

aktiv.

Kjøkkelvikkbrekkene 160, 5178 LODDEFJORD

Flott 4-roms hjørneleilighet med vestvendt beliggenhet! Solrik terrasse på 35m² med nydelig utsikt. Garasjeplass m/lader



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Felleskostn.: Kr 3 142,-
Selger: Anne Lene Blom Øksnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Tomtstr.: 9268.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 143, bnr. 843
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1505260121

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmedling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Kjøkkelvikkbrekkene 160!
Dette er en flott 4-roms leilighet med sentral og barnevennlig beliggenhet. Her bor man på hjørnet av bygget med gode solforhold.

Kort fortalt:

3 soverom
Fast garasje plass med elbillader
Terrasse på 35 kvm med nydelig utsikt
Vestvendt beliggenhet med ettermiddag- og kveldssol
Innvendig og ekstern bod
Usjenert beliggenhet
Barnevennlig boligområde - Lekeplass i sameiet
Tursti i umiddelbar nærhet

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entré/gang (12,5 kvm), bad (6,8 kvm), stue (22,9 kvm), kjøkken (10,6 kvm), tre soverom (7,3 kvm, 7,5 kvm og 11,6 kvm) samt bod (2,8 kvm).

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	89
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod - 5m

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré/gang - 12.5m, bad - 6.8m, stue - 22.9m, kjøkken - 10.6m, soverom - 7.3m, soverom - 7.5m, soverom - 11.6m og bod - 2.8m

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9268.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Kjøkkelvikkbrekkene 160 ligger i et etablert boligområde i Kjøkkelvik i Loddefjord, vest i Bergen. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse med interne boligveier og et rolig preg.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Vestkanten Storsenter i Loddefjord, som ligger kun 5 minutters kjøring unna. Dagligvarebutikken Rema 1000 Kjøkkelvik er tilgjengelig innen 10 minutters gange, og Joker Brønndalen ligger 22 minutter unna til fots.

Området har gode bussforbindelser med linje 45 og 49 som stopper 0,7 km fra eiendommen, og det er enkel tilknytning til hovedveinettet mot både Bergen sentrum og Sotra. Bergen sentrum kan nås på 15 minutter med bil, og Bergen Flesland ligger 18 minutter unna.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) som ligger 11 minutters gange unna, og Olsvik skole (1-10 kl.) som er 23 minutter unna til fots. Det finnes også flere barnehager i området, som Kjøkkelvik barnehage (11 minutters gange) og Grøntulien barnehage (16 minutter unna).

Nærområdet byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er også sportsfasiliteter som Lyderhorn ballbane og SATS Vestkanten innen kort avstand. Dette gjør området attraktivt for både familier og friluftsentusiaster.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 1998. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, hvor takkonstruksjon, takteking, nedløp, renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes i regi av sameiet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er også i malt tre.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Til leiligheten hører en terrasse med tilkomst fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.8m² - Overflater vegger og himling

Avvik: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.8m2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.8m2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: 2 fliser på badet er sprekt, helt inne med veggen. Dette er et stykke unna våtsonen og har ikke vært noen utvikling mens jeg har bodd her. Svakt fall mot sluk påvist i forrige takstrapp.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Usikker, 2025

Beskrivelse: Fått opplyst av en nabo at det tidligere er observert rotte i området. Har aldri sett/hørt noe selv. Skadedyrsfirma har jevnlig befarings og tiltak er gjort.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

Beskrivelse: Sameiet ligger tett på bratt terreng. Selve boligen er utenfor fare/aktsomhetsone men terrenget ovenfor er innenfor. Tidligere eier har opplyst at Sartor Drange var inne tok godkjenning av fjellbolter + satt inn en del nye for å sikre fjellsiden utenfor.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2023 når jeg kjøpte boligen. Tidligere eier har fått utført el-kontroll av BKK i 2022.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Fått inntrykk av at det bør påregnes noe økt vedlikeholdsbehov de neste årene. Ingenting konkret, sameiet setter av midler til dette gjennom fellekostnader.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje.

Stuen er romslig og kan enkelt innredes med både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 35 kvm. Her kan man nyte solen hele kvelden, sammen med en fantastisk utsikt.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og inneholder kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner vi oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. De to øvrige soverommene passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Praktisk garderobeskap medfølger på hovedsoverommet.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Slette malte overflater.

Himling: Slette malte overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002825245

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

107 640 (Omkostninger totalt)

119 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 369 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 372 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 355 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 791,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet er oppgitt i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 925 981 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 703 924 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er

inkludert.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

33/1000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer sameieavgift, dugnad og kollektiv TV og bredbånd

- Totalbeløp felleskostnader: 3 142 kr i måneden
- Sameieavgift: 2 578 kr i måneden
- Dugnad: 50 kr i måneden
- Kollektiv TV og Bredbånd: 514 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 142

Andel fellesformue

Kr 30 181

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Seksjonssameiet Solplassen Terrasse

Organisasjonsnummer

918998519

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Seksjonssameiet Solplassen Terrasse

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (203 964,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (218 372,-)

Styreleder opplyser om at felleskostnadene nylig er justert, og at det ikke er planlagt noe ytterligere økning i år i hverken felleskostnader eller andre kostnader.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 143, bruksnummer 843, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.12.1997 - Dokumentnr: 1997/35223-1/106 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4601 Gnr:143 Bnr:843

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.12.1998. Det er gitt ferdigattest for nybygg bolig/garasje.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.1998.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2, KJØKKELVIKDALEN, SOLPLASSEN ELDRESENTER (plan-ID 3345000). Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse, boliger, felles grøntareal, felles parkeringsplass og felles avkjørsel.. 19.06.1991

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), med ikrafttredelse 19.06.2019. I kommuneplanen er 62,0 % av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone, og 37,9 % er avsatt til LNF.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) i nærheten av eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssoner i reguleringsplan for høyspenning og ras- og skredfare. I kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone H530_3 for Byfjellsgrense - vest, samt faresonene H310_1 for aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, og H310_2 for faresone ras.

