



aktiv.

Sanddalsvegen 3, 5221 NESTTUN

**Fantastisk 3-roms leilighet med
ettertraktede beliggenhet |
Selvaag PLUSS-konsept | Heis i
bygget | Fast parkering |**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Felleskostn.: Kr 5 608,-
Selger: Dagny Magdalene
Bartz-Johannessen
Anne Kathrine
Bartz-Johannessen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 82/82 kvm
Tomtstr.: 22299.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 1080
Snr. 152
Oppdragsnr.: 1506260035

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Sanddalsvegen 3! En flott 3-roms selveierleilighet med to bad og en effektiv planløsning! Boligen befinner seg i første etasje og har egen ytterdør og flott markterasse.

Sameiet er kjent for sitt eksklusive PLUSS-konsept. Dette gir deg som beboer tilgang til tjenester som betjent resepsjon, felleslokale, treningsrom og leilighet til leie for gjester m.m. Snakk om å leve det gode og enkle livet!

Kort om eiendommen:

- To romslige soverom
- Biritapet i stue
- Trappefri tilkomst, heis i bygget
- To bad
- Fast parkering
- Sentral beliggenhet med gangavstand til det meste
- Tørrskodd adkomst til nærmeste butikk
- Kort vei til kollektivtransport, fjell og turmuligheter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Nabolagsprofil	177
Budskjema	185

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré/gang - 6.9m², Bad - 5.2m², Bod - 3m², Stue/kjøkken 33.2m², Soverom - 7.7m², Soverom - 15.9m², Bad - 3.1m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en gitterbod, ikke oppmålt på befaringen grunnet manglende tilkomst.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22299.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede uteområder opparbeidet med benker og sosiale soner, prydbusker/ beplantning m.m.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget sentralt til på Nesttun, omringet av Nesttunvatnet og AMFI Nesttun. Her kan du bosette deg i nærheten av alt du måtte ønske!

Nærmeste dagligvarebutikk, KIWI Nesttun Sentrum, ligger like rundt svingen. I området finner du også blant annet Extra Nesttun. For ytterligere flere butikker ligger AMFI Nesttun like ved. Her finner du alt i fra Vinmonopolet, apotek, klesbutikker, dagligvarebutikk, kafé og blomsterbutikk.

Historiske Nesttun har masse å by på og huser flere butikker og kulturtilbud verdt å besøke. Her kan man finne alt i fra restaurantene Bella Napoli Pizzeria, Le Chef Cateringsservice og Nesttun Kebab og Pizza, til Fana bibliotek, Fana kulturhus og Nesttuntorget Blomster.

For den tur- og treningsglade er det flere muligheter i nærheten. Her kan blant annet anbefales turer rundt Nesttunvatnet, turer mot Myrvatnet og gangveien/sykkeltraseen som tar deg enkelt både mot Flesland og Bergen Sentrum. Skulle man ønske å trene innendørs kan man i tillegg til å trene ved sameiets felles treningsstudio, også ta turen til EVO Nesttun, SATS Nesttun og eller Sporty Bergen - Paradis.

Med sin sentrale plassering er det meste innen kort rekkevidde med både Bybane og buss

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Midtun skole (1-7 kl.) - 1 km

Kringlebotn skole (1-7 kl.) - 1.9 km

Paradis skole (1-7 kl.) - 2.6 km

Hop skole (8-10 kl.) - 1.2 km

Slåtthaug skole (8-10 kl.) - 1.5 km

Slåtthaug videregående skole - 1.6 km

Langhaugen videregående skole - 5.6 km

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) - 1.2 km

Øvsttun friluftsbarnhage (1-5 år) - 1.3 km

Idavollen barnehage (1-5 år) - 1.4 km

Offentlig kommunikasjon

4 min gange til Nesttun terminal. Herfra går det bybane og 13 ulike bussforbindelser.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiums kledd utvendig med 2-lags glass.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre som er aluminiums kledd utvendig. Flislagt terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til

20.3m2

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, Strie, stråtapetet i stue/kjøkken. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Gasspeis i stue. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ikke kjennskap til negative forhold ved eiendommen. Derimot vet jeg at dersom det har vært behov for forbedringer eller reparasjoner utvendig, har dette blitt utført fagmessig på vegne av borettslaget. Innvendig kjenner jeg ikke til at det har vært feil eller mangle

Innhold

Entré/gang - 6.9m2

Bad - 5.2m2

Bod - 3m2

Stue/kjøkken 33.2m2

Soverom - 7.7m2

Soverom - 15.9m2

Bad - 3.1m2

Gitterbod - ikke oppmålt

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: (2)

1. ETASJE > BAD - 5.2M2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

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

1.ETASJE > BAD - 3.1M2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

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

Ingen forhold har fått tilstandsgraden TG3

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader

Parkering

Seksjonen disponerer parkeringsplass. Denne medfølger ved salg

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 93737811

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

Energi

Oppvarming

- Gasspeis i stue.
- El. varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)
188 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
190 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 178 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 180 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde 2.627 ink MVA for 4. kvartal 2025

Eiendomsskatt

Kr 5 677 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 047 710 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 190 840 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», 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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

83/5185

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2.117,- pr. md.

TV/bredbånd kr 454,- pr. md.

