



aktiv.

Totlandsvegen 80A, 5226 NESTTUN

**Moderne 2-roms selveier fra 2017
med solrik terrasse, garasje m/
elbil-lader og lave strømkostnader**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-

Omkostn.: Kr 88 850,-

Total ink omk.: Kr 3 588 850,-

Felleskostn.: Kr 2 759,-

Selger: Linn Haugen

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2017

BRA-i/BRA Total 65/71 kvm

Tomtstr.: 3410.2 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 355

Snr. 20

Oppdragsnr.: 1506250238

Velkommen til Totlandsvegen 80A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Totlandsvegen 80A! En vakker 2-roms leilighet i bygg fra 2017 med fredelig og sentral beliggenhet!

Kort om eiendommen:

- Lys leilighet med god standard
- Stor vestvendt og delvis overbygget terrasse
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg m/el-billader
- Busstopp like utenfor eiendommen
- Balansert ventilasjon
- Jordvarme til oppvarming - lave strømkostnader
- Eget rom til sykkelparkering
- Ingen forkjøpsrett

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² sportsbod i kjeller på 5.6m².

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entre 4.6m², bod 3.5m², bad 6.8m², stue/kjøkken 32.6m², soverom 13.6m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjeller på 5.6m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3410.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med beplantning, sitteplasser og lekeområder

Beliggenhet

Velkommen til Totlandsvegen 80 A - en eiendom som kombinerer det beste fra to verdener: fredelige, naturskjønne omgivelser og kort vei til byens fasiliteter. Beliggende

i et rolig og etablert boligområde i Bergen kommune, byr denne boligen på en solrik vestvendt terrasse. Her får du en lun og landlig atmosfære, perfekt for deg som ønsker å bo i grønne omgivelser uten å gi slipp på nærheten til det urbane. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med trygge omgivelser og et hyggelig nabolag.

Selv om eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet, er det kort vei til både dagligvarebutikker, skoler og kollektivtransport. Rema 1000 på Midtun ligger kun få minutter unna, og det er enkel adkomst til både Midtun skole og Kringlebotn skole ideelt for barnefamilier. For større innkjøp og shoppingmuligheter er både AMFI Nesttun og Lagunen Storsenter lett tilgjengelige med bil. Nesttun sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, og fungerer som et naturlig knutepunkt i området.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser i nærheten og kort vei til bybanen. Dette gir enkel tilgang til Bergen sentrum og omegn, enten du pendler til jobb eller ønsker å utforske byens mange tilbud. Jernbanestasjonen i Bergen er også innen rekkevidde for lengre reiser.

Totlandsvegen er omgitt av vakker vestlandsnatur, og nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt. Enten du foretrekker en rolig spasertur i skogen eller en mer krevende fjelltur, finner du gode stier og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Ulsmåg skole (1-7 kl.) - 0.7 km
Midtun skole (1-7 kl.) - 2.6 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) - 2.9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) - 3.6 km
Hop skole (8-10 kl.) - 3.7 km
Slåtthaug videregående skole - 3.6 km
Langhaugen videregående skole - 7.4 km

Ulsmåg barnehage (1-5 år) - 1 km
Fanatunet barnehage (0-5 år) - 1.1 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år) - 1.5 km

Offentlig kommunikasjon

Busstopp like utenfor eiendommen, samt busstopp på Elveneset/Ulsmåg skole med gode forbindelser.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bærevegger skille etasjeskille av betong. Yttervegg konstruksjoner over grunnmuren er oppført i betong- og isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttak.

Sammendrag selgers egenerklæring

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: utskifting av ventil for varmtvann - felles teknisk rom (sep 2025)
- Arbeid utført av: Tecno AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja
- Beskrivelse Fukt i kjellerbod i 2018 - garantisak og utbedret av byggherre. Defekt robotavfukter. Den ble byttet og problemene løst.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Nei
- Beskrivelse: Sommeren 2024 ble det observert noen rotter utendørs langs muren til gjesteparkering, i forbindelse med at nedgravde bosscontainere var midlertidig ute av drift og erstattet med to store bosscontainere. Skadedyrfirma (Cyttox) behandlet området raskt og vurderte det som tidlig fase. Containerne er fjernet, og det nedgravde systemet er tatt i bruk igjen. Anses ikke som problem lenger og har ikke observert noen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Bytte av begge viftemotorene i ventilasjonen - 2023
- Arbeid utført av: Åsane ventilasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja
- Beskrivelse: Aneo lading

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Maling utvending utført av firma sommer 2022
- Arbeid utført av: (et malerfirma)

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Nei Ja
- Beskrivelse I mars 2025 ble det oppdaget tyske kakerlakker i en leilighet i bygget. Rett før behandlingen ble det observert en enkelt hos meg, og en annen leilighet i oppgangen hadde to. Skadedyrfirmaet Cytox behandlet den berørte leiligheten og fulgte opp alle leilighetene med feller. Ifølge styret og Cytox (etter befaring våren 2025) var situasjonen under kontroll. Styret opplyste i mai at det så ut til at problemet var løst, og at Cytox kun skulle foreta en siste oppfølgingsrunde for sikkerhets skyld. Jeg har ikke sett noen siden den ene observasjonen i mars.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Ja
- Beskrivelse Noen har observert skjeggkre - behandlet med feller i alle leiligheter og boder

Innhold

Entre, bod, bad, stue/kjøkken, soverom

Garasjeplass i sameiets garasjeanlegg

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Sengegavl, nattbord og vegghylle over spisebord følger ikke med (alle disse er montert på vegg og henger på en trehylle). Lamper på krok følger heller ikke med.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.
Eget rom til sykkelparkering.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

1372922

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 radonreduserende 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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Jordvarmeanlegg for oppvarming av varmtvann og vifte/varmekonvektor i stue.
Varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 070

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 806

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 4806 og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 928 069

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 712 276

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

63/2858

Felleskostnader inkluderer

Garasje: 320,-

Felleskostnader likt fordelt: 470,-

TV/bredånd: 570,-

Felleskostnader brøk: 1 399,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 759

Andel fellesformue

Kr 16 760

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solberget 1

Organisasjonsnummer

919771283

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Sameie har ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Kan sees hos megler.

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 355, seksjonsnummer 20 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/50/355/20:

08.11.2016 - Dokumentnr: 1032035 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmele om avløspumpestasjon

Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2016 - Dokumentnr: 840870 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:50 Bnr:271
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:50 Bnr:355

29.09.2016 - Dokumentnr: 887996 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/2858

01.01.2020 - Dokumentnr: 1161618 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:50 Bnr:355

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk og parkeringskjeller datert 07.06.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.06.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen GNR 50 BNR 355, Totlandsvegen 80A m.fl., omfattes av reguleringsplan FANA. GNR 50 BNR 103, 271, TOTLANDSVEGEN, LINDÅSMYRA (plan-ID 17380000). Planen er en detaljregulering vedtatt 26.06.2013, og dekker 99,1 % av eiendommen. Planen regulerer området hovedsakelig til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, men også med formål som lekeplass (10,1 %), friområde (0,1 %) og mindre deler til gang- og veiformål (under 1 %).

En liten del (0,9 %) av eiendommen omfattes av reguleringsplan FANA. GNR 46, 50 OG 54, FV 183 TOTLANDSVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG (plan-ID 18470000), vedtatt

22.06.2009, som omhandler annen veigrunn og gangveg.

Innenfor planområdet er det også et bestemmelsesområde for utforming som dekker 47,6 % av eiendommen.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Hele eiendommen (100 %) er avsatt til Bebyggelse og anlegg – Øvrig byggesone (99,9 %), med en svært liten del (0,1 %) som grønnstruktur.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_3 Vei støy – gul sone, som dekker 29,0 % av arealet, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtagelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr OBOS
7 500 Fotograf (fakturer megler direkte)
4 038 Opplysninger forretningsfører OBOS
0 Takst/tilstandsrapport (fakturer kunde direkte) kr. 4500,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 280

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

Ansvarlig megler bistås av

Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

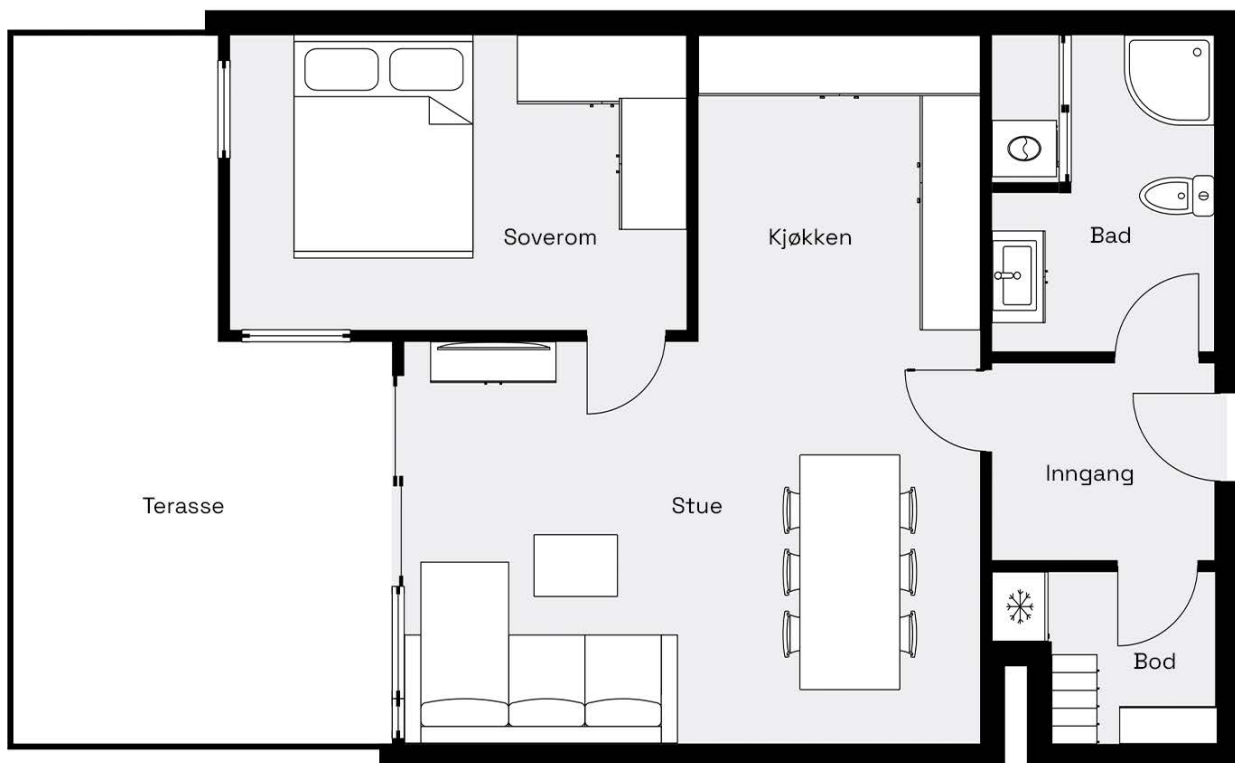
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

28.10.2025





quinn as

Planteining er illustrert og avvik kan forekomme















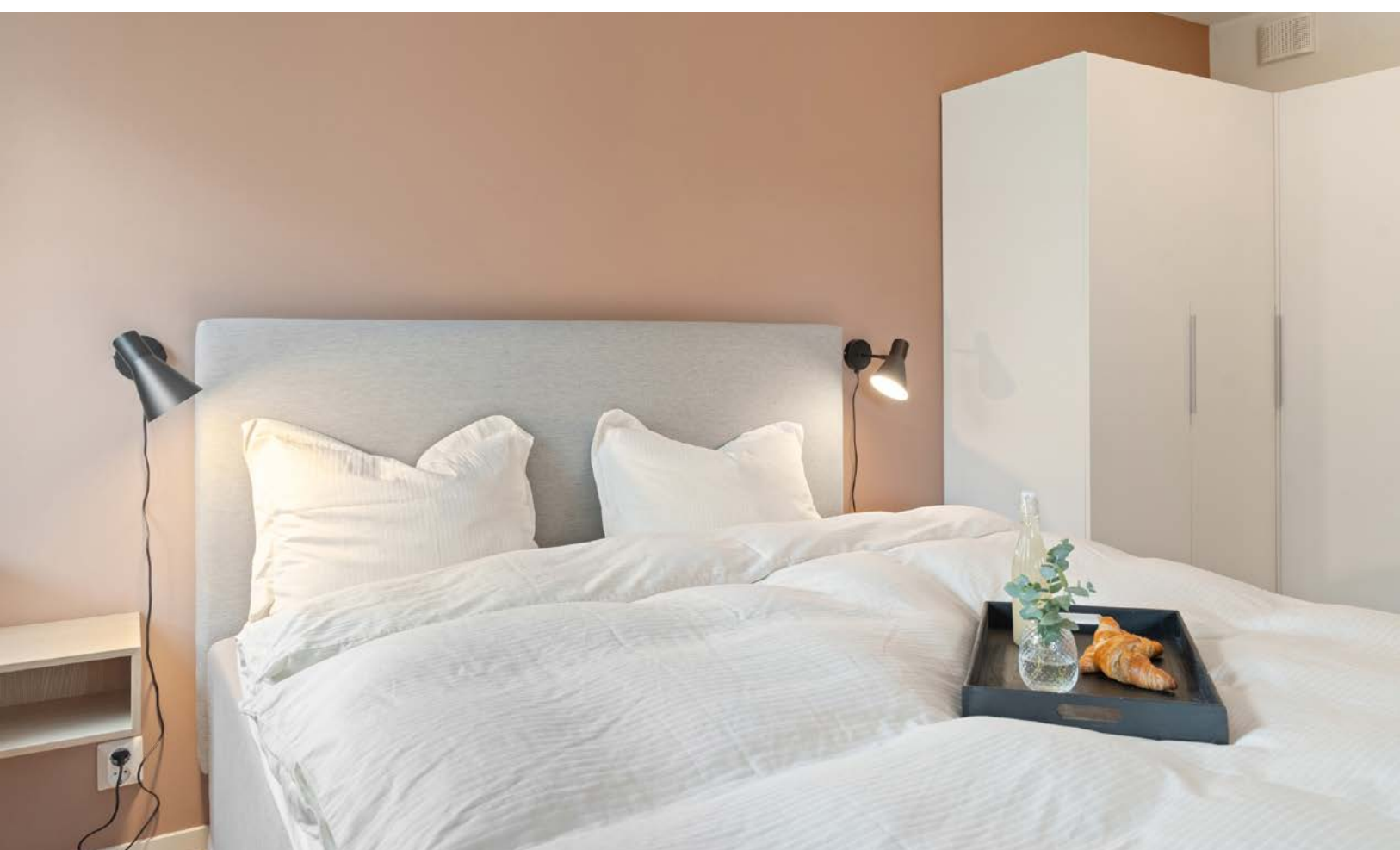




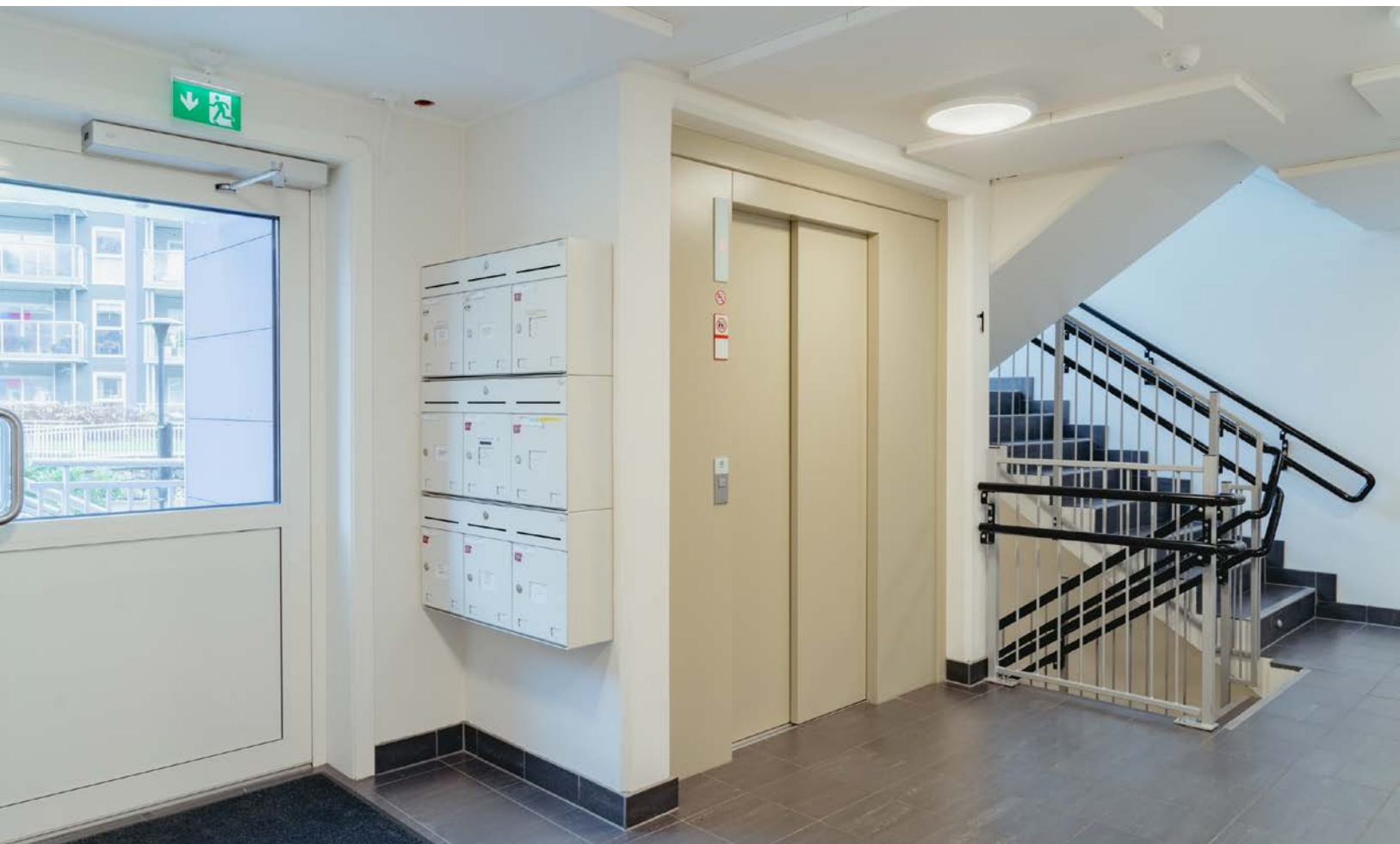


















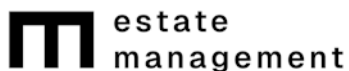




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Totlandsvegen 80 A
5226 NESTTUN
4601/50/20/355/0/0

Rapportdato

28.10.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Befaring utført den 21.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsdeler skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Totlandsvegen 80 A , 5226, NESTTUN

Matrikkel: 4601/50/20/355/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017 Kilde: PropCloud

Tomt: 3 410.20 m²

Hjemmelshaver(e): Linn Haugen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bærevegger skille etasjeskille av betong. Yttervegg konstruksjoner over grunnmuren er oppført i betong- og isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttak.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0102			
BRA-i 65 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre 4.6m ² , bod 3.5m ² , bad 6.8m ² , stue/kjøkken 32.6m ² , soverom 13.6m ²	Beskrivelse av BRA-e Bod i parkeringskjeller	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 71 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:61m² / S-Rom:10m² innvendig bod 4m² - bod i kjeller 5.6m²

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 6.8m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers felles

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 07-06-2019. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Bygget er oppført i 2017, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse på bakkeplan med betongheller oppmålt til 21m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken innredning med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Bilde



TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Jordvarmeanlegg for oppvarming av varmtvann og vifte/varmekonvektor i stue.
Varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

I bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

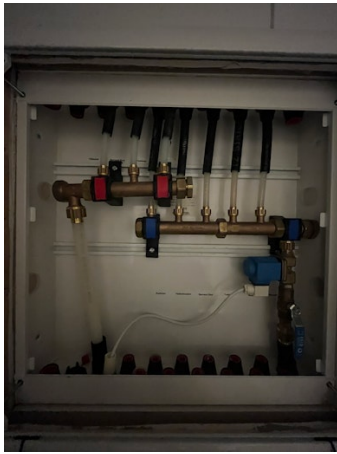
Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Bilde



TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring henger i sikringsskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