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen skal meldes til styret. Styret skal godkjenne utleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

9 000 Oppgjørshonorar

22 900 Stor markedspakke

8 555 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det gis salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage

Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795





Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

09.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kjøkkelvikkbrekkene 160 , 5178 LODDEFJORD
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 143, bnr. 843, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1195

Referansenummer: PG1793

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 35m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har slette malte overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glass i fra entré til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 6.8m2
Bad med overflater fra byggeår.
Flisene er malt i 2023.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Kjøkken. RH i veggen ble målt til 55%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 55.1% ved en temperatur på 21.1 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er gjennomført el-kontroll av BKK i 2022.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

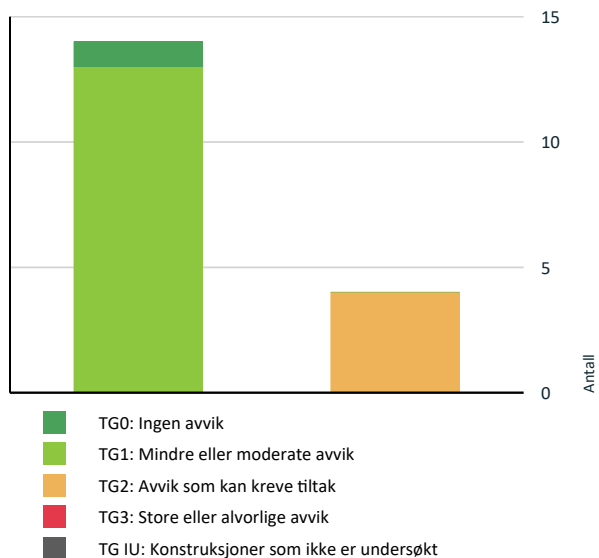
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes i regi av sameiet.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 35m².

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har slette malte overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glass i fra entrè til stue.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 6.8M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår.
Flisene er malt i 2023.



1. ETASJE > BAD - 6.8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1. ETASJE > BAD - 6.8M2

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.



Slitt maling på fliser.

1. ETASJE > BAD - 6.8M2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

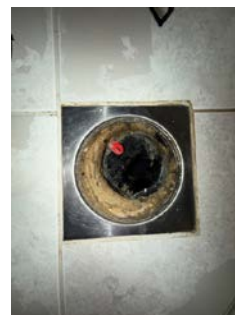
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1. ETASJE > BAD - 6.8M2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD - 6.8M2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD - 6.8M2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i vegg ble målt til 55%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 55.1% ved en temperatur på 21.1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - 10.6M2

Tilstandsrapport

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN - 10.6M2

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjennomført el-kontroll av BKK i 2022.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

Ingen avvik.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

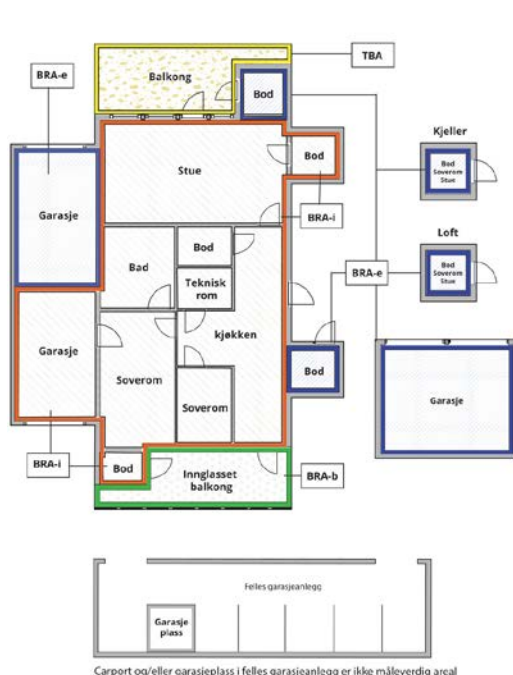
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86			86	35
Underetasje		5		5	
SUM	86	5			35
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 12.5m ² , bad - 6.8m ² , stue - 22.9m ² , kjøkken - 10.6m ² , soverom - 7,3m ² , soverom - 7.5m ² , soverom - 11.6m ² , bod - 2.8m ²		
Underetasje		Bod - 5m ²	

Kommentar

Aralet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Anne Lene Blom Øksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	843		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjøkkelvikkbrekkene 160

Hjemmelshaver

Øksnes Anne Lene Blom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjøkkelvikkbrekkene 160 ligger i et etablert boligområde i Kjøkkelvikk i Loddefjord, vest i Bergen. Området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse med interne boligveier og et rolig preg.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Vestkanten i Loddefjord. Området har gode bussforbindelser mot Bergen sentrum og øvrige bydeler, og det er enkel tilknytning til hovedveinettet mot både sentrum og Sotra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Anne Lene Blom Øksnes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjøkkelvikkbrekkene 160

5178 Loddefjord

4601-143/843/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

2 fliser på badet er sprekt. helt inne med veggen. Dette er et stykke unna våtsonen og har ikke vært noen utvikling mens jeg har bodd her. Svakt fall mot sluk påvist i forrige takstrappert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Ja

Fått opplyst av en nabo at det tidligere er observert rotte i området. Har aldri sett/hørt noe selv. Skadedyrsfirma har jevnlig befarings og tiltak er gjort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut bokser for skadedyrsbekjempelse på eiendommen

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Sameiet ligger tett på bratt terreng. Selve boligen er utenfor fare/aktsomhetsone men terrenget ovenfor er innenfor. Tidligere eier har opplyst at Sartor Drange var inne tok godkjenning av fjellbolter + satt inn en del nye for å sikre fjellsiden utenfor.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2023 når jeg kjøpte boligen.
Tidligere eier har fått utført el-kontroll av BKK i 2022.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Fått inntrykk av at det bør påregnes noe økt vedlikeholdsbehov de neste årene. Ingenting konkret, sameiet setter av midler til dette gjennom fellekostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

SAMEIEAVTALE
FOR
SEKSJONSSAMEIET SOLPLASSEN

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

1. Parter

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

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

2. Formål

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

3. Avtaleobjektet

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

4. Seksjonering

Eiendommen seksjoneres etter eierseksjonsl. av 23. mai 1997 nr. 31 per98 med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk (nevner = 1000) som følger:

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

02.02.02

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

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

5. Sameiebrøken

Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

6. Rettslig rådighet

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

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

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

7. Fysisk råderett

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

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

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

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

8. Ansvar for sameiets forpliktelser

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

02.02.02

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

9. Fellesutgifter

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

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

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

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

10. Vedlikehold og renhold

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

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

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

11. Vedlikeholdsfond

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

02.02.02

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

12. Eftersyn

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

13. Mislighold

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

14. Sameiets organer

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

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

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

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

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

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

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

15. Ekstraordinært sameiermøte

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

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

16. Stemmerett i sameiermøtet m.v.

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

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

17. Sameiermøtets kompetanse

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

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

1. Nyanskaffelser som forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
3. Ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

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

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

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

18. Forretningsfører

02.02.02

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

19. Styremøter

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

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

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

20. Styrets kompetanse

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

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

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

21. Inhabilitet

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

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

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

22. Forsikring

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

23. Tvister

02.02.02

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

24. Tinglysning

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

25. Avtaleeksemplar

Hver seksjonseier skal ha ett underskrevet eksemplar av avtalen.