Serviceavtale kr 1.449,- pr. md.

Garasje kr 110,- pr. md.

A-konto varmtvann kr 150,- pr. md.

A-konto gass kr 150,- pr. md.

Filter kr 62,- pr. md.

Felleskostnader likt fordelt kr 1.026,- pr. md.

Gasservice kr 90,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.608,- pr. md.

Gass - og vannavregning gjøres en gang pr år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 608

Andel fellesformue

Kr 57 352

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nesttunvannet Terrasse i

Organisasjonsnummer

899537122

Om sameiet

Nesttunvannet Terrasse I: Sameiet består av 136 seksjoner.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/nesttunvannet1

Styrets e-post: nesttunvannetterrasse1@styrerrommet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det er vedtatt sammenslåing mellom Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II.

Sameiet har engasjert forretningsfører og prosessen er igangsatt.

Solibo kan bistå med alt dette for en fastpris på kr 80 000,- eks. mva. I tillegg kommer offentlige gebyrer til tinglysing og reseksjonering, samt utarbeidelse av nødvendige seksjoneringstegninger. Merk at en sammenslåing av sameiene vil innebære sparte kostnader over tid og at kostnaden med sammenslåingen dermed vil inntjenes over tid.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet er underveis med omfattende rehabilitering av fasadeplater. Utbedringen er estimert til 2.650.000,- kr + 1.950.000,- kr, og finansieres ved at seksjonseiere betaler inn sin andel av kostnaden, justert etter brøk.

Konferer megler for mer informasjon og se informasjon vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 1080, seksjonsnummer 152 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:

4601/43/1080/152:

18.05.1917 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1917 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1969 - Dokumentnr: 306532 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1993 - Dokumentnr: 4603 - Erklæring/avtale
Ved makeskifte mellom Bergen Kommune og eier av d.e. oppstår
en differansen på arealene på ca 96 m2. Hvis eier av d.e.
ønsker å kjøpe et større areal av Bergen kommune skal de
første 96 m2 overføres vederlagsfritt. A.511.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:887
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2011 - Dokumentnr: 347688 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bygging, drift m.m. av jordkabelanlegg.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:887
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2012 - Dokumentnr: 691364 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159
Rett til parkeringsplass på fellesareal plan 3.
Rett til bruk av bod beliggende på fellesareal plan 3.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2012 - Dokumentnr: 779653 - Erklæring/avtale
Gjensidig vederlagsfri og tidsbegrenset bruksrett til felles grønt- og
rekreasjonsområde for gnr 42 bnr 947, gnr 43 bnr 1072, gnr 42 bnr 887 snr 1-10, gnr 43
bnr 1080 snr 1-139. Bestemmelse om kostnadsfordeling.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787756 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:43

[illegible]

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:139

Gjensidig rett til bruk av uteareal på taket.

Kostnadsfordeling.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787756 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159

Gjensidig rett til bruk av uteareal på taket.

Kostnadsfordeling.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787776 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787776 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2012 - Dokumentnr: 843398 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:58

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:61

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:109

Bestemmelse om spillvannsledning.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune ved vann- og avløpsetaten.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2013 - Dokumentnr: 863696 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:887

Rett til å bruke søppelhåndteringsanlegg

Gjelder for snr. 2-10 av gnr. 43 bnr. 887

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2014 - Dokumentnr: 274342 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2014 - Dokumentnr: 274342 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:150

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2016 - Dokumentnr: 221699 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:91
Bestemmelse om spillvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2012 - Dokumentnr: 690942 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 152
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/5185

01.01.2020 - Dokumentnr: 160917 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:42 Bnr:887

09.01.2026 - Dokumentnr: 28544 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:1201 Gnr:42 Bnr:887 Snr:3
Endret fra:
Knr:4601 Gnr:42 Bnr:887 Snr:3
Ny seksjon:
Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/32525

24.08.2012 - Dokumentnr: 691364 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:5

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159
Rett til parkeringsplass på fellesareal plan 3.
Rett til bruk av bod beliggende på fellesareal plan 3.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787756 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:24

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159
Gjensidig rett til bruk av uteareal på taket.
Kostnadsfordeling.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787776 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:947 Snr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2012 - Dokumentnr: 787776 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:8

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2014 - Dokumentnr: 274342 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:30

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:159
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:1080 Snr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk/bygård/terrassehus datert 01.09.2014

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av 4 ulike reguleringsplaner: PlanID: 16370000 (96,9%), PlanID: 60230000 (2,0%), PlanID: 60660000 (1,1%) og PlanID: 5730000 (< 0,1 %)

Reguleringsformål er fordelt på følgende måte:

PlanID, Reguleringsformål, Dekningsgrad

16370000, 990, - Annet kombinert formål 40,5 %
16370000, 750, - Felles lekeareal 28,9 %
16370000, 113, - Blokkbebyggelse 14,2 %
16370000, 720, - Felles gangareal 10,7 %
16370000, 710, - Felles avkjørsel 2,2 %
60230000, 3040, - Friområde 1,1 %
60660000, 2012, - Gate med fortau 0,7 %
60230000, 6710, - Friluftsområde i sjø og vassdrag 0,5 %
60660000, 2019, - Annen veggrunn, grøntareal 0,3 %
16370000, 790, - Annