksjoner i betong.
Yttervegg itrekonstruksjoner med trekledning i fasade
Etasjeskillere i betong.
Flat takkonstruksjon tekket med belegg samt mindre flater med skråtak tekket med betongtakstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

OVERFLATER:
Gulv-Fliser på bad og entre. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Nedsenket slett himling på bad med downlights. Malt slett himling på kontor. Ellers malt betong himling på øvrige rom.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm og klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**72**	**72** Romfordeling: -Entre: 4 m² -Kontor: 4,6 m² -Stue/Kjøkken: 21,2 m² -Kjøkken: 11,4 m² -Gang: 6,3 m² -Soverom: 13,5 m² -Bad: 9,9 m² Takhøyde målt i stue. 2,4 m 1,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**24**
Totalt m²	**72**	**72**	**0**	**0**	**24**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny terrasse i 2014	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør Vinduer med 2-lags isolerglass 2013 Balkong dør med 2-lags isolerglass Vinduer med 3-lags isolerglass 2025 (Kilde: Eier)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Taktekking eller overflate er ikke mulig og inspisere fra bakken. Takflaten er ikke synlig fra bakken.

Merknad: Det kan være avvik på takkonstruksjon/loft som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken og innvendig. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det på hele lofte og på tak.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Utvendige forhold er ikke kontrollert i denne rapporten.

Sommeren 2019 var det lekkasje i leiligheten over. Vallaheiane 48. Det dryppet da noe vann fra tak over skap på soverom. Det har ikke vært et problem siden. (Kilde: Tidligere egenerklæring)

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det er ikke registrert avvik basert på innvendig visuell kontroll.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser når forholdene ligger til rette.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Frittstående hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator
-Microbølgeovn.

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registerers sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet / HMS

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige synlige avløpsrør er av 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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar TG-2 pga ukjent historikk/alder på avløpsrør	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Plast
Eldre kobber rør til kjøkken. Rør-i-rør til bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør ble etablert i 2014 samtidig med at badet ble renovert (Kilde: Tidligere egenerklæring)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på bad ved varmtvannsbereder. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. TG-2 pga alder av eldre kobberør til kjøkken	

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

6.8 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det er framlagt samsvarserklæring på følgende arbeider: Innstallasjon av easee elbillader samt ny kurs fra hovedkamp 32A 2p (Star elektro) Kilde: Samsvarserklæring. (Star elektro) Samsvarserklæring for skjult varme på bad. (Martin Prestegård as)	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det 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.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2014

Størrelse
198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Mekansik avtrekk på bad

Naturlig ventilasjon på bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

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

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Gulv-Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Malt slett himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble sist oppgradert i (2013/14)(Kilde: Eier)

Det er byttet silikon fuge i dusjsonen 2026 (Kilde: Eier)

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2)

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. 13mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 10mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Flis er skadet / sprukket ved klaffventil. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å etablere en bedre fuktsikring ved dør i form av oppkant i fuktsikkert materiale som hindrer eventuelt lekkasjevann å trenge ut gjennom dør dersom det oppstår større lekkasjer til badegulvet.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert

Rørføringer gjennom gulv ved varmtvannsbereder har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Dusjvegg i glass Servant Innebygd sisterne Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilasjon med klaffventil. Rommet mangler tilluft

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Mekansik ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Tilstøtende vegg mot bad er ikke tilgjengelig pga skap løsninger langs veggen. Det er ikke mulig og flytte på skapene for å foreta hulltaking.

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig kontroll anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Costel Nicola	9578-5999-4-3875694	2026-05-20 18:14:17

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallaheiane 48, 5227 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Costel Nicola

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikring er via sameiet
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fullstendig renovering av bad november 2014 av faglærte og ufaglærte på egeninnsats/dugnad.Firma : Martin Prestegård

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma : Martin Prestegård

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma : Martin Prestegård .

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: KA-Løvik AS : byttet taket og Fløysand Tak As : membran og isolasjon skiftet til terasse i atrium 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommer 2019 var det lekkasje i leiligheten over Vallaheiane 48 ,det dryppet da noe vann fra tak over skap på soverom.Dette har ikke vært et problem siden,og det gjøres arbeid i etasje over for å utbedre lekkasje, dette skal ikke ha noe økonomik konsekvens for fremtidig eier da dette håndteres av sameiet forsikring

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el-nett ble installert i leilighet ,samt nytt sikringsskap ,utført av Martin Prestegård

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Mens jeg bodde der, ble ikke det elektriske anlegget sjekket.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjonen og laderen til firmabilen ble installert .Firma : Star Elektro AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 byttet vinduer og terrassedør

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.

Ja

Beskriv: De var insekter i 2023 og sameien brakte en bedfit til skadedyrkontrollfirma og siden den gang har det ikke vært flere problemer

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

Eventuell kommentar: takstmann burde komme i løpet av de neste dagene

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: disse øker bare årlig med økningen i prisen på tjenester og med økningen i bankrentene for kreditten som tas opp av Sameiet

---

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: 19-0101/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Costel Nicola	**2026-05-20**

Identifikasjon

Costel Nicola

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

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

Til seksjonseierne i Sameiet Solsiden Terrasse.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 26. JANUAR 2026

Vedlagt finner dere innkalling til ekstraordinært årsmøte 26. januar 2026. Styret sender dette ut både digitalt og på papir til alle.