Bergen, den 01.10.1998

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

02.02.02

--	--	--

o

o

02.02.02

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Seksjonssameiet Solplassen Terrasse

Sameierne i Seksjonssameiet Solplassen Terrasse innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 27.05.2025 kl 19:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Speiderhuset. Gamle Kjøkkelvikveien 91.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

- 6.1 Vedtekter
- 6.2 Styret må innføre plikt til å informere alle beboere om hva de arbeider med
- 6.3 Bilvasking og slitasje på asfaltdekke/utstyr
- 6.4 Varmepumpe og eventuell fjerning av denne.
- 6.5 Vask av fasader og gavler.
- 6.6 Parkering ute, her må vedtatte regler overholdes.
- 6.7 Manglende gjennomføring og informasjon rundt ladepunkter og strømforbruk.
- 6.8 Oppdatering av HMS-permen

- 6.9 Bekymring vedrørende vedlikehold.
- 6.10 GDPR inn i styret.
- 6.11 Overholder vi byggets vedlikeholdsplan eller har vi etterslep? Styret forteller
- 6.12 Hjertestarter ?
- 6.13 behøver få oppgradert permen for fellesskapet i sameiet gjellende forhold!
- 6.14 Nytt navn på sameiet
- 6.15 Endre fra 3 til 2 måneders korttidsutleie
- 6.16 Kreve innmelding av leietakere til styret.
- 6.17 Matter til svalganger.
- 6.18 Matter til hver etasje i entre i trappehuset
- 6.19 tv og internettavtale

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

18.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

Styret har hatt åtte møter i perioden 01.06.24-27.05.25.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

[Styret har blitt informert om at nåværende styreleder ikke ønsker å fortsette som styreleder og heller ta plass i styret som vanlig medlem. Forslag til vedtak Valgkomiteens innstilling til ny styreleder blir som følger: Ny formann: Simen Sjørusen \(for 2 år\) Styret støtter dette forslaget.](#)

Forslag til vedtak: Simen Sjørusen velges om ny styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Helge Samuelsson ønsker ikke å fortsette i styret.

Kjetil Storetvedt fortsetter som styremedlem.

Valgkomiteens innstilling til nye kandidater blir som følger:

- Nytt styremedlem: Kjetil Storetvedt (for 2 år)
- Nytt varamedlem: Helge Samuelson (for 1. år)

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Kjetil Storetvedt (for 2 år)

Helge Samuelson (for 1. år)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Helge Samuelsson stiller som varamedlem.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Helge Samuelsson (1 år)

5.5 Valg av valgkomité

Jorunn Heggø ønsker ikke å fortsette i valgkomiteen.

Odd Tengren fortsetter i valgkomiteen.

Styret jobber med å finne en erstatter for Jorunn Heggø.

6. Saker

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

6.1 Vedtekter

Styret må utarbeide nye vedtekter for sameie, vi er forpliktet i loven å ha det.

Forslag til vedtak: Saken taes til orientering.

Styrets innstilling: Sameiet har allerede vedtekter som ligger tilgjengelig på Min side.

6.2 Styret må innføre plikt til å informere alle beboere om hva de arbeider med

Styret må innføre plikt til å informere alle beboere om hva de arbeider med, unntatt saker som er taushetsbelagt.

I dag har vi en praksis hvor noen informerer noen.

Dette er uholdbart og den praksisen kan ikke fortsette, da kan vi ikke ha tillitt til styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Beboer kan be om innsynsrett i protokoll der det er behov. Protokoll fra styremøte er et arbeidsdokument for styret som ikke samtlige skal ha fullt innsynsrett i.

Styrets innstilling: Det er lovpålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Protokoll skal fungere som et verktøy for å se hva som er gjort og hvilke saker som er behandlet.

Protokollen, og informasjon fra selve styremøtet, er ikke noe beboer uten videre skal ha fullt innsynsrett i. Temaer som er sensitive og/eller er taushetsbelagte kan nemlig ha vært oppe til behandling.

Normal praksis er at beboer ber om innsynsrett der det er behov. Protokoll fra styremøte er et arbeidsdokument for styret.

6.3 Bilvasking og slitasje på asfaltdekke/utstyr

Det vaskes i dag biler utenfor, det må være lov.

Nå er det etter hvert blitt mange som vasker, Dette sliter på utstyr og det sliter på asfastdekkemed bruker av kjemikalier. For å dekke inn kostnader med dette vil jeg ha innført avgift på 100 kr pr vask. Videre må der ikke vaskes biler dekk foran inngangen.

Forslag til vedtak: Det innføres avgift på 100kr pr. vask.

Styrets innstilling: Styrets forslag er at høytrykkspyler og felles strøm skal være et gode som alle kan benytte seg av.

Slitasje på asfalt ansees som ikke nevneverdig.

Styret foreslå derfor at det ikke innføres avgift for vask ettersom dette også vil medføre merarbeid for styret.

6.4 Varmepumpe og eventuell fjerning av denne.

Vi har fått en varmpumpe montert i trappehuset. Denne ble montert på feilaktig grunnlagt i forhold til strømforbruk i fellesareal. Viser her til saken om ladestrømmen. Pumpen ble montert feil og måtte flyttes. Vi har ikke bruk for pumpen og vil ha den fjernet. Den har blitt en stor utgift for sameie, en utgift vi vil ha tilbake. Dersom styret har en tabbeforsikring ber vi om at den innløses. Hvis ikke kan styret som fikk pumpen installert holdes ansvarlig for hele kostnaden, og vi ber om at tiltak iverksettes

Forslag til vedtak: Varmepumpen fjernes.

Styrets innstilling: Styrets anbefaling er at varmpumpen beholdes.

Det ansees som viktig at heis har gode arbeidsforhold og at temperaturen holdes rundt 11-12 grader.

Ved bruk av stråleovner alene vil kostnadene bli veldig høye og varmpumpen ansees derfor

som en viktig faktor i å begrense strømutfgiftene.

6.6 Parkering ute, her må vedtatte regler overholdes.

Parkering ute, her må vedtatte regler overholdes, ellers må de få konsekvenser for de som parkerer utenom fastsatte tider.

6.7 Manglende gjennomføring og informasjon rundt ladepunkter og strømforbruk.

I 2021 inngikk sameiet avtale med Fjorkraft om installasjon av ladepunkter i garasjen. Tre år senere er det kommet fremme at ladepunktene er koblet til felles strøm, og at beboerne dermed må tilbakebetale strømforbruk for hele perioden. Dette er svært uheldig.

Jeg ønsker at årsmøtet får belyst og behandlet følgende:

- Var styret på det tidspunktet klar over at ladepunktene ble koblet til fellesstrøm?
- Hvorfor ble ikke avtalen fulgt opp eller gjennomført slik den var ment?
- Hvordan tenkte daværende styre hvordan avtalen skulle praktisk gjennomføres, og hvilken rutiner ble etablert rundt dette?
- Det har vært holdt informasjonsmøter, men jeg fikk aldri beskjed om disse – Hvordan ble disse møtene kommunisert ut og til hvem?
- Ble det ikke gjort noe videre i etterkant – Hvorfor ble ikke forholdet avdekket tidligere
- Hvorfor er dette først oppdaget nå, etter 3 år? De som stod ansvarlig bes

forklare seg.

- Strømstøtte på ladingen? I avtalen står det fasladeavtale 69/79 men vi betaler 98.
- Hvordan blir det framover mtp. De som har koblet seg direkte til eget sikringsskap. Kan vi med ladeavtale gjøre det samme? Pr nå merkes det at strøm fordeles, slik at bilen ikke er fulladet ved behov.

Jeg har stilt spørsmål til nåværende styreleder, men ikke fått svar. Hånderingen av denne saken er under enhver kritikk. Jeg ber om at saken diskuteres på årsmøtet, og at det legges fram en oversikt over hva som skjedde, hvordan informasjonen har blitt håndtert, og hvordan lignende situasjoner skal forebygges fremover. Det må også klargjøres hva som skjer videre, og om det fortsatt er utestående beløp tidligere brukere. I tillegg vil jeg at forbruket av strøm generelt skal gjennomgås.

6.8 Oppdatering av HMS-permen

Denne er sist revidert 2021. Dette er svært bekymringsverdig, og vi mener det utgjør både ansvarsmessig og sikkerhetsmessig avvik.

Internkontrollforskriften stiller krav til at styret i sameier og borettslag følger opp HMS-arbeid læpende, sørger for:

- Jevnlig gjennomgang og oppdatering av risikovurdering.
- Plan for utbedring av avvik og oppfølging.
- Branninstruksjoner, rømningsplaner og annen sikkerhetsinformasjon til beboere..
- Dokumentasjon og kontroll ved bruk av innleide tjenester.

Når HMS ikke er revidert på over 10 år, er det stor risiko for at forhold som brannsikkerhet, fallfare, elektriske anlegg eller andre felles tekniske installasjoner ikke blir fulgt opp på forskriftsmessig måte.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører:

-Tar en gjennomgang av HMS og foretar en ny risikovurdering.

- Oppdaterer dokumentasjon og planer i henhold til dagens forskriftskrav

Informerer beboerne om status, avvik og nødvendige tiltak.

6.9 Bekymring vedrørende vedlikehold.

Vi ønsker å uttrykke bekymring over hvordan vedlikehold blir prioritert i sameiet. Vi mener det er viktigere å ivareta det som faktisk påvirker bygningskvalitet, sikkerhet og bomiljø over tid, fremfor pynt og grøntanlegg som kunne vært løst enklere og rimeligere.

Styret i større grad prioriterer vedlikehold som er nødvendig og praktisk fremfor estetiske tiltak. Det bør settes opp en enkel oversikt over planlagt vedlikehold, med mulighet for beboerne til å gi innspill, der det kan vurderes tiltak som kan gjennomføres ved felles innsats. I tillegg ønsker vi å minne om at flere vedlikeholdsoppgaver kan løses med dugnadsånd. Dette krever kun litt koordinering og vilje til å tenke praktisk og kostnadseffektivt. Blomster og bukser må nedprioriteres- Hjelper ikke med flotte blomster når taket detter i hodet på oss...

Forslag til vedtak: Styret har en vedlikeholdsplan men vil gjennomgå denne med oppdateringer.

Styrets innstilling: Styret tar en avgjørelse på om det kreves en profesjonell samarbeidspartner til å

utarbeide en oppdatert vedlikeholdsplan.

6.10 GDPR inn i styret.

Minner om personvern:

- Personopplysninger kan ikke deles med andre (For eksempel naboer eller tidligere styremedlemmer) uten gyldig grunn eller samtykke.
- Styret må være varsomme om hva som refereres i møteprotokoller og årsmøtedokumenter – f.eks. ved omtale av enkeltsaker eller konflikter.
- Opplysninger kan ikke brukes til andre formål uten samtykke.

6.11 Overholder vi byggets vedlikeholdsplan eller har vi etterslep? Styret forteller

1. Styrets gjennomgang av status på byggets vedlikeholdsplan, og planlagte «Større»oppgraderinger. Har vi etterslep?

6.12 Hjertestarter ?

Jeg vil med dette foreslå at vi får en hjertestarter her i sameie. Jeg kom forslaget for noen år tilbake, men det ble nedstemt. Jeg prøver igjen, da vi har fått flere nye sameiere siden den gang. Jeg ser på det som et viktig tiltak, hvis det skulle oppstå en situasjon der en av oss skulle få hjertestans. Når slikt oppstår, er hvert minutt viktig. En hjertestarter er helt avgjørende i et slik tilfelle. Dette kan skje gamle som unge.

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn hjertestarter i sameiet.

6.13 behøver få oppgradert permen for fellesskapet i sameiet gjellende forhold!

behøver få oppgradert permen for fellesskapet i sameiet gjellende forhold!

forsikringer, felleskostnader vann, strøm , utearealer, avsetninger for fremtiden/ utbedringer profesjonelt ,

har hatt snikker bytte av balkong dør da den var råtten i bunn, hva var gjeldene !!

vil ta opp dette, normal høflighet i fellesskap

6.14 Nytt navn på sameiet

Det offisielle navnet på sameiet er "Solplassen terrasse" og ikke "Solplassen terrasse"

Dette vil kreve en vedtektsendring og da 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styret oppdaterer navn på sameiet til: SEKSJONSSAMEIET SOLPLASSEN TERASSE.

6.15 Endre fra 3 til 2 måneders korttidsutleie

Det er ønskelig å endre mulig utleie av leilighet på korttid til 2 måneder

i året for å begrense denne typen virksomhet.

Dette krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Korttidsutleie reguleres til max 60 døgn.

6.16 Kreve innmelding av leietakere til styret.

Det er ønskelig at det meldes inn hvem som til enhver tid leier utleieleiligheten slik at personen kan kontaktes av styret.

Forslag til vedtak: Ved langtidsutleie skal styret informeres om leietakere og kontaktinformasjon.

6.17 Matter til svalganger.

Det er ønskelig fra styrets side å høre med beboerne

om de ønsker matter i hele svalgangen for å forhindre trinnstøy.

Hvis dette er ønskelig foretrekker styret av dette betales av

beboerne som en engangssum.

Pris vil bli lagt frem på årsmøtet, men det er anslått til å være rundt 4500NOK per beboer.

Forslag til vedtak: Det etableres matter i svalganger.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det legges matter i svalgangene men vil høre med beboerne om det er

2/3 flertall for dette. En matteprøve vil bli lagt frem på årsmøtet.

6.18 Matter til hver etasje i entre i trappehuset

Styret ønsker å høre med sameierne om de ønsker matter i hver etasje i

forbindelse med trappehuset for å minske problemet med støv.

Forslag til vedtak: Det er henter inn priser på dette. Dette vil bli informert om på årsmøtet.

6.19 tv og internettavtale

Styret jobber med å innhente TV og internettavtale i disse dager ettersom

det har vært missnøye med Telia avtalen.

2 aktører har blitt kontaktet nemmelig Telenor og Altibox.

Dette vil bli lagt frem på årsmøtet hvis priser og avtaler er klar til dette.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å høre med beboerne om det er flertall for å endre tv/internettleveredør til alternativ presentert.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Seksjonssameiet
Solplassen Terrasse tirsdag 27.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2024 for Seksjonssameiet Solplassen Terasse

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 33 seksjoner, hvorav 33 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr...143 og Bnr. 843, Kjøkkelvikkbrekkene 160, 5178 Loddefjord i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2024/25

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Fått på plass ladeavtale for el- bil ladere med Fjordkraft. Her har det fremkommet at det har manglet en avtale etter at ladere ble installert.
- Organisert etterbetaling fra den enkelte ladepunkteier for forbruk av strøm fra ladere ble installert til avtale var på plass.
- Innhentet priser på ny leverandør av internett og tv pakke, pga misnøye med Telia.
- Bestilt maling av søyler for rekkverk på altaner på for og bakside av blokk. Det ble kun budsjettet for maling av søyler på baksiden, men ved nærmere inspeksjon viste det seg behov for maling av både søyler og vinduskarmer på fremsiden. Dette forklarer avviket mellom budsjettet sum og pristilbud. Det ble innhentet pristilbud fra 3 leverandører og den rimeligste som var Ivar Gaustad Malerservice AS ble valgt. Pris malerarbeid 224.886,75 kr inkl. mva.
- Flyttet utedelen av varmepumpe pga støy og overskridelse av forskriftsmessig krav til plass for passasje.
- Bestilt takkontroll av Vestbo drift.
- Fremforhandlet lavere pris på serviceavtale heis. Byttet mottaker av heisalarm slik at alarmen nå går til servicepartner (Schindler)
- Innhentet pristilbud på "gummifliser" for svalganger.
- Innhentet pristilbud på acrylbelegg for svalganger.
- Innhentet tilbud på løse matter for svalganger foran inngangsdører til trappehus.
- Kontaktet Eviny for å få koblet om gatebelysning som tidligere var koblet mot sameiet. Dette er nå utbedret.
- Innhentet priser for skifte av punkterte vinduer og råteskadet belistning i trappehus

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å fortsette med nødvendig vedlikehold av den utvendige delen av bygget.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Fjerning av plastfliser på svalganger ref. årsmøtevedtak 2024. Plastfliser ble fjernet kostnadsfritt mot henting.
- Skiftet 2 stk takhetter pga lekkasje.
- Skiftet punkterte vinduer i trappehus
- Skiftet råteskadet listverk vinduer i trappehus.
- Beskjæring av busker.
- Omprogrammering av astrour for utebelysning.
- Utført takkontroll. Skiftet sprukket takstein. Diverse vedlikeholdsoppgaver.

Følgende vedlikeholdsoppgaver er planlagt utført:

- Maling av søyler for terrasserekker front og bakside. (bestilt)
- Maling av vinduskarmer hvor det er behov for lift. (bestilt)
- Feste løse veggplater som ble oppdaget under takkontrollen. (bestilt)
- Reparere defekte fester for rekkverk på svalgang mellom blokkene. (bestilt)

Det er i løpet av året utført et betydelig antall timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Spyling av svalganger.
- Spyling av garasje.
- Spyling av uteområde foran inngangsparti.
- Vasking av vegger og lamper svalganger.
- Vasking av vinduer i trappehus.
- Vasking av ovner i trappehus.
- Skrubbing av list på trappeneser i hovedtrapp.
- Diverse beplantning.

Internkontroll / HMS

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

Det foreligger en perm for HMS/internkontroll fra mars 2011.

Det nye styret må ta tak HMS arbeid slik at dette kan dokumenteres på en bedre måte enn i dag.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

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

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 30.05.2024 bestått av:

Styreleder, Kjetil Storetvedt
 Styremedlem, Rita Isager
 Styremedlem, Helge Samuelsson
 Styremedlem/sekretær Tor Ove Tvedt
 Varamedlem, Anne Lene Blom Øksnes

Valgkomite bestod av Jorunn Heggø. og Odd Tengren

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder: Kjetil Storetvedt

Styremedlem: Helge Samuelsson

Varamedlem: Anne Lene Blom Øksnes

Valgkomite: Jorunn Heggø

Valgkomite: Odd Tengren

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		728 304	699 648	728 304	828 396
Andre inntekter	3	318 307	184 140	211 464	223 344
SUM INNETEKTER		1 046 611	883 788	939 768	1 051 740
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	39 908	45 143	51 968	41 724
Styrehonorar	4	23 600	12 300	26 000	26 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	8 952	8 099	10 993	9 549
Forretningsførsel		52 728	49 908	52 730	59 078
Andre honorarer		4 128	0	4 125	4 125
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		94 797	23 774	110 000	114 000
Energikostnader		87 067	100 440	142 000	87 000
Andre driftskostnader	5	240 510	235 609	250 400	264 100
Vedlikehold	6	238 262	161 698	185 000	235 000
Rehabilitering		52 290	98 188	0	0
SUM KOSTNADER		848 941	741 359	839 917	847 776
DRIFTSRESULTAT		197 671	142 429	99 851	203 964
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		20 723	12 084	0	0
Finanskostnader		22	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		20 701	12 084	0	0
ARSRESULTAT	1, 2	218 372	154 513	99 851	203 964
Overføringer og disponeringer		218 372	154 513	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		62 369	0
Restanser felleskostnader		2 567	0
Vestbo i mellomregning		48 077	223 533
Andre fordringer		160 021	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		690 563	427 397
Sum omløpsmidler		963 597	650 930
SUM EIENDELER		963 597	650 930

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	832 854	614 483
Sum opptjent egenkapital		832 854	614 483
Sum egenkapital	2	832 854	614 483
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		118 529	25 688
Skyldig off. myndigheter		1 058	1 058
Annen kortsiktig gjeld		11 156	9 702
Sum kortsiktig gjeld		130 743	36 448
Sum gjeld:		130 743	36 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		963 597	650 930

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Storetvedt
Styreleder

Tor Ove Tvedt
Styremedlem

Rita Isager
Styremedlem

Helge Samuelsson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	614 483	459 970
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	218 372	154 513
B. Årets endring i disponible midler	218 372	154 513
C. Disponible midler	832 854	614 483
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	48 077	223 533
Kortsiktige fordringer	224 957	0
Kontanter og bankinnskudd	690 563	427 397
Omløpsmidler	963 597	650 930
Kortsiktig gjeld	-130 743	-36 448
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	832 854	614 483

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	614 483	218 372	832 854
Sum egenkapital 31.12.	614 483	218 372	832 854

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	19 800	19 800
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	191 664	164 340
3620 Innkreving strøm	62 369	0
3685 Diverse inntekter fri	44 474	0
Sum	318 307	184 140

Konto 3620 - Elbil lading - Konto 3685 - Innbetaling fra Telenor Towers Norway AS

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	34 915	39 575
5020 Feriepenger	4 993	5 568
5330 Styrehonorar	23 600	25 400
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	0	-13 100
5400 Arbeidsgiveravgift	8 248	9 161
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	704	785
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	-1 847
Sum	72 460	65 542

Selskapet har en ansatt i ca 8% stilling.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	11 150	9 150
6360 Renhold	8 663	6 387
6390 Andre driftskostnader	0	1 749
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 813	0
6500 Verktøy	0	16 092
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 963	6 500
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	11 619	2 156
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 233	2 565
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	190 745	182 078
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	1 095	0
7720 Generalforsamling	1 000	6 550
7781 Bomiljø	0	1 643
7791 Annen kostnad	4 230	740
Sum	240 510	235 609

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 923	54 415
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	111 575	21 927
6640 Periodisk vedlikehold	18 934	81 312
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 830	4 044
6695 Forsikringskadesaker	10 000	0
Sum	238 262	161 698

Resultat og balanse med noter for Seksjonssameiet Solplassen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seksjonssameiet Solplassen Terrasse

Styreleder	Kjetil Storetvedt (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Helge Samuelsson (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Tor Ove Tvedt (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Rita Isager (sign.)	24.03.2025

Til årsmøtet i Seksjonssameiet Solplassen Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Solplassen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 15. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 21:46:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6335R-0N9P2-KYISP-GTK1D-GC4RX-N7WU4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Seksjonssameiet Solplassen Terrasse tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00 - Speiderhuset. Gamle Kjøkkelvikveien 91.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 20

Antall fremlagte fullmakter: 11

Hvilket utgjorde totalt 31 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Eirik Johansen, Vestbo

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Eirik Johansen, Vestbo

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Simen Sjursen, seksjonsnummer 27

Theodor Forsberg Pedersen, seksjonsnummer 21

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Lennart Svalland, seksjonsnummer 24

Roald Jon Bratland, seksjonsnummer 8

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

Styret har hatt åtte møter i perioden 01.06.24-27.05.25.

Vedtak:

Overnevnte godtgjørelser ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

[Styret har blitt informert om at nåværende styreleder ikke ønsker å fortsette som styreleder og heller ta plass i styret som vanlig medlem. Forslag til vedtak Valgkomiteens innstilling til ny styreleder blir som følger: Ny formann: Simen Sjursen \(for 2 år\) Styret støtter dette forslaget.](#)

Vedtak:

Som styreleder ble Simen Sjursen valgt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Helge Samuelsson ønsker ikke å fortsette i styret.

Kjetil Storetvedt fortsetter som styremedlem.

Benkeforslag som styremedlem: Theodor Forsberg Pedersen.

Valgkomiteens innstilling til nye kandidater blir som følger:

- Nytt styremedlem: Kjetil Storetvedt (for 2 år)
- Nytt varamedlem: Helge Samuelson (for 1. år) Trakk sitt kandidatur.

Vedtak:

Som styremedlem for to år ble følgende valgt: Theodor Forsberg Pedersen med 20 stemmer mot 11 stemmer til Kjetil Storetvedt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Benkeforslag på følgende personer:

Alexandra Urszula Swiniarska

Kjetil Storetvedt

Ane Kristine Flaaten

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Alexandra Urszula Swiniarska ble valgt med 16 stemmer, mot åtte stemmer til Anne Kristine Flaaten og syv stemmer til Kjetil Storetvedt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Forslaget til valgkomiteen er at styret blir bestående av

Styreleder: Simen Sjursen

Styremedlem: Tor Ove Tvedt

Styremedlem: Kjetil Storetvedt

Styremedlem: Rita Isager

Varamedlem: Helge Samuelsen

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Simen Sjursen styreleder valgt for 2 år i 2025

Theodor Forsberg Pedersen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Rita Isager styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tore Ove Tvedt styremedlem valgt for 2 år i 2024

Alexandra Urszula Swiniarska varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Jorunn Heggø ønsker ikke å fortsette i valgkomiteen.

Odd Tengren fortsetter i valgkomiteen.

Styret jobber med å finne en erstatter for Jorunn Heggø.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Vigdis Nilsen ble valgt ved akklamasjon

6. Saker

6.1 Vedtekter

Styret må utarbeide nye vedtekter for sameie, vi er forpliktet i loven å ha det.

Vedtak:

Styret i samarbeid med Vestbo skal utarbeide nye vedtekter som er tilpasset 2025

6.2 Styret må innføre plikt til å informere alle beboere om hva de arbeider med

Styret må innføre plikt til å informere alle beboere om hva de arbeider med, unntatt saker som er taushetsbelagt.

I dag har vi en praksis hvor noen informerer noen.

Dette er uholdbart og den praksisen kan ikke fortsette, da kan vi ikke ha tillitt til styrets medlemmer.

Vedtak:

Styret har forpliktet seg til å informere sameierne bedre om hvilket arbeid de utfører.

6.3 Bilvasking og slitasje på asfaltdekke/utstyr

Det vaskes i dag biler utenfor, det må være lov.