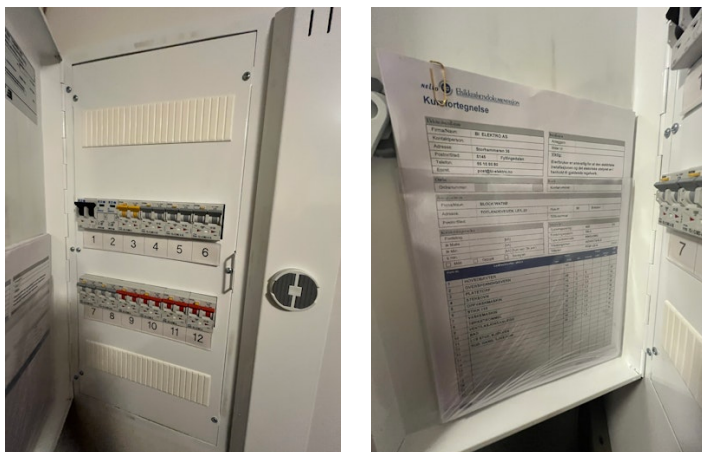
Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel 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 som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

Bilde



Overflater gulv

Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

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.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Garasjeplassen er målt opp til 2.85m bred og 5 meter lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde

Kjellerbod

Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5.6m2

TOTLANDSVEGEN 80 A - 4601/50/20/355/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250238	
Selger 1 navn	
Linn Haugen	
Gateadresse	
Totlandsvegen 80A	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5226
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if skadeforsikring
Polise/avtalnr.	1372922

Document reference: 1506250238

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

utskifting av ventil for varmtvann - felles teknisk rom (sep 2025)

Arbeid utført av

Tecno AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjellerbod i 2018 - garantisak og utbedret av byggherre. Defekt robotavfukter. Den ble byttet og problemene løst.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sommeren 2024 ble det observert noen rotter utendørs langs muren til gjesteparkering, i forbindelse med at nedgravde bosscontainere var midlertidig ute av drift og erstattet med to store bosscontainere. Skadedyrfirma [Cytos] behandlet området raskt og vurderte det som tidlig fase. Containerne er fjernet, og det nedgravde systemet er tatt i bruk igjen. Anses ikke som problem lenger og har ikke observert noen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av begge viftemotorene i ventilasjonen - 2023

Arbeid utført av

Asane ventilasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Aneo lading

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Maling utvending utført av firma sommer 2022
Arbeid utført av	(et malerfirma)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I mars 2025 ble det oppdaget tyske kakerlakker i en leilighet i bygget. Rett før behandlingen ble det observert en enkelt hos meg, og en annen leilighet i oppgangen hadde to. Skadedyrfirmaet Cytox behandlet den berørte leiligheten og fulgte opp alle leilighetene med feller. Ifølge styret og Cytox (etter befaring våren 2025) var situasjonen under kontroll. Styret opplyste i mai at det så ut til at problemet var løst, og at Cytox kun skulle foreta en siste oppfølgingsrunde for sikkerhets skyld. Jeg har ikke sett noen siden den ene observasjonen i mars.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen har observert skjevgkre - behandlet med feller i alle leiligheter og boder

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250238

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Haugen	2c2dbb77644ab1b5b062 388500942c5be64ec09f	23.10.2025 16:45:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250238

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 50/355/0/0
Utlistet 21. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
563596263	Grunneiendom	0	Ja	3 408,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17380000	35	FANA. GNR 50 BNR 103, 271, TOTLANDSVEGEN, LINDÅSMYRA	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.06.2013	200005079	99,1 %
18470000	30	FANA. GNR 46, 50 OG 54, FV 183 TOTLANDSVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.06.2009	200503302	0,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17380000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	89,0 %
17380000	1610 - Lekeplass	10,1 %
18470000	319 - Annen veigrunn	0,8 %
17380000	3040 - Friområde	0,1 %
18470000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,8 m²)
17380000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,0 m²)
17380000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)
17380000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17380000	1 - Utforming	47,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	29,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15050000	30	FANA. GNR 50 BNR 103, KIRKEBIRKELAND, TORVETUA	3	190330007
15056002	31	FANA. GNR 50 BNR 149, KIRKEBIRKELAND, TORVETUA	3	199805239
15056000	31	FANA. GNR 50 BNR 103 MFL., KIRKEBIRKELAND, TORVETUA, PLAN FOR UTBYGGING	3	199614054
60460000	34	FANA. GNR 52 BNR 1 OG 19 OG GNR 53 BNR 2 OG 4, DYNGELANDSÅSEN BOLIGOMRÅDE	5	200700454

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
50/135	139795423-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.02.2022	202202132

Andre opplysninger

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



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 50/355/0/0

Adresse: Totlandsvegen 80A m.fl.

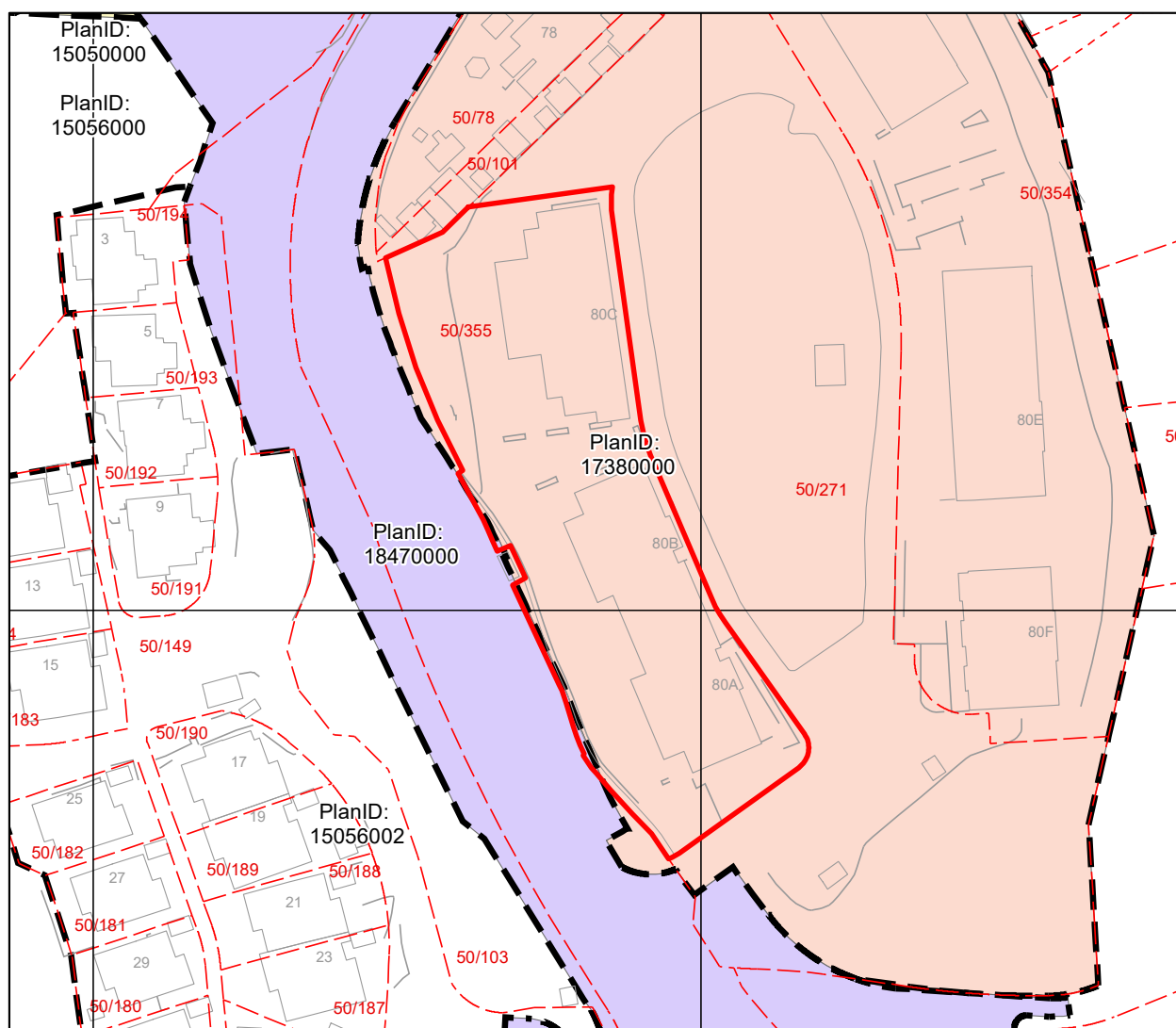


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

17380000, 18470000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.10.2025

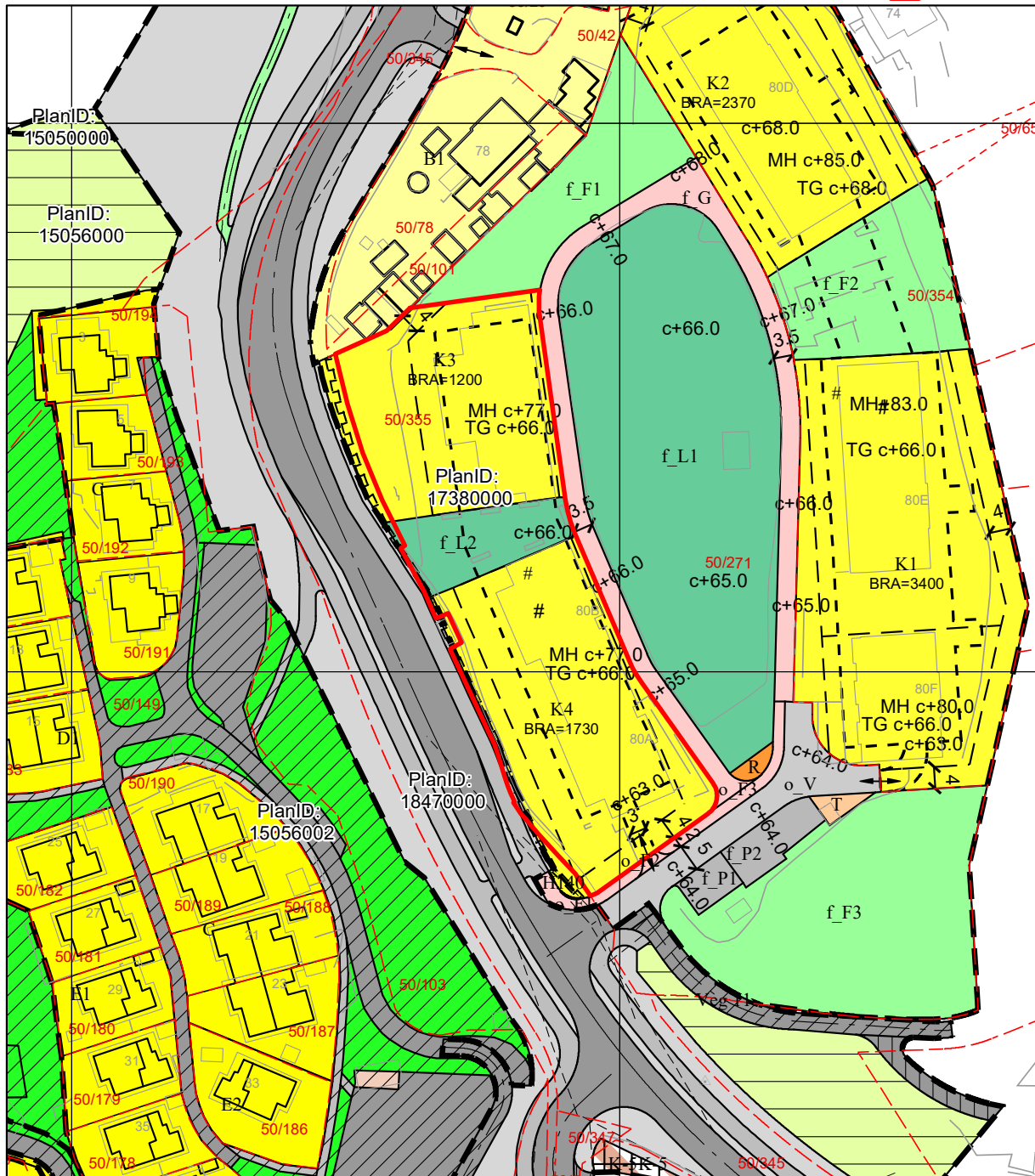
Gnr/Bnr/Fnr: 50/355/0/0

Adresse: Totlandsvegen 80A m.fl.



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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1203 - Regulert tomtengrense

↘ 1211 - Byggegrense

↗ 1213 - Planlagt bebyggelse

↗ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ 1221 - Regulert senterlinje

↘ 1222 - Frisiktlinje

⚡ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

↗ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↘ Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

↗ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

⊥ 991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

↘ Sikringsone

Piangrense

↗ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gangveg

■ Turveg

■ Privat vei

■ Friluftsområde (på land)

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1610 - Lekeplass

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

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2080 - Parkering

■ 2110 - Energinett

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3040 - Friområde



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.10.2025

Arealplan-ID: 65270000

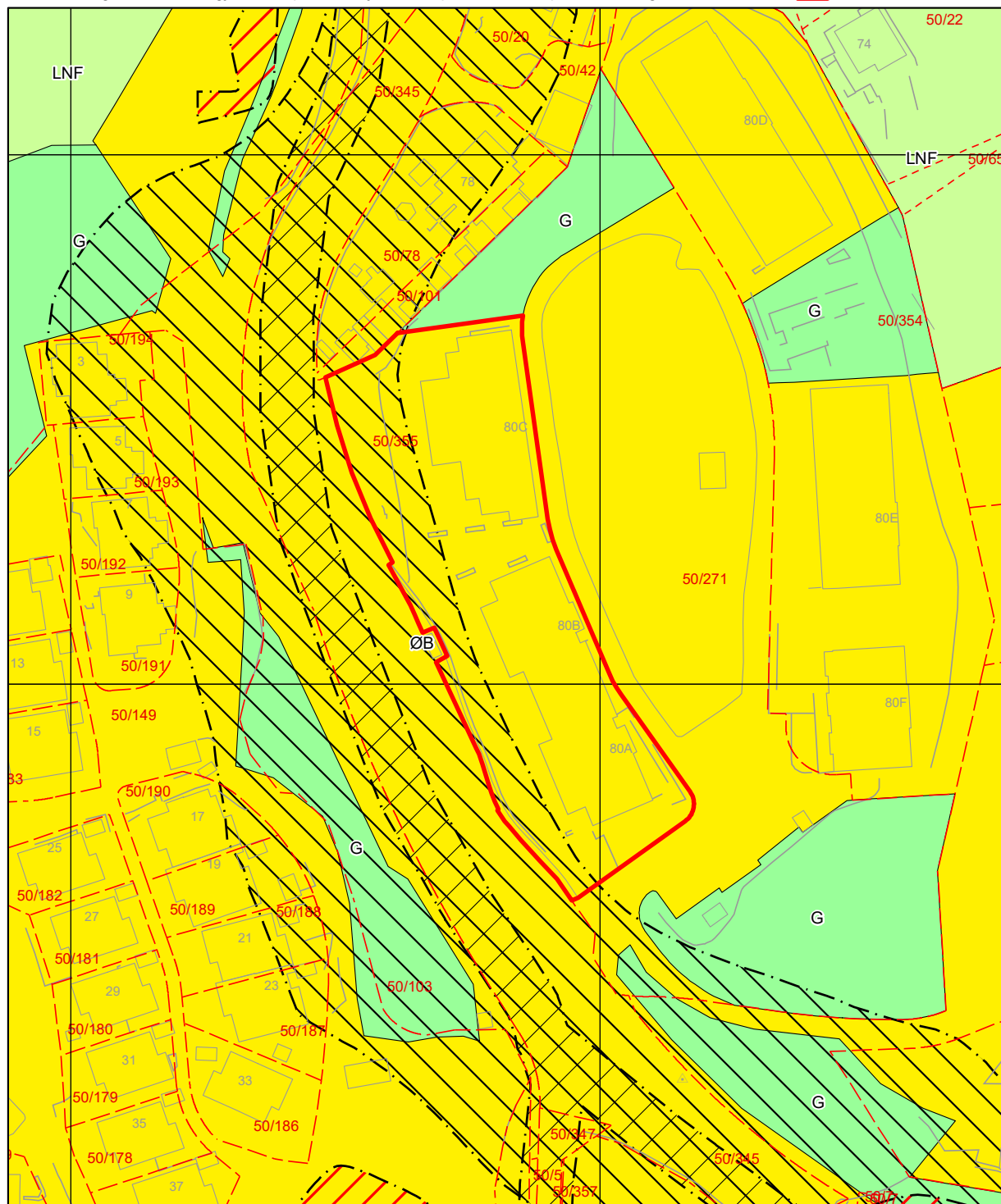
Gnr/Bnr/Fnr: 50/355/0/0

Adresse: Totlandsvegen 80A m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angittthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Grønnstruktur



LNF



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

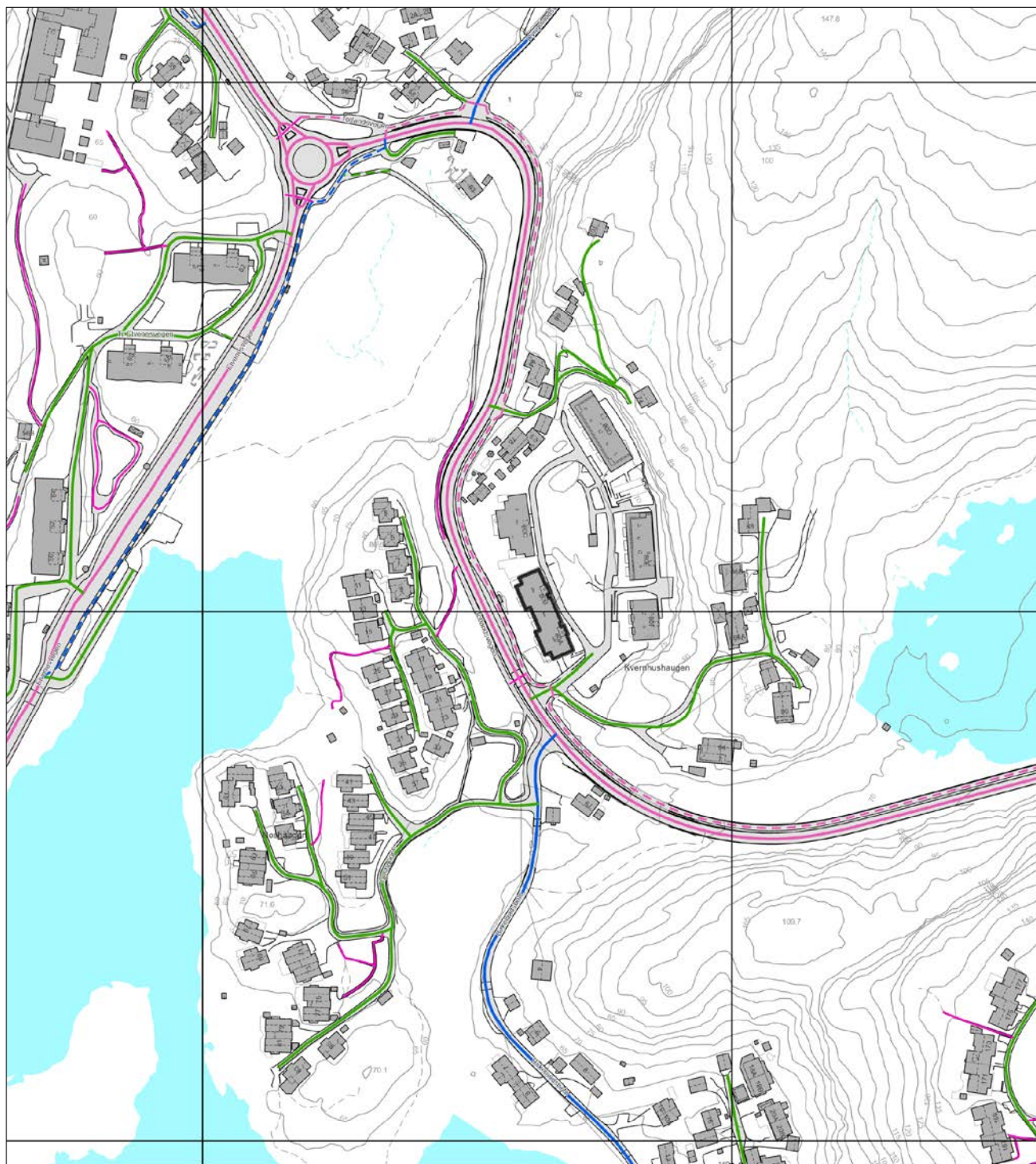
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/355/0/20