Sakene er informasjon om budsjett for 2026, og valg av styre- og vara-medlemmer etter et styremedlem og et varamedlem som har trukket seg fra styret på grunn av personlig årsaker.

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

Innkalling til et ekstraordinært møte har litt andre frister enn det ordinære årsmøte. Det skal innkalles til møte maksimalt 20 dager før, og minimum 3 dager før.

Bergen 13.01.2026

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

FULLMAKT ÅRSMØTE 26.01.2026

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

Jeg _____
(navn på den som gir fullmakt)

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

gir derfor min fullmakt til:

Navn:

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

Sted:_____ Dato:_____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

_____

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte mandag 26.01.2026 kl. 18:00 i Fellesrommet i Sameiet Solsiden Terrasse

Det er kun saker oppgitt i denne innkallingen som kan behandles av årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. Valg av nytt styre- og varamedlem i styret - beslutningssak

Fra årsmøtet i juni 2025:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

Endringer høsten 2025:

- Styremedlem Kevin Nylund har trukket seg fra styret av personlige årsaker
- Varamedlem Madeleine Romfo Bildøy har trukket seg fra styret av personlige årsaker
- Adrian Kroge har deltatt i styret for Kevin Nylund, men han må velges formelt inn på et ekstraordinært årsmøte.
- Styret manglet da varamedlemmer og ba valgkomitèen om å skaffe det.
- Valgkomitèen har skaffet et nytt varamedlem, Tonje Haugen, Vallalia 209

(Saken krever ordinært flertall, mer enn halvparten av stemmene.)

Styrets forslag til vedtak:
Adrian Kroge velges som styremedlem som erstatning for Kevin Nylund frem til årsmøte 2026.
Tonje Haugen velges som varamedlem frem til årsmøte 2026.

3. Budsjett 2026 - informasjonssak

Budsjett 2026 med referanse til regnskap for 2024 og 2025.
Regnskap for 2025 er ikke endelig.

	Regnskap pr 31.12.2025	Regnskap pr 31.12.2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader				
Felleskostnader	8 698 860	8 186 718	8 697 000	9 015 000
Andre inntekter	294 959	357 523	265 000	265 000
Sum inntekter	8 993 819	8 544 241	8 962 000	9 280 000
Driftskostnader				
Styrehonorar	288 000	418 293	340 000	336 000
Andre honorarer	2 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	40 890	57 246	48 000	47 400
Avskrivninger	0	60 323	0	0
Felles strøm og varme	377 808	355 917	370 000	370 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	317 356	303 679	340 000	340 000
Andre driftskostnader	1 624 535	1 535 004	1 591 000	1 747 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	25 021	49 652	45 000	45 000
Vedlikehold	2 400 174	882 988	2 785 000	2 235 000
Rehabilitering	38 439	8 534 164	0	0
Forretningsførsel	187 627	182 012	195 000	205 499
Revisjonshonorar	24 875	29 375	31 000	25 000
Andre konsulenthonorarer	19 688	167 929	200 000	200 000
Forsikring	956 548	859 000	1 135 000	1 050 000
Tap på fordringer	4 813	0	0	0
Sum driftskostnader	6 307 774	13 435 582	7 080 000	6 600 900
Driftsresultat	2 686 045	-4 891 341	1 882 000	2 679 101
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank	303 587	265 383	200 000	100 000
Andre renteinntekter	0	1 121	0	0
Sum finansinntekter	303 587	266 504	200 000	100 000
Rentekostnader lån	2 862 145	2 756 020	2 950 000	2 680 000
Sum finanskostnader	2 862 145	2 756 020	2 950 000	2 680 000
Resultat av finansposter	-2 558 558	-2 489 516	-2 750 000	-2 580 000
Resultat	127 487	-7 380 857	-868 000	99 101
Andre poster som påvirker budsjett resultatet disponible midler				
Årets avskrivninger	0	60 323	0	0
Opptak lån	0	49 500 000	0	0
Avdrag lån	-696 889	-38 674 523	-650 000	-770 000
Sum andre poster som påvirker disp.midl.	-696 889	10 885 800	-650 000	-770 000
Endring disponible midler	-569 402	3 504 943	-1 518 000	-670 899