Nå er det etter hvert blitt mange som vasker, Dette sliter på utstyr og det sliter på asfaltdekkemed bruker av kjemikalier. For å dekke inn kostnader med dette vil jeg ha innført avgift på 100 kr pr vask. Videre må der ikke vaskes biler dekk foran inngangen.

Vedtak:

Åtte stemmer for vedtak, 23 stemmer mot vedtak.

Det innføre ikke avgift på 100,-/vask.

6.4 Varmepumpe og eventuell fjerning av denne.

Vi har fått en varmpumpe montert i trappehuset. Denne ble montert på feilaktig grunnlagt i forhold til strømforbruk i fellesareal. Viser her til saken om ladestrømmen. Pumpen ble montert feil og måtte flyttes. Vi har ikke bruk for pumpen og vil ha den fjernet. Den har blitt en stor utgift for sameie, en utgift vi vil ha tilbake. Dersom styret har en tabbeforsikring ber vi om at den innløses. Hvis ikke kan styret som fikk pumpen installert holdes ansvarlig for hele kostnaden, og vi ber om at tiltak iverksettes

Vedtak:

Tre stemmer for vedtak, 28 stemmer mot vedtak.

Varmepumpe fjernes ikke

6.5 Parkering ute, her må vedtatte regler overholdes.

Parkering ute, her må vedtatte regler overholdes, ellers må de få konsekvenser for de som parkerer utenom fastsatte tider.

Vedtak:

Styret undersøker hvem som eier området det parkeres på, og informerer sameiet om funn.

6.6 Manglende gjennomføring og informasjon rundt ladepunkter og strømforbruk.

I 2021 inngikk sameiet avtale med Fjorkraft om installasjon av ladepunkter i garasjen. Tre år senere er det kommet fremme at ladepunktene er koblet til felles strøm, og at beboerne dermed må tilbakebetale strømforbruk for hele perioden. Dette er svært uheldig.

Jeg ønsker at årsmøtet får belyst og behandlet følgende:

- Var styret på det tidspunktet klar over at ladepunktene ble koblet til fellesstrøm?
- Hvorfor ble ikke avtalen fulgt opp eller gjennomført slik den var ment?
- Hvordan tenkte daværende styre hvordan avtalen skulle praktisk gjennomføres, og hvilken rutiner ble etablert rundt dette?
- Det har vært holdt informasjonsmøter, men jeg fikk aldri beskjed om disse – Hvordan ble disse møtene kommunisert ut og til hvem?
- Ble det ikke gjort noe videre i etterkant – Hvorfor ble ikke forholdet avdekket tidligere
- Hvorfor er dette først oppdaget nå, etter 3 år? De som stod ansvarlig bes forklare seg.
- Strømstøtte på ladingen? I avtalen står det fasladeavtale 69/79 men vi betaler 98.
- Hvordan blir det framover mtp. De som har koblet seg direkte til eget sikringsskap. Kan vi med ladeavtale gjøre det samme? Pr nå merkes det at strøm fordeles, slik at bilen ikke er fulladet ved behov.

Jeg har stilt spørsmål til nåværende styreleder, men ikke fått svar. Hånderingen av denne saken er under enhver kritikk. Jeg ber om at saken diskuteres på årsmøtet, og at det legges fram en oversikt over hva som skjedde, hvordan informasjonen har blitt håndtert, og hvordan lignende situasjonen skal forebygges fremover. Det må også klargjøres hva som skjer videre, og om det fortsatt er utestående beløp tidligere brukere. I tillegg vil jeg at forbruket av strøm generelt skal gjennomgås.

Vedtak:

Pga manglende dokumentasjon, samt at styremedlem har gått bort, finner styret det vanskelig å informere rundt dette punktet. Pris for lading er 98 øre ink mva.

6.7 Oppdatering av HMS-permen

Denne er sist revidert 2021. Dette er svært bekymringsverdig, og vi mener det utgjør både ansvarsmessig og sikkerhetsmessig avvik.

Internkontrollforskriften stiller krav til at styret i sameier og borettslagfølger opp HMS-arbeid læpende, sørger for:

- Jevnlig gjennomgang og oppdatering av risikovurdering.
- Plan for utbedring av avvik og oppfølging.
- Branninstrukser, rømningsplaner og annen sikkerhetsinformasjon til beboere..
- Dokumentasjon og kontroll ved bruk av innleide tjenester.

Når HMS ikke er revidert på over 10 år, er det stor risiko for at forhold som brannsikkerhet, fallfare, elektriske anlegg eller andre felles tekniske installasjoner ikke blir fulgt opp på forskriftsmessig måte.

Vedtak:

Styret gjennomfører:

-Tar en gjennomgang av HMS og foretar en ny risikovurdering.

- Oppdaterer dokumentasjon og planer i henhold til dagens forskriftskrav

Informerer beboerne om status, avvik og nødvendige tiltak.

6.8 Bekymring vedrørende vedlikehold.

Vi ønsker å uttrykke bekymring over hvordan vedlikehold blir prioritert i sameiet. Vi mener det er viktigere å ivareta det som faktisk påvirker bygningskvalitet, sikkerhet og bomiljø over tid, fremfor pynt og grøntanlegg som kunne vært løst enklere og rimeligere.

Styret i større grad prioriterer vedlikehold som er nødvendig og praktisk fremfor estetiske tiltak. Det bør settes opp en enkel oversikt over planlagt vedlikehold, med mulighet for beboerne til å gi innspill, der det kan vurderes tiltak som kan gjennomføres ved felles innsats. I tillegg ønsker vi å minne om at flere vedlikeholdsoppgaver kan løses med dugnadsånd. Dette krever kun litt koordinering og vilje til å tenke praksis og kostnadseffektivt. Blomster og buksler må nedprioriteres- Hjelper ikke med flotte blomster når taket detter i hodet på oss...

Vedtak:

Styret informerer at det eksisterer en vedlikeholdsplan fra -23 utarbeidet av en sameier.

Styret skal også undersøke om det er nødvendig med å få utarbeidet en vedlikeholdsplan fra en profesjonell tredjepart.

6.9 GDPR inn i styret.

Minner om personvern:

- Personopplysninger kan ikke deles med andre (For eksempel naboer eller tidligere styremedlemmer) uten gyldig grunn eller samtykke.
- Styret må være varsomme om hva som refereres i møteprotokoller og årsmøtedokumenter – f.eks. ved omtale av enkeltsaker eller konflikter.
- Opplysninger kan ikke brukes til andre formål uten samtykke.