Adresse: Totlandsvegen 80A, 5226 NESTTUN



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

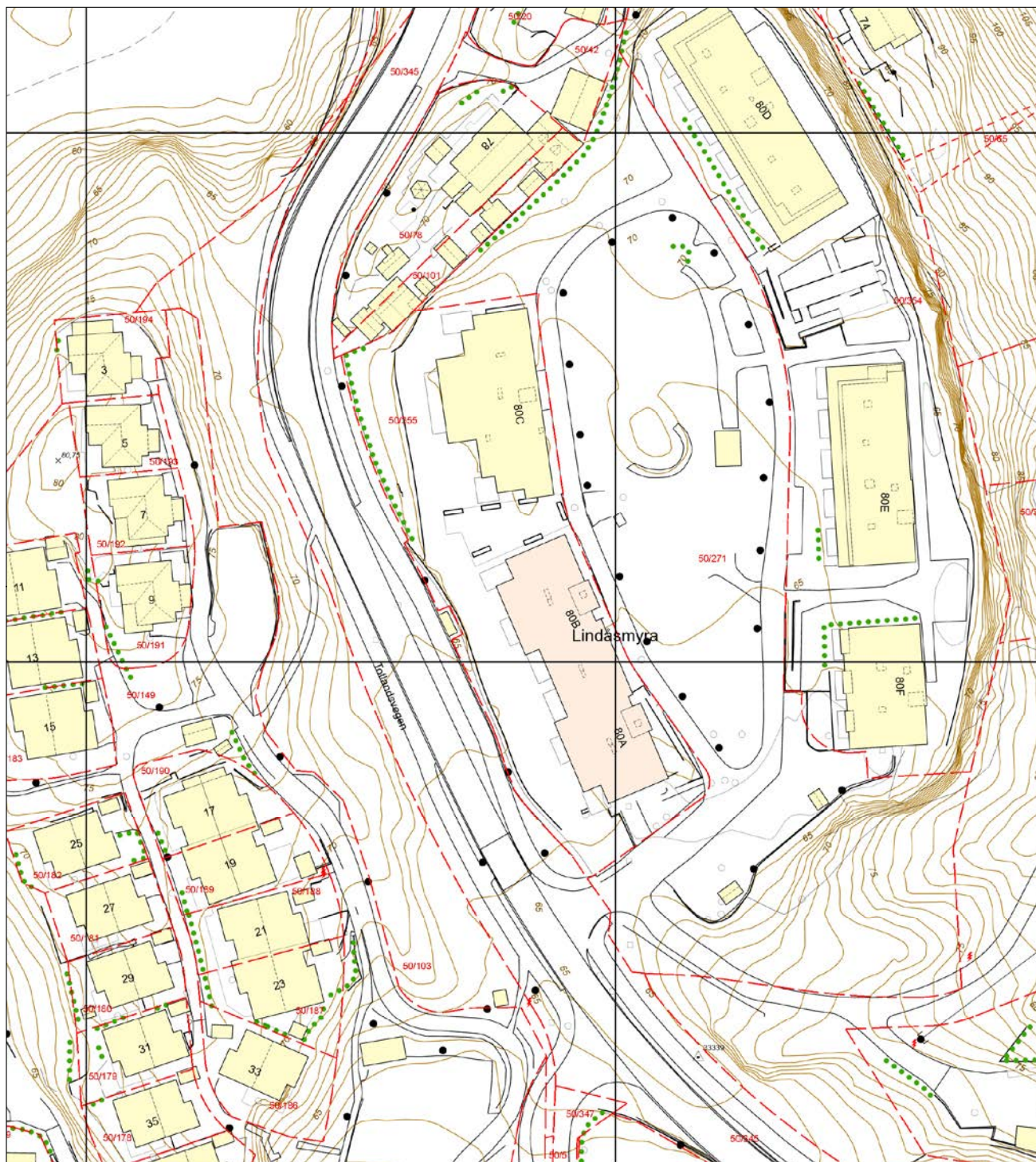
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 20.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/355/0/20

Adresse: Totlandsvegen 80A, 5226 NESTTUN



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	



ÅRSRAPPORT

2025

Innkalling til årsmøte i Sameiet Solberget 1



Solberget 1
Totlandsvegen 80A-B-C
Solberget1@styrerrommet.no

Ordinært årsmøte i Sameiet Solberget 1
avholdes torsdag 3. april 2025
kl. 18.00 i auditoriet på Ulsmå skole

Styret minner også om muligheten til å benytte seg av retten til å la seg representere med fullmakt på årsmøtet.

Styret minner også om at det umiddelbart etter årsmøtet vil bli avholdt beboermøte.

Benytt denne sjansen til å gi uttrykk for dine synspunkt og meninger.

MØT OPP!

VELKOMMEN

Aagot Stoltz Meyer/Brynjulf Eide

Solberget 1

01.03.2025



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Solberget 1
avholdes torsdag 3. april 2025 kl. 18.00 i auditoriet Ulsmåg skole

Til behandling foreligger:

1) Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2) Årsrapport for 2024 – Vedlagt

3) Årsregnskap for 2024 – Vedlagt

4) Budsjett for 2025 – Kommer frem i egen kolonne i regnskapet

5) Godtgjørelse til styret

6) Innkomne forslag

- 1) *Det er kommet inn forslag om utvidelse av eksisterende gapahuk på 50/271 som tidligere presentert på beboermøte.*

7) Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av styremedlemmer for 2 år. 1 styremedlemmer ikke på valg
- C) Valg av varamedlem til styret for 1 år

Bergen, 13. mars 2025

Styret i Sameiet Solberget 1

Aagot Stoltz Meyer Sjur Olav Sørland Brynjulf Eide Jan Magnus Lund
Hermund Marthinsen (varamedlem)

Etter det formelle årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor det kan utveksles tanker og ideer om vårt sameie på en litt mer uformell måte enn selve årsmøtet, som må holde seg innfor de formelle rammer som er lovpålagt.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aagot Stoltz Meyer	Totlandsvegen 80A
Styremedlem	Jan Magnus Lund	Totlandsvegen 80A
Styremedlem	Brynjulf Eide	Totlandsvegen 80C
Styremedlem	Sjur Olav Sørland	Totlandsvegen 80C
Varamedlem	Hermund Marthinsen	Totlandsvegen 80C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Solberget 1

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Solberget 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919771283, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer: 50/355. Solberget 1 er i sameie med Solberget 2 om 50/271.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Solberget 1 har ingen ansatte.

Hver eierseksjon er også tilknyttet egen innendørs biloppstillingsplass. I tillegg til dette er det 5 gjesteparkeringplasser og 2 handicap parkeringsplasser innendørs. 1 gjesteparkering er omgjort til redskapsbod. Det er frigjort en erstatningsplass utenfor sykkelbod. Denne kan ved behov nyttes til parkering eller til annet behov etter avtale med styret.

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å leie ut 2 av gjesteplassene i garasjen, det ble gjort. Tallet på gjesteplasser innendørs 4.

Sammen med Solberget 2 disponerer vi også gjesteparkeringplasser ved innkjøringen til boligområdet.

Styret minner om at alle gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Seksjonseiere som har behov for mer enn én plass, må ta dette opp med andre beboere som evt. ikke bruker sin plass.



Styrets arbeid/drift

- Styret har i løpet av 2024 avholdt 10 ordinære styremøter, foruten 2 kortere møter uten alle til stede, for hastearbeid. I tillegg kommer to HMS-runder, én ute og to inne, én brannøvelse, flere ekstra hagedugnader der ett eller flere styremedlemmer har bistått hagegruppen med gressklipping, lusing og klipping av hekk.
- Et ekstraordinært beboermøte ble avholdt i november, der styret la frem to saker: Evt. bygging av et møtelokale som påbygg til gapahuken – og en sak om å ta ansvar for driften av sameiet, ute og inne, og ikke minst for det administrativt, økonomiske osv.
- De to faste dugnadene, vår og høst, ble gjennomført som vanlig, med bra fremmøte og god stemning – med fine resultater ute og hyggelig fellesskap i arbeidet og rundt pizzaen som vi avsluttet med. Takk til alle som møter opp og gjør en innsats!
- Juletreet ble tent som i alle år her, 1. søndag i advent i et forrykende vær, med vind og regn. Den nye pergolaen som S1 og S2 har spleiset på, og beboere i S2 og S1 har bygget, ga litt ly for regnet, om dog ikke for vinden. Styret serverte risengrøt med mandel i, med gevinst til mandel-vinneren.
- Det **store** løftet i 2023/24 var den selvbygde boden i garasjen, der vi nå relativt ryddig og oversiktlig, og i låst bod, oppbevarer alt sameiet eier av redskaper og verktøy. Den enkelte beboer kan selvsagt låne dette når lysten til hageaktivitet presser på, men med låsbar bod har vi en langt større kontroll på eiendommen. Honnør til Brynjulf Eide som bygget, og til Borghild Sollibakke og Aagot som malte!
- Lekeplassen er kontrollert, og er i god stand. At nettet over sandkassen, som hindrer katter i å gjøre fra seg der, ikke er i bruk, fraskriver styret seg ansvaret for. Vi har flere ganger minnet om at det er foresattes plikt til å legge på nettet etter barnas lek der.
- En hagegruppe ble etablert våren 22. Den består nå, som da, av Odd Hatlem, leder (A), Wenche Eide (C), Inger Nyland (C) og Erna Mathisen (A). De holder bed og plantekasser fine og ugressfrie, planter - og vanner når det er nødvendig. Stor takk til dem! Men denne gruppen har ikke alene ansvar for det store utearealet vi eier. Styret har gjennom sommerhalvåret rykket ut flere ganger for å ta hånd om gressklipping, omstart av robotklipperen, rydding av buskaset nord for C. Men husk: Dere så alle det store uteområde da dere kjøpte bolig her. Ikke tenk at det holder seg selv pent. Om andre kan tenke seg å ta et lite tak når det passer, er de mer enn velkommen til det, de er også mer enn velkomne til å bli med i Hagegruppen som fullverdige medlemmer. Det er ikke faste møter, det er bare å melde seg til styret eller direkte til Odd Hatlem, så kan de få oppgaver av større eller mindre omfang. Vi trenger flere hjelpere hvis vi vil unngå innleid arbeidskraft!
- Styret har i 2024 gjennomført flere større prosjekter som enten har bedret økonomien eller gitt fellesskapet bedre forhold på noen områder. Flere reforhandlinger av avtaler, med tilhørende befaringer er foretatt. Dette førte bl.a. til skifte av renholdsfirma senhøstes 23, noe vi har spart en god del på. Deres langt billigere tilbud på vask



av de 8 glasstakene i 3. etasjene ble riktignok ikke spesielt vellykket da vask ble gjennomført i 2024, men etter nye og endrete forsøk, har de nå funnet en ny metode, også den en god del billigere enn det vi har klart å få tidligere. Gjennomføring våren 25.

- De ytre inntakene for ventilasjonssystemet fungerte ikke helt etter ønske, de ble tette og var umulige å komme til for vask, en del beboere klaget på tett inneluft og undertrykk på ytterdøren osv. Her fikk vi flere tilbud, med relativt store prisforskjeller. Firmaet som fikk anbudet var meget ryddige og holdt seg til tidsskjemaer og kom flere ganger enn avtalt pga. beboere som ikke var hjemme, uten å ta ekstra betalt, honnør til dem!
- Utleie av 1 motorsykkelparkeringsplass og 2 gjesteparkeringsplasser for bil, kom også å plass i 2024, etter årsmøtevedtak om dette i mars. Dette ser ut til å fungere fint, brukerne er fornøyde og det kommer litt inntekter til fellesskapet.
- Sameiet har også i 2024 vært spart for uhell som vi har vært plaget av tidligere, med heiser, garasjeport eller annet. Den typen uhell koster mye, så dette er meget positivt. La oss håpe det fortsetter slik. Igjen oppfordrer vi foreldre til å være bevisste på at verken heisene eller fellesarealene inne er lekeområde for barn.
- **Fellesarealene skal holdes ryddige, og være frie for private ting. Dette er først og fremst av brannsikkerhetsmessige årsaker. Ikke bare kan det fungere som ekstra mat for evt. flammer, men aller mest som hindringer for eventuelle røykdykkere. De som har vært ute i slikt, enten det er reelt eller som øvelse med røyk, vet at det er bare mulig å lete opp dører ved å gå og føle seg frem. Da kan både sko og pynt være fatale hindere.**
- Bossituasjonen ble ikke løst i 2024. Etter midlertidig rep. og endring av restavfalls-nedkastet, tidlig i 2025, fungerer det noenlunde, men blir fortere fullt fordi komprimatoren er tatt vekk. BIR har latt sine 2 containere bli stående. Slik sett er vi godt hjulpet, selv om det er ikke noen pryde for innkjørselen til et ellers svært pent tun.
- Styret har fortsatt som mål å arbeide med å reforhandle de dyreste avtalene, og se om vi kan pine utgiftene enda et stykke ned, året 25 vil vise om vi lykkes. Forsikringsavtaler er det som står for tur å se nærmere på, det arbeidet måtte utsettes pga. vannlekkasje i C som måtte gå via eksisterende forsikring.
- Bygging av et møtehus, som påbygg til gapahuken, har vært nevnt både i 22, 23 og 24, senest på ekstra beboermøte 18. november 24. Planene har stadig blitt endret, men nå er vi nærmere enn noen gang noe som kan bli brukbart.
- Styret håper på et godt år med mange aktive og engasjerte beboere – bare slik blir Solberget 1 både et trivelig og velfungerende bofellesskap.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Avviket i forhold til budsjett er i hovedsak på posten vedlikehold. Styret har holdt litt igjen på pengebruken med henblikk på en eventuell utvidelse av gapahuk/møterom. Resultatregnskapet er gjort



opp med en overføring til egenkapital på kr 241 807,-. Det er bla. ment brukt til møterommet ved gapahuken.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Det er budsjettet med noe høyere beløp i 2025 enn de reelle kostnadene i 2024. Det er fremdeles mye usikkerhet rundt strømprisene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger. Samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solberget 1.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Økningen er på ca. 4%.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

3. Regnskap for 2024 – Se vedlegg

4. Budsjett for 2025.

Kommer frem i egen kolonne i regnskapet

5. Godtgjørelse til styret

Kr 60 000,-

6. Innkomne forslag

Styret har fremmet forslag om å utvide eksisterende gapahuk med en tilstøtende bygning som blir en integrert del av eksisterende gapahuk og pergola. Rommet stilles til disposisjon for beboere på samme måte som gapahuken og som møterom for styrene i Solberget 1 og 2.

Styrets vurdering:

Styrene i S1 og S2 har over tid vurdert flere alternativer for å få til et samlingslokale. Etter diverse diskusjoner har man nå kunnet enes om at et påbygg til eksisterende gapahuk er det beste alternativet vi kan samles om. Påbygget vil bli på ca. 33 m2 og vil bli fullisolert. Det er styrets oppfatning at tilbygget vil kunne utvide bruken av det eksisterende arealet rundt gapahuk, pergola og arealet utenfor til sosiale formål. Og styrene i sameiene vil dra nytte av dette til fellesmøter, styremøter etc. Totalkalkylen for prosjektet er på ca. Kr 480 000,-. I tillegg til dette er intensjonen å utføre en god del av arbeidet på dugnad. Sameiet Solberget 1's økonomiske forpliktelser er kalkulert til ca. Kr 170 000,-. I tillegg vil det bli en del dugnad. Innenfor denne økonomiske rammen, vil dette ikke innebære noen økning i fellesutgiftene. Kostnadene for prosjektering og oppføring av bygget er tenkt dekket av sameiets opparbeidede



midler. Prosjektet er tidligere presentert for seksjonseierne på beboermøte høsten 2024. Det er også fremvist modell av prosjektet.

Forslag til vedtak:

Styret i Sameiet Solberget 1 gis fullmakt til å sette i gang arbeidet med dette prosjektet.

7. Valg av tillitsvalgte

A) Forslag til styreleder:	Aagot Stoltz Meyer	1 år
B) Forslag til styremedlem:	Jan Magnus Lund	Ikke på valg
Forslag til styremedlem:	Brynjulf Eide	2 år
Forslag til styremedlem:	Hermund Marthinsen	2 år
C) Forslag til varamedlem til styret:	Borghild Solibakke	1 år

Sjur Olav Sørland trer ut av styret etter eget ønske. Vi takker han for den innsats han har lagt i arbeidet for sameiet.

oooOOOooo

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver boenhet, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Beboerne har selv ansvar for å se etter at eget utstyr, som f.eks. pulverapparatet fungerer, se at pilen står på grønt og snu opp ne på apparatet et par ganger, da er det i orden. Se etter at det er minst en meters avstand fra dysene i overrissingsanlegget til nærmeste gjenstand.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Til årsmøtet i Sameiet Solberget 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Solberget 1** som viser et overskudd på kr 241 819. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 18. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET SOLBERGET 1
ORG.NR. 919 771 283, KUNDENR. 6379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 271 616	1 216 324	1 302 000	1 324 200
Ladeinntekter EL-bil		0	16 801	0	0
Andre inntekter		0	38 060	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 271 616	1 271 185	1 302 000	1 324 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 676	-5 385	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-89 015	-84 535	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-728	-5 882	-8 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-277 492	-213 554	-425 000	-441 200
Forsikringer		-104 821	-97 956	-110 000	-132 000
Ladekostnader EL-bil		-29 172	-6 074	-15 000	-35 000
Energi/fyring	8	-87 425	-114 664	-145 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 353	-219 064	-230 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-165 537	-167 676	-202 000	-196 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 039 679	-983 249	-1 299 460	-1 298 700
DRIFTSRESULTAT		231 937	287 936	2 540	25 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 882	1 871	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 882	1 871	0	0
ARSRESULTAT		241 819	289 807	2 540	25 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		241 819	289 807		

SAMEIET SOLBERGET 1
ORG.NR. 919 771 283, KUNDENR. 6379

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 038	79 830
Driftskonto OBOS-banken		473 683	549 789
Sparekonto OBOS-banken		307 650	88
SUM OMLØPSMIDLER		787 406	629 707
SUM EIENDELER		787 406	629 707
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		762 133	520 314
SUM EGENKAPITAL		762 133	520 314
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 832	2 654
Leverandørgjeld		16 406	106 739
Annen kortsiktig gjeld	11	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 273	109 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		787 406	629 707
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18.02.2025
Styret i Sameiet Solberget 1

Aagot Stoltz Meyer /S/

Jan Lund /S/

Sjur Olav Sørland /S/

Brynjulf Eide /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	728 856
TV/bredbånd	221 760
Felleskostnader likt fordelt	178 200
Garasje	118 800
Garasje	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 271 616

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 676.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 069
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 102
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 330
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 370
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-277 492

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 227
Fjernvarme	-26 198
SUM ENERGI / FYRING	-87 425

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-2 333
Annet driftsmateriale	-794
Vakthold	-15 758
Renhold ved firmaer	-116 893
Snørydding	-16 648
Andre fremmede tjenester	-528
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kontorkostnader	-1 193
Kontingenter	-5 033
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 133
Bank- og kortgebyr	-2 866
Velferdskostnader	-1 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-165 537

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINNTEKTER	9 882

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

Samstet Solberget 1

Protokoll fra ordinært årsmøte i Solberget 1

Metadato: 3. april 2025

Metelidspunkt: 18.00

Metelid: Ullsmåg skole - Aula

Til stede: Seksjonene i alt: 15

Seksjonene i alt: 12

Reprerentat ved fullmakt: 1

Totalt stemmeberetigede: 13

Metet ble åpnet av: Aagot Stoltz Meyer

1. Konstituering-Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg av metelider

3. Godkjenning av de stemmeberetigede

4. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonsser som protokollviter

5. Godkjenning av metelidskillingen

6. Behandling av årsrapport for 2024

7. Behandling av årsregnskap for 2024

Samstet Solberget 1

2

3. Budsjett for 2025

Budsjett for 2025 ble presentert

Vedtak: Budsjett tatt til etterretning

6. Fastsettelse av godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000,-

Godtgjørelsen gjelder for 2024/2025.

Vedtak: Kr. 60 000,- Vedtatt

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Innkonne forslag

Styret har fremmet forslag om å utvide eksisterende gapahuk med en tilatende bygning som blir en integrert del av eksisterende gapahuk og pergola. Rommet vil bli disponert for beboere på samme måte som gapahukan og som møterom for styrene i Solberget 1 og 2.

Styrets vurdering:

Styrene i 51 og 52 har over tid vurdert flere alternativer for å få til et samlingslokale. Etter diverse diskusjoner har man nå kunnet enes om at et påbygg til eksisterende gapahuk er det beste alternativet vi kan samles om. Påbygget vil bli på ca. 33 m2 og vil bli fullstøkkert. Det er styrets oppfatning at tilbygget vil kunne utvide bruken av det eksisterende anselet rundt gapahuk, pergola og anselet utenfor til sosiale formål. Og styrene i sameiene vil dra nytte av dette til fellesmater, styremøter etc. Totalkalkylen for prosjektet er på ca. Kr 480 000,- i tillegg til dette er interessen å utføre en god del av arbeidet på dugnad. Samstet Solberget 1's økonomiske forpliktelser er kalkulert til ca. Kr 170 000,- i tillegg vil det bli en del dugnad. Innenfor denne økonomiske rammen, vil dette ikke innebære noen skring i fellesutgifter. Kostnadene for prosjektering og utførelse av bygget er tenkt dekket av sameiets opparbeidede midler. Prosjektet er tidligere presentert for seksjonene på beboermøte høsten 2024. Det er også fremvist modell av prosjektet.

Forslag til vedtak:

Styret i Samstet Solberget 1 gis fullmakt til å sette i gang arbeidet med dette prosjektet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

A. Forslag til styrelider for 1 år: Aagot Stoltz Meyer

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B. Forslag som styremedlem for 2 år: Hermund Marthinsen

Forslag som styremedlem for 2 år: Brynjulf Eide

Vedtak: Begge valgt med akklamasjon

Samstet Solberget 1

3

C. Forslag som vararemedlem for 1 år: Borghild Solbakke

Vedtak: VALGT

Styremedlem Jan Magnus Lund er ikke på valg

Metet ble hevet kl: 19.40

Protokollen signeres av:

Metelider: Aagot Stoltz Meyer

Fører av protokoll: Brynjulf Eide

Protokollviter 1: Kristin Finnsen Lund

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Titel/Funksjon	Navn	Adresse	Valgt for:
Leder:	Aagot Stoltz Meyer	Totlandsvegen 80A	1 år
Styremedlem:	Jan Magnus Lund	Totlandsvegen 80A	1 år
Styremedlem:	Hermund Marthinsen	Totlandsvegen 80C	2 år
Styremedlem:	Brynjulf Eide	Totlandsvegen 80C	2 år
Vararemedlem:	Borghild Solbakke	Totlandsvegen 80C	1 år

Styret vil konstituere seg på neste styremøte

91

VEDEKTER

FOR

SAMEI ET SOLBERGET 1

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 13. september 2017. Revidert på årsmøte 10. april 2018, 10. april 2019, 8. juli 2020 og 16. mars 2023. Siste endring på årsmøtet 18. april 2024.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Solberget 1.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 50 bnr 355 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 33 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (2) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaklinformasjon.

Ved eierskifte betales det et eierskiftegebyr.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig

måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.2: Det er installert infrastruktur for ladeanlegg for elbiler i garasjen som er tilknyttet eierseksjonene. Anlegget installeres, eies og driftes av leverandør som Sameiets styre godkjenner. Seksjonseier som ønsker å koble seg til anlegget, henvender seg direkte til leverandør og inngår de nødvendige avtaler med dem.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret gjennomfører bytte av parkeringsplass til en parkeringsplass som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk som HC-plass, ev. til lettere tilgjengelig gjesteparkering. Den som krever bytte, må samtidig stille til disposisjon sin egen parkeringsplass til gjesteparkering. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4.4.Utleie av gjesteplasser

Styret kan leie ut inntil 2 - to - gjesteplasser til beboere med behov for en ekstra plass. Styret avgjør hvilke plasser som kan være aktuelle og hvem som kan leie plassen. Leieforholdene reguleres i en avtale som gjelder for ett år om gangen, og med gjensidig oppsigelsesrett. Vis særlig hensyn til HC-parkeringsplassene. Ved overtredelse av bestemmelser av dette punkt, kan styret fatte beslutning om straffetiltak, som kontrollgebyr eller evt. inngå avtale med kontrollselskap.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Sameiet plikter å vedlikeholde sikringsgjerdet, dette gjelder også sikringsgjerdet som står utenfor gnr 50 bnr 271 mot øst. Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og —anlegg herunder anlegg med dreneringsrør til elveløp påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for

bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader — ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnader som dekker ordinær drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøkene. Felleskostnader som dekker administrasjonskostnader, forretningsførsel, revisjon etc., deles med lik andel per seksjon. Kostnader til drift av garasjekjeller deles med lik andel per garasjeplass. Kostnader til felles kabel-TV/bredbånd deles med lik andel per seksjon. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/Årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles/sendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

4 8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie **eller** leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
 - 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
 - 3) fastsette budsjett for kommende år,
 - 4) velge styreleder når lederen er på valg,
 - 5) velge styremedlemmer som er på valg,
 - 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
 - 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
 - 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen, fremlagt av styret eller av sameiere.
- 9) Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlem behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Vedtektene gjelder for sameiet fom. 18. april 2024. Nesttun, 20. april 2024.

Signert av: Aagot Stoltz Meyer, Brynjulf Eide, Anne Helene Øpstebo og Sjur Olav Sørland

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET SOLBERGET 1

Vedtatt på årsmøte 10. april 2018, oppdatert på årsmøtet 16. mars 2023.

1. Generelt

- 1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning
- 1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- 1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

2. Sjøppel

- 2.1. Sjøppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall, plast og papp/papir.
- 2.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i sjøppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal sjøppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall, eller gjenstander som er for stor for container skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 2.3. Det er forbudt å sette fra seg sjøppel, sneiper elter annet avfall på platting ved sjøppelstasjonene

3. Røyking på fellesareal

- 3.1. Det er røykeforbud i sameiets fellesarealer. Dette innebærer områder som benyttes av alle beboerne, som for eksempel ved trappeoppganger, lekeplass, felles terrasser, i garasje og bodanlegg.
- 3.2. Røyking skal ikke under noen omstendighet være til sjenanse for andre. Det må ikke røykes på en slik måte at røyk siver inn i luftinntak for leilighetene.

4. Dyrehold

- 4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

5. Bruk av leiligheten

- 5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.

Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeid, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2000, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndag- og offentlige helligdager. Ved planlagt støy over lengre tid, bør det gis nabovarsel i forkant.

5.3. Grilling på balkongen/terrassen skal skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Det oppfordres til å ikke benytte kullgrill på balkong. Gassbeholdere må ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje.

5.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

5.5. Det må søkes til styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6. Bruk av garasjeplass

6.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser — og disse skal holdes ryddig av bileier. Gjesteparkering skal ikke nyttes som parkering for beboere. Dog kan styret beslutte at inntil to - 2 - gjesteparkeringsplasser kan leies ut til beboere med behov for en ekstra plass. Vis særlig hensyn til HC-parkeringene. Ved overtredelse av bestemmelsene i dette punkt, kan styret fatte beslutning om straffetiltak, som kontrollgebyr eller evt. å inngå avtale med kontrollselskap.

6.2. Etter §26 i Eierseksjonsloven av 29. mai 2017, skal HC-plassene gjøres tilgjengelige for dem med behov, gitt at bruker har en annen plass å bytte bort. Retten varer så lenge behovet tilsier det.

6.3. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres verkstedarbeid i garasjene. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer i garasje/bod er ikke tillatt.

6.4. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Gjenstandene vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

6.5. Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider, på egen parkeringsplass. Styret kan nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier betaler for innstalleringen selv.

7. Fellesarealer

7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

7.2. Det er forbudt å benytte gangvei fangs ute- og lekeplass som snuplass. Ved behov for innkjøring til de spesifikke oppgangene skal personbil, flyttebil, taxi eller lignende enten rygge inn eller ut. Dette for å hindre at plenen og/eller plattingen mellom blokkene benyttes som snuplass.

7.3. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.4. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Styret beslutter til enhver tid om dugnadsdeltakelse skal kompenseres.

7.6. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc. På grunn av brannfaren, må ikke brennbart materiale oppbevares i fellesganger.

8. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

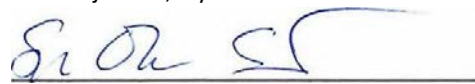
8.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

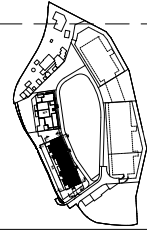
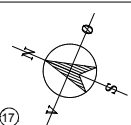
8.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Seksjonseier er også ansvarlig for at vedtekter og husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig. Dette skal medfølge leiekontrakt.

Husordensreglene for Sameiet Solberget 1 gjelder f.o.m. 16. mars 2023

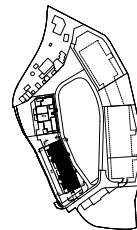
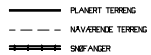
Nesttun, 28.03.23.


Aagot Stoltz Meyer, styreleder
Brynjulf Eide, styremedlem
Petter Gjertsen, styremedlem
Anne Helene Øpstebø, styremedlem
Sjur Olav Sørland, styremedlem



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BJEREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

[illegible]



A	Rev. 17/NOV/2014	01.04.2014	E SZ	
Rev.	Blok/Watne	Date	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGEN	SNITT	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TEGNINGEN	BLOCK WANTE AS	10.12.2013	E SZ	S.B.
BESKRIVELSE	TOTLANDSVEGEN, LINDASMYRA BERGEN	GRUNNEN	50	/ 103,271
PROJEKTERING	BLOKK K4	KORTEPE		
	PROJEKTNUMMER	TEGNET (S) (S) (S) (S)	1:100	A2
	1046702			
	NOTISER:	TEGNET	103	REVISJON
	AV: WNTL ES ES Tegnet			
	BLOCK WANTE AS			
PR 1817 VINA - 012 552 107 172 234045	PR 1817 VINA - 012 552 107 172 234045			



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

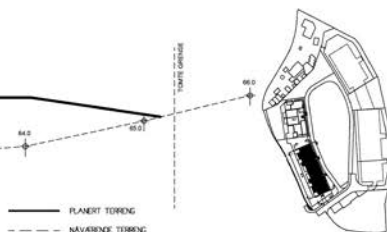
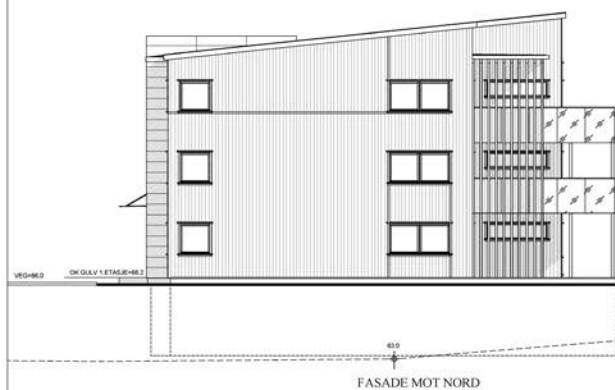
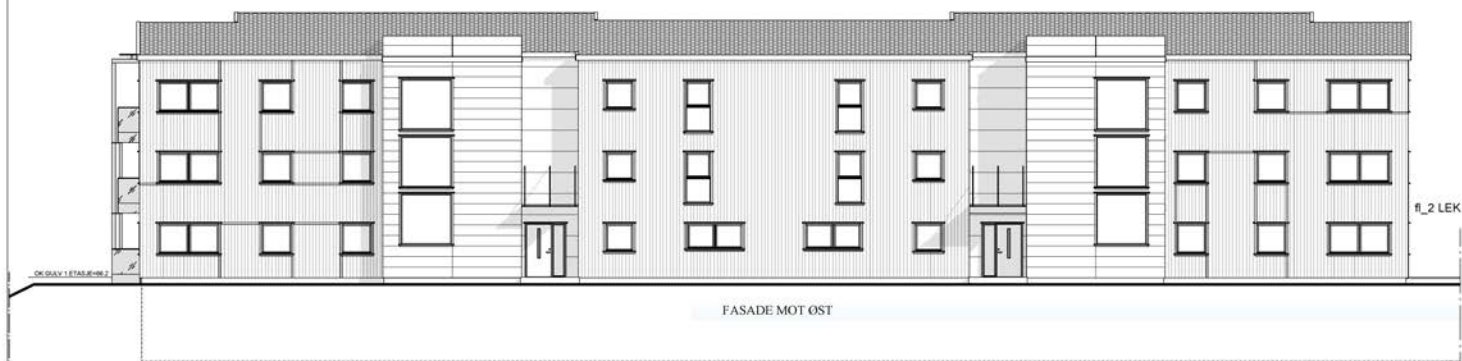
TEKNIKKEN FASADER		SPD	STYRT NR	OK/KOLLEKT
TEKNIKKEN	BLOCK WATNE AS	10.12.2013	E.52.	9.8.
PROJEKT	TOTLANDSVEGEN, LINDÅSMYRA BERGEN		50	103.271
PROJEKT	BLOKK K4			
PROJEKTNUMMER		1046702		
TEKNIKKEN		104		
PROJEKT		104		
PROJEKT		104		



1046702
104

TEKNIKKEN WATNE HJELP ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEEN TIL LATELSE FRA BLOCK WATNE AS

PLANERT TØRRENG
NAVAREDE TØRRENG
SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	PREV. VINDUVER	01.04.2014	E. SZ.	
Rav.	Beværet		Tegnet av	Kontrollert
TEGNER	FASADER		TEGNET AV	KONTROLLERT
UTDRAG	BLOCK WATNE AS	10.12.2013	E. SZ.	9.8.
PROJEKT	TOTLANDSVEGEN, LINDÅSMYRA BERGEN		50	103.271
PROJEKT	BLOKK K4			
			1:100	A2
			105	A



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00050-0355-0000-020
Eiendommens adresse	Totlandsvegen 80A
Eier	Linn Haugen , Totlandsvegen 80 A , 5226 NESTTUN N

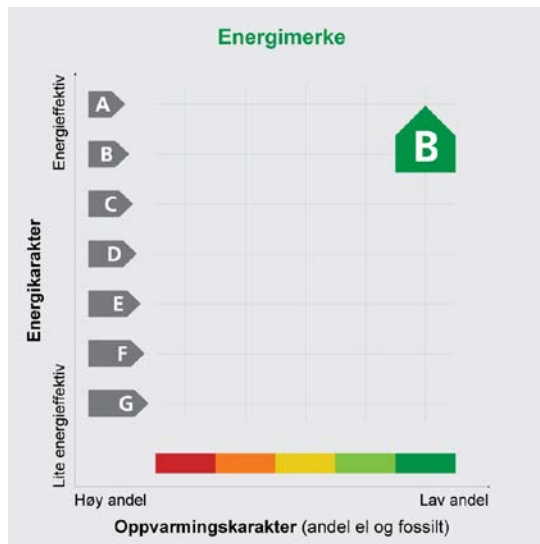
Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1848593KR	0.0026	4 806,00	1 201,50
Abonnementsgebyr vann	5183m2	7.71	880,87	222,02
Stipulert mengde vann	6739m3	11.44	1 699,42	428,34
Abonnementsgebyr avløp	5183m2	10.62	1 213,34	305,82
Stipulert mengde avløp	6739m3	15.64	2 323,33	585,60
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall nedgravd container	1 container	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			14 616,86	3 666,76
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Adresse	Totlandsveien 80A
Postnr	5226
Sted	Nesttun
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	355
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2018-898916
Dato	13.06.2018

Innmeldt av Linn Haugen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

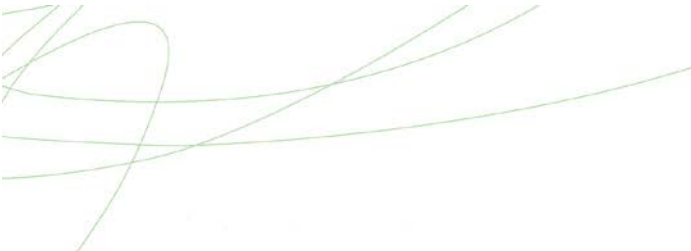
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

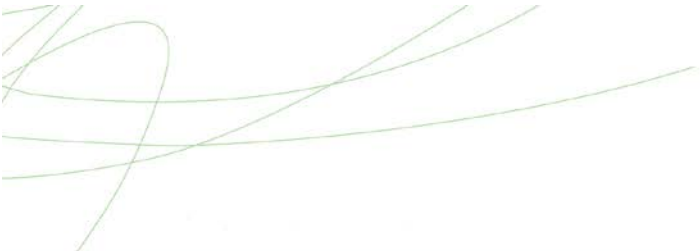
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

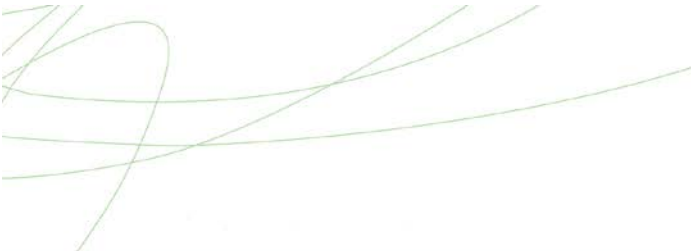


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Totlandsveien 80A

Postnr/Sted: 5226 Nesttun

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 13.06.2018 12:36:59

Energimerkenummer: A2018-898916

Ansvarlig for energiattesten: Linn Haugen

Energimerking er utført av: Linn Haugen

Gnr: 50

Bnr: 355

Seksjonsnr: 20

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Totlandsvegen 80A - Nabolaget Kirkebirkeland/Lilletveit/Bjøllebotn - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Birkelandsbotn Linje 71	2 min 0.1 km
Nesttun sentrum Linje 1	6 min 2.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.3 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	6 min 2.6 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	8 min 3.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	9 min 3.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	15 min 7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

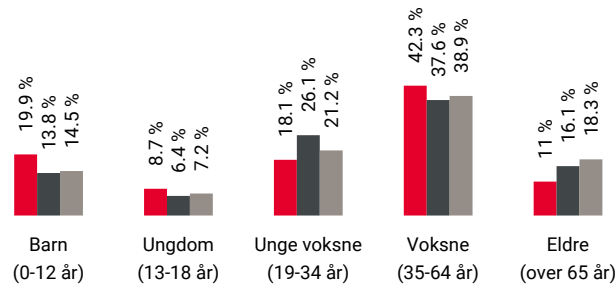
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkebirkeland/Lilletveit...	2 170	812
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1 km
Fanatunet barnehage (0-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år) 98 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Elveneset PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Midtun PostNord	20 min 1.7 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



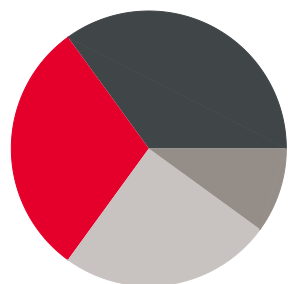
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Ullsmåg skole	10 min	🚶
Ballspill, fotball	0.8 km	
⚽ Bjøllebotn ballbane kunstgress	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Spenst Nesttun	20 min	🚶
🚴 NEXT Midtun	5 min	🚗

Boligmasse



30% enebolig
35% rekkehus
10% blokk
25% annet

«Kjekt sted, relativt sentralt og god utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

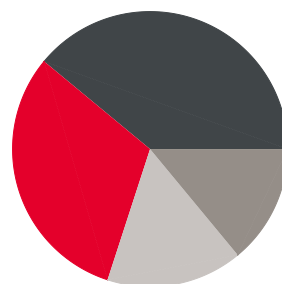
6 min 🚗



Apotek 1 Midtun

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



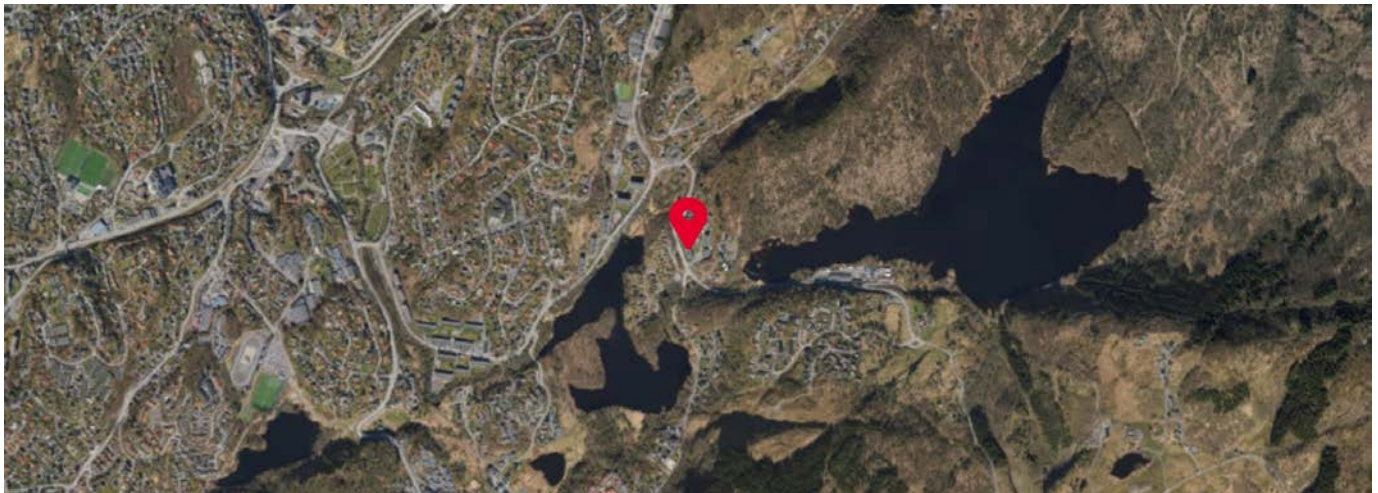
0%

46%

Kirkebirkeland/Lillevit/Bjøllebotn
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Totlandsvegen 80A
5226 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@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 viderefremidlet 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