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

Detaljering av de største budsjettpostene

	Regnskap pr 31.12.2025	Regnskap pr 31.12.2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
⊖ Andre driftskostnader	1 624 535	1 535 004	1 591 000	1 747 000
6300 Møtekostnader	3 500	5 250	8 000	8 000
6326 Snømåking og salting	166 666	151 227	230 000	230 000
6335 Containerleie/ -tømming	19 992	19 729	15 000	20 000
6336 HMS	23 750	23 750	20 000	24 000
6370 Garasjer	10 314	23 376	15 000	15 000
6375 TV/Internett	1 027 620	965 593	950 000	1 097 000
6376 Vaktmestertjenester	198 464	199 523	200 000	200 000
6391 Diverse serviceavtaler	93 581	88 780	100 000	100 000
6630 Egenandel ved skade	22 000	30 000	30 000	30 000
6632 Kostnader forsikringsskader	32 221	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	1 466	2 000	2 000
6845 Kopiering	9 586	24 020	20 000	20 000
6860 Kursutgifter	0	500	1 000	1 000
6940 Porto	0	322	0	0
7740 Øreavrunding	1	-3	0	0
7779 Andre gebyr	16 840	1 473	0	0
7791 Ørediifferanser	0	-1	0	0
⊕ Verktøy, inventar og driftsmateriell	25 021	49 652	45 000	45 000
⊖ Vedlikehold	2 400 174	882 988	2 785 000	2 235 000
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	167 397	351 718	500 000	500 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	24 882	3 047	30 000	30 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	43 597	29 204	50 000	250 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	315 128	325 339	200 000	200 000
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	0	131 705	150 000	150 000
6608 Vedlikehold garasjer	49 676	30 100	50 000	250 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	1 382 345	0	1 500 000	250 000
6616 Vedlikehold tak	372 874	11 875	300 000	600 000
6627 Drift/vedl.hald alarmanlegg	40 879	0	0	0
6634 Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsyste	3 397	0	0	0

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

Konkrete vedlikeholdsplaner for 2026

Vedlikehold		2.235.000
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	Trapper og rekkverk - del 1	500.000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	Noe her	30.000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	Oppgradere utelys	250.000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	Plenklipping, gartnerarbeid	200.000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	SST arbeid hos seksjoner	150.000
6608 Vedlikehold garasjer	Skifte rister utenfør dør garasje 1-3	250.000
6611 Vedlikehold utleielokaler	Fellesrom	5.000
6614 Vedlikehold maling	Busshusene i 2026	250.000
6615 Vedlikehold låssystemer		-
6616 Vedlikehold tak	Resten av takene (4 av 6)	600.000
6617 Vedlikehold dører og vinduer		

Samlet sett blir det en økning av felleskostnadene på 2,2%, som er det samme som prognosen for KPI i Norge i 2026. Denne økningen gjøres fra og med felleskostnader for januar 2026.

Bergen 13.01.2026
Sameiet Solsiden Terrasse

Kjartan Austvik (sign)
Styreleder

PROTOKOLL

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solsiden Terrasse

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

1. Konstituering

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

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

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

3. Sak(er) til behandling

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

Avstemning:
For: 20 stk
Mot: 0 stk

Vedtaket ble enstemmig vedtatt

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

Busjett 2026

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

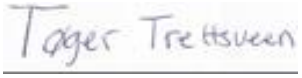
  Kommentar fra salen om at det bør settes opp regler for vask av fellesrom

4. Avsluttet

Møtet ble hevet klokken: 18:34.



Kjartan Austvik
Møteleder



Tøger Trettsveen
Referent



Vivi-Cornelia Eskestrand
Protokollunderskriver

VEDTEKTER

for

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

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

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

De seks rekkene er oppdelt slik:

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

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

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

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

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

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

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

Rekke 1 b: Inneholder bare leiligheter.

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

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

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

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

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

Garasjeseksjoner:

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

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

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

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

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

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

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

Biloppstillingsplasser:

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

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

Møterom:

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

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

Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder iht. til seksjoneringsbegjæring.

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

§ 5
Juridiske disposisjoner

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

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

Bruksenheten og andel garasjeseksjon kan kun overdras og pansettes samlet.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

§ 6
Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. Innkalling. Avstemningsregler mv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8
Årsmøtets vedtak

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

§ 9
Særskilte bestemmelser om forhage og bakhage i sameiet

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

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

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

§ 11
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

§ 12
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

§ 13
Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§14
Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

§ 15
Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 16
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 18
Felleskostnader

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

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

§ 19
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 20
Ansvar utad

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

§21
Forsikring

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

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

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

§ 22
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

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

§ 23
Mislighold. Pålegg om salg

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

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

§ 24
Lov om eierseksjoner

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Husordensregler

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

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

Kontroll og oppfølging

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

House Rules

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

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

Control and follow-up

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Garasjeplasser

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

Reglene gjelder for garasjeplasser eid av sameiet og per beboer.

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

Kontroll og oppfølging

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

Garage Spaces

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

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

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

Control and follow-up

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

INFORMASJON OM SAMEIET

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

REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD

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

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

ØKONOMI – LÅN OG FELLESGJELD

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

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

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

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

ØKONOMI – FELLESKOSTNADER

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

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

SAMEIET
SOLSIDEN TERRASSE

LADING AV ELBILER

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

Ny lader eller nytt ladeabonnement bestilles på Elaway sine nettsider.

SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

PARKERING

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

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

Vallalia, 06.02.2025

Styret Sameiet Solsiden Terrasse

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

SANDE ARNE A/S
POSTBOKS 1146
5001 BERGEN

FOTOGRAFERT
03 FEB. 1986
MIKRO

Arkiv 503.1
19.03.84 Snr 841674 31.1.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: VALLE-HATLESTAD.R1A-1B Eiendom: 3-0049-0002

Byggherre: SANDE ARNE A/S

Ansvarshavende: TORODD LANGELAND

Bygningens art: TERRASSEHUS R.1B Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.03.84
Byggetillatelse gitt.....: 19.12.84

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Asbj. M. Stamsvik

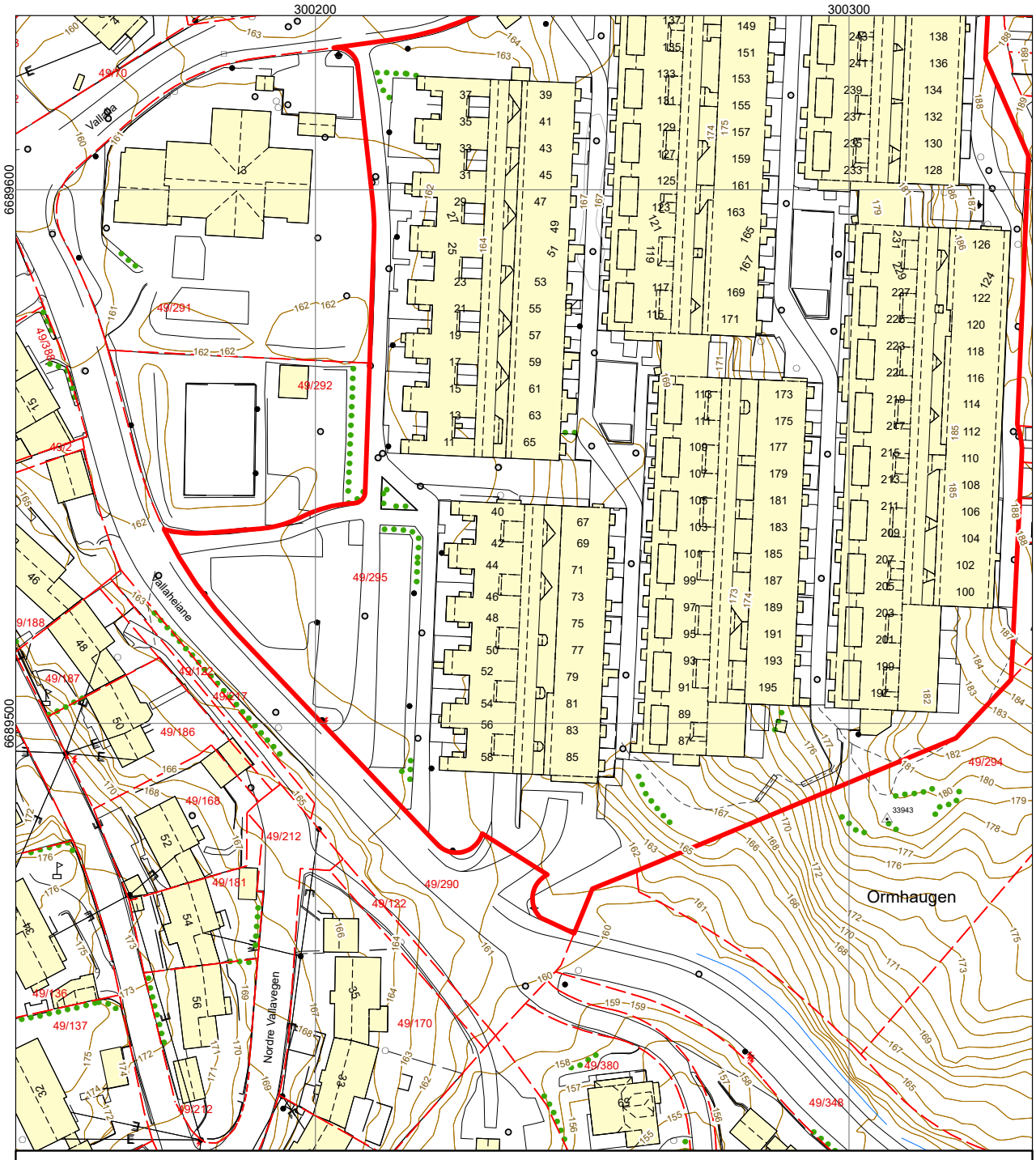
Asbjørn M. Stamsvik
avd.ing.

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 12.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/0
Adresse: Vallaheiane 48 m.fl.



BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/166
Adresse: Vallaheiane 48, 5227 NESTTUN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 49/295/0/0
Utlistet 12. mai 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Skrevet ut 12. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

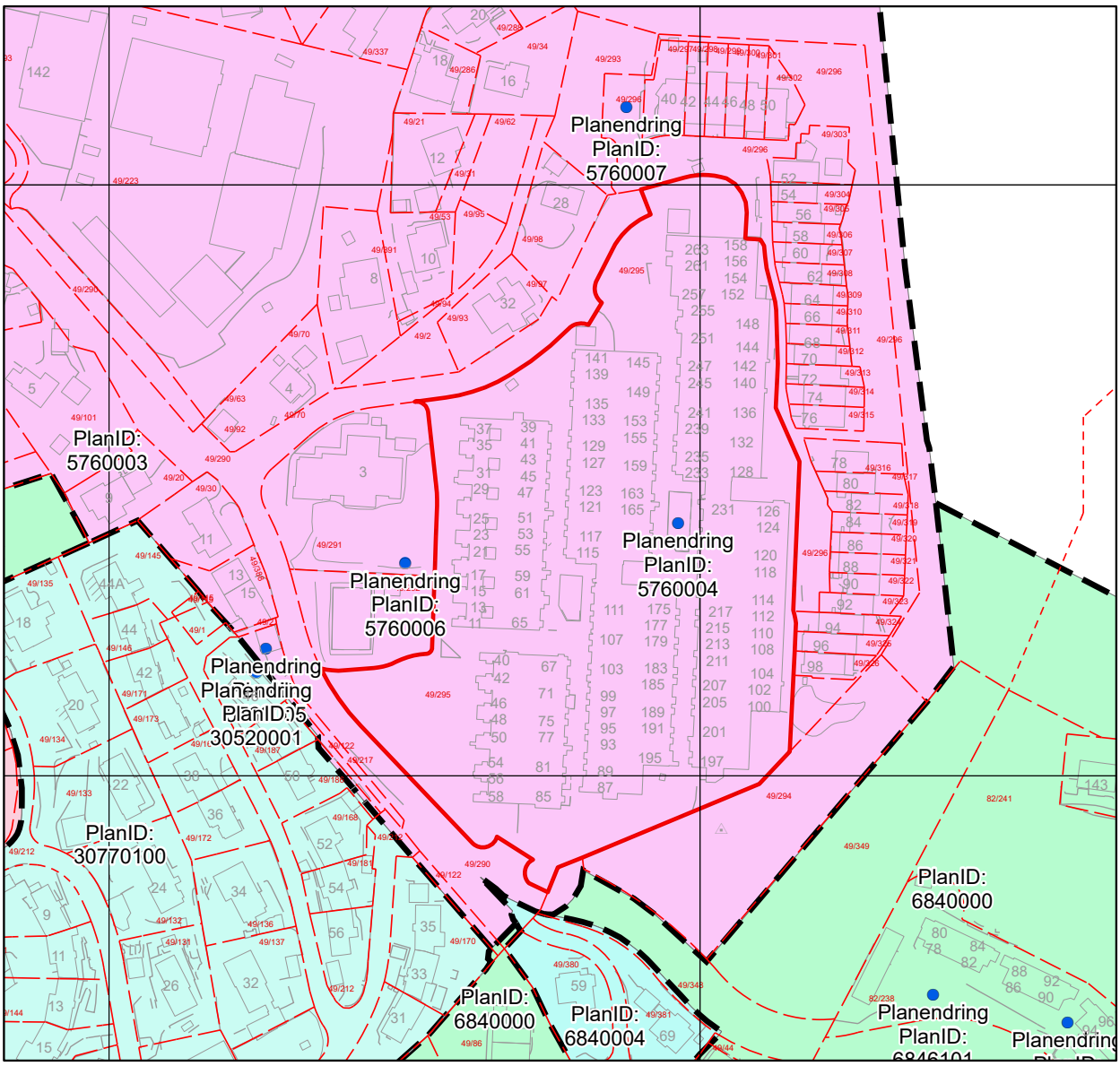
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295
Dato: 12.05.2026 Adresse: Vallaheiane 48 m.fl.

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

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

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

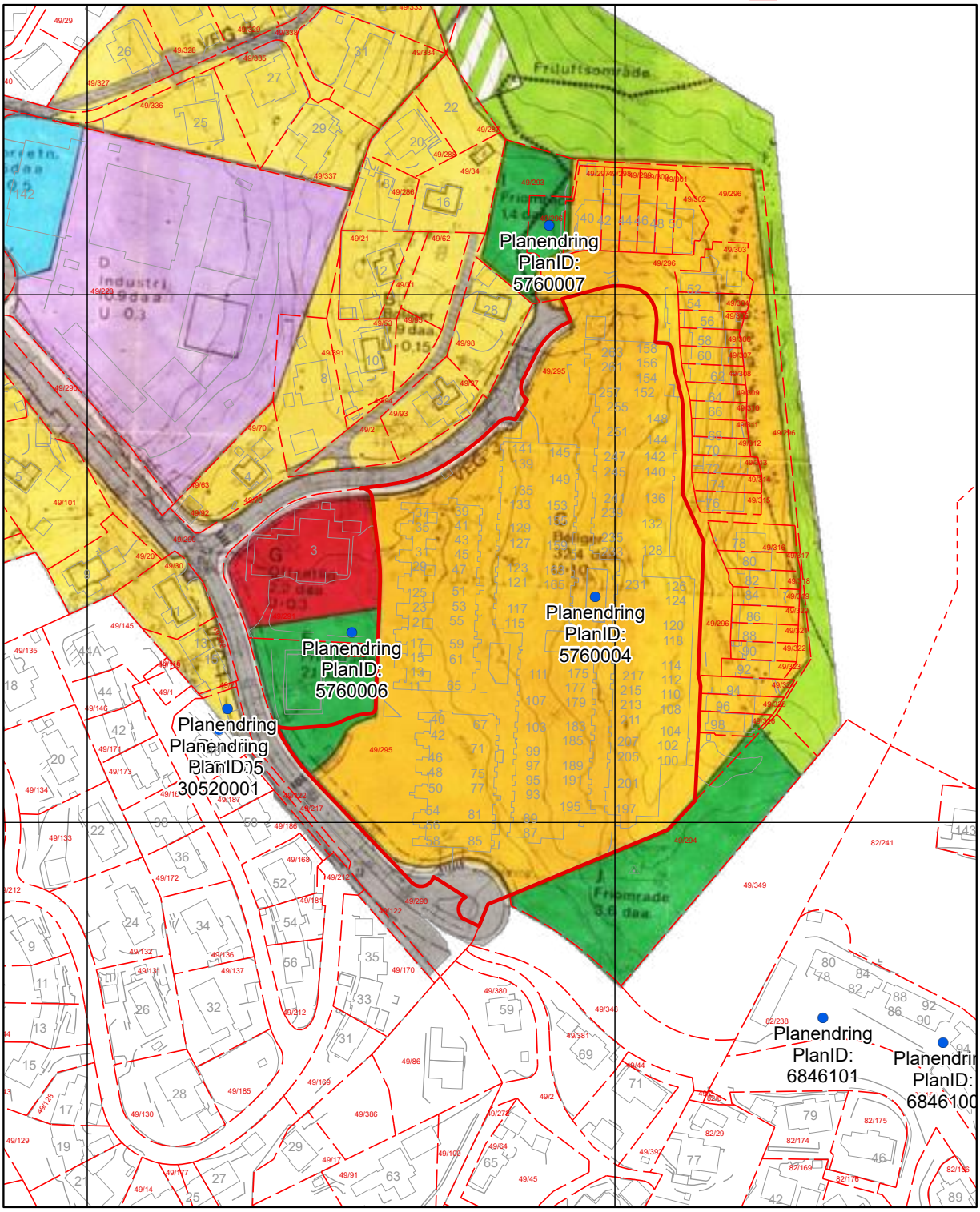
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 49/295
Dato: 12.05.2026 Adresse: Vallaheiane 48 m.fl.

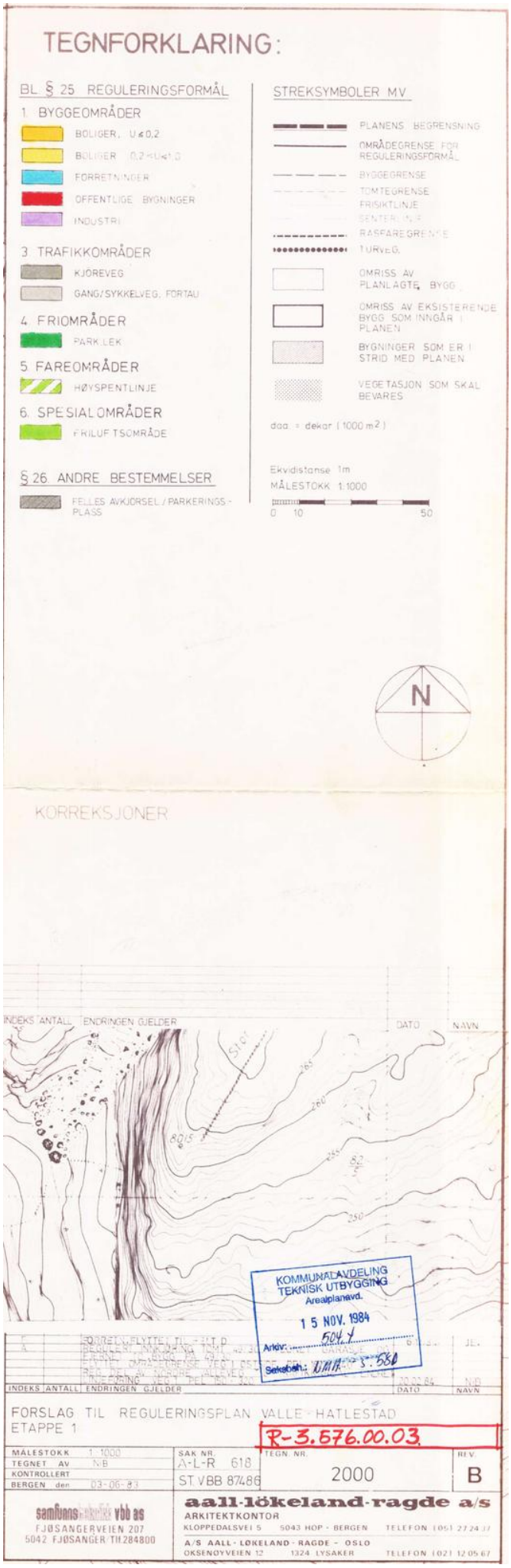
PlanID(er): 5760003

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

Eiendomsflate



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


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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

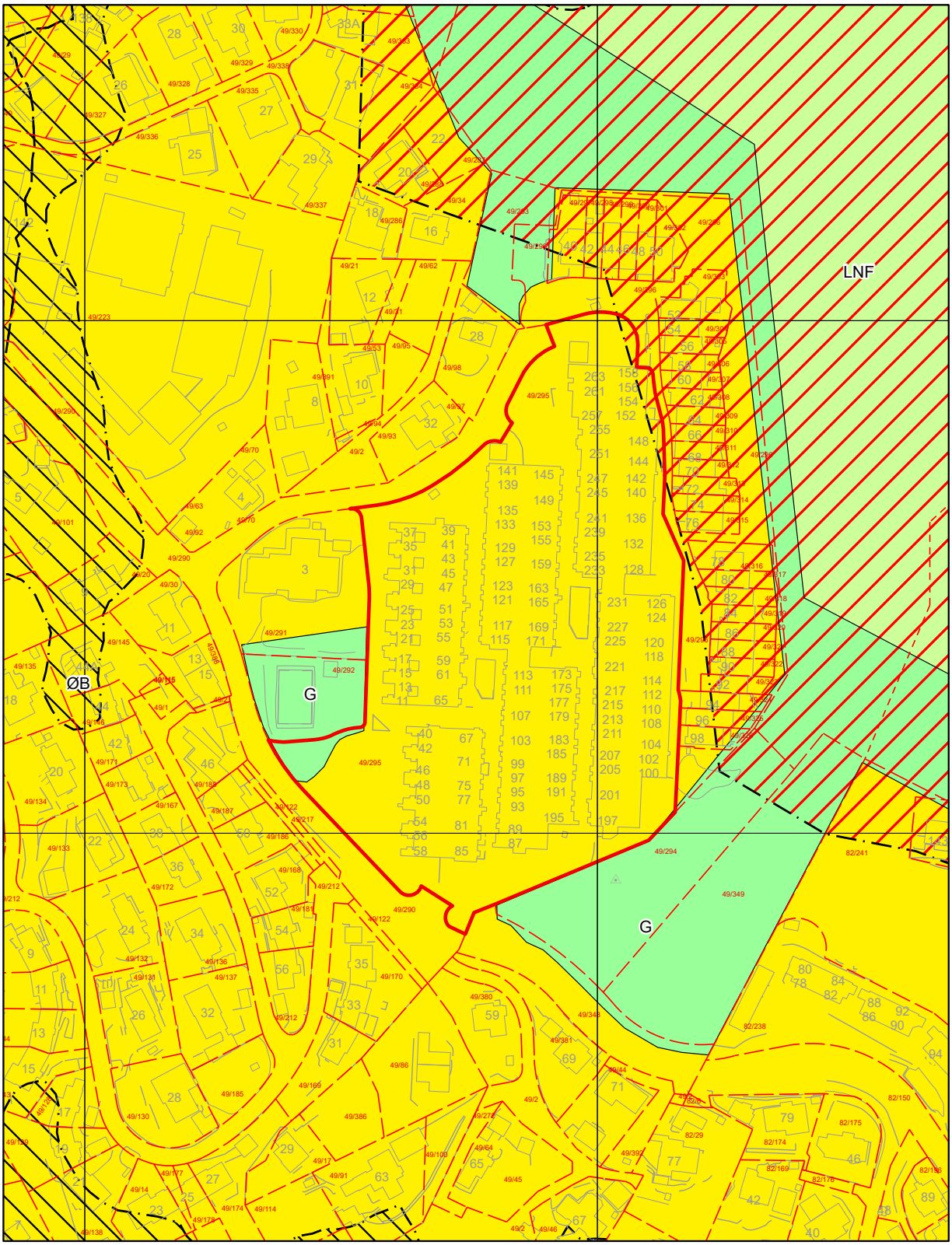
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 12.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 49/295
Adresse: Vallaheiane 48 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

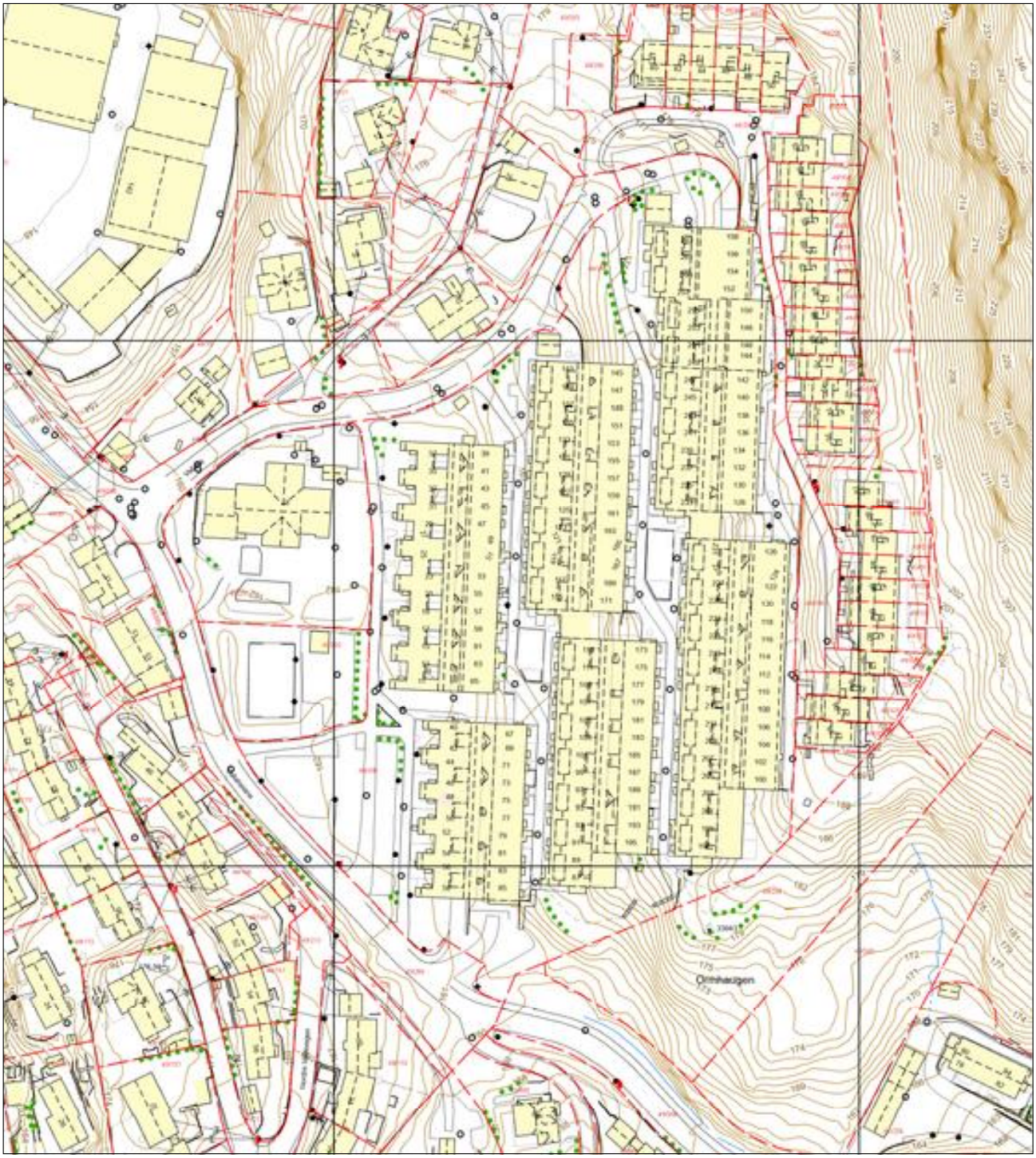
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/295/0/166
Adresse: Vallaheiane 48, 5227 NESTTUN

N



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

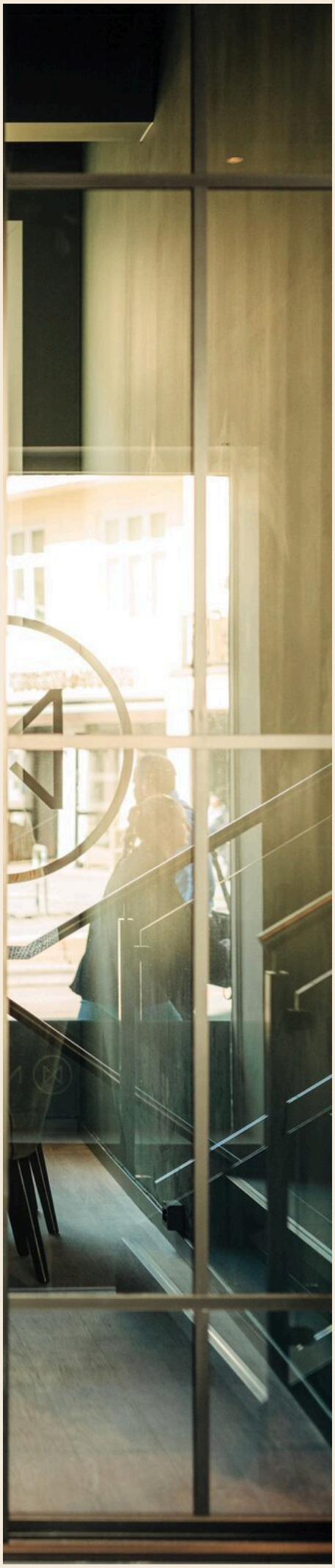
Velkommen til

Nordvik Bergen

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

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

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallaheiane 48 5227 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 49, bnr 295, snr 166 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

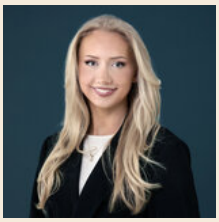
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578