Vedtak:

Styret ta innspillet til etterretning

6.10 Overholder vi byggets vedlikeholdsplan eller har vi etterslep? Styret forteller

Styrets gjennomgang av status på byggets vedlikeholdsplan, og planlagte «Større»oppgraderinger. Har vi etterslep?

Vedtak:

Styret skal gå igjennom eksisterende vedlikeholdsplan, og lage en internt prioritert liste, med fokus på elektrisk anlegg.

6.11 Hjertestarter ?

Jeg vil med dette foreslå at vi får en hjertestarter her i sameie. Jeg kom forslaget for noen år tilbake, men det ble nedstemt. Jeg prøver igjen, da vi har fått flere nye sameiere siden den gang. Jeg ser på det som et viktig tiltak, hvis det skulle oppstå en situasjon der en av oss skulle få hjertestans. Når slikt oppstår, er hvert minutt viktig. En hjertestarter er helt avgjørende i et slikt tilfelle. Dette kan skje gamle som unge.

Vedtak:

11 stemmer for vedtak, 19 stemmer mot vedtak. 1 stemme blank.

Hjertestarter kjøpes ikke inn.

6.12 behøver få oppgradert permen for fellesskapet i sameiet gjellende forhold!

behøver få oppgradert permen for fellesskapet i sameiet gjellende forhold!

forsikringer, felleskostnader vann, strøm , utearealer, avsetninger for fremtiden/ utbedringer profesjonelt ,

har hatt snikker bytte av balkong dør da den var råttent i bunn, hva var gjeldene !!

vil ta opp dette, normal høflighet i fellesskap

Vedtak:

Styre skal jobbe for å renskrive perm, samt å fjerne eventuelle gråsoner.

6.13 Nytt navn på sameiet

Det offisielle navnet på sameiet er "Solplassen terrasse" og ikke "Solplassen terrasse"

Dette vil kreve en vedtektsendring og da 2/3 flertall.

Vedtak:

30 stemmer for vedtak, 1 stemme mot vedtak

Styret oppdaterer navn på sameiet til: SEKSJONSSAMEIET SOLPLASSEN TERRASSE.

6.14 Endre fra 3 til 2 måneders korttidsutleie

Det er ønskelig å endre mulig utleie av leilighet på korttid til 2 måneder

i året for å begrense denne typen virksomhet.

Dette krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

Vedtak:

31 stemmer for vedtak, 0 stemmer mot vedtak.

Korttidsutleie reguleres til max 60 døgn.

6.15 Kreve innmelding av leietakere til styret.

Det er ønskelig at det meldes inn hvem som til enhver tid leier utleieleiligheten slik at personen kan kontaktes av styret.

Vedtak:

31 stemmer for vedtak, 0 stemmer mot vedtak.

Ved langtidsutleie skal styret informeres om leietakere og kontaktinformasjon.

6.16 Matter til svalganger.

Det er ønskelig fra styrets side å høre med beboerne

om de ønsker matter i hele svalgangen for å forhindre trinnstøy.

Hvis dette er ønskelig foretrekker styret av dette betales av

beboerne som en engangssum.

Pris vil bli lagt frem på årsmøtet, men det er anslått til å være rundt 4500NOK per beboer.

Vedtak:

29 stemmer for å finansiere tiltaket over vedlikeholdsbudsjettet, 2 stemmer mot å finansiere tiltaket over vedlikeholdsbudsjettet.

28 stemmer for vedtak, 3 stemmer mot vedtak

Det etableres matter i gangen.

6.17 Matter til hver etasje i entre i trappehuset

Styret ønsker å høre med sameierne om de ønsker matter i hver etasje i

forbindelse med trappehuset for å minske problemet med støv.

Vedtak:

Forslag bortfaller som følge av vedtak i sak 6.16.

6.18 tv og internettavtale

Styret jobber med å innhente TV og internettavtale i disse dager ettersom

det har vært missnøye med Telia avtalen.

2 aktører har blitt kontaktet nemlig Telenor og Altibox.

Dette vil bli lagt frem på årsmøtet hvis priser og avtaler er klar til dette.

Vedtak:

Styret ønsker å høre med beboerne om det er flertall for å endre tv/internettleverdør til alternativ presentert.

Styret jobber videre med saken, og ønsker innspill fra sameierne. Sameier Helge Wagenknecht kontakter Telia for å bli kompensert tre måneder for manglende TV2.

Protokoll for Seksjonssameiet Solplassen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Johansen (sign.)	02.06.2025
Sekretær	Eirik Johansen (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Theodor Forsberg Pedersen (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Simen Sjursen (sign.)	02.06.2025

Nabolagsprofil

Kjøkkelvikbrekkene 160 - Nabolaget Lyderhorn/Nedberget/Skålevik - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	21 min
---------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

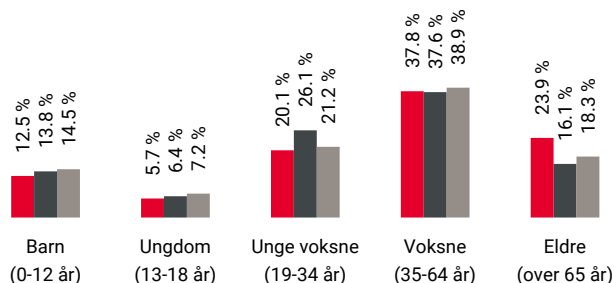
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	10 min	0.9 km
Joker Brønndalen Post i butikk, PostNord	22 min	1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



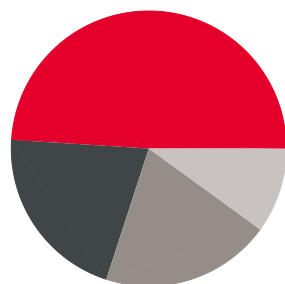
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Lyderhorn ballbane Sandvolleyball	7 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
In Shape	12 min
SATS Vestkanten	5 min

Boligmasse

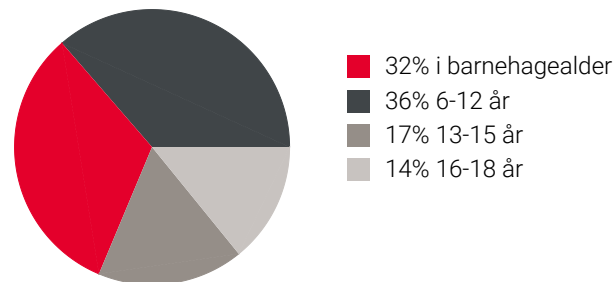


- 49% enebolig
- 21% rekkehus
- 20% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	5 min
Apotek 1 Olsvik	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Lyderhorn/Nedberget/Skålevik
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Kjøkkelvikkbrekkene 160
5178 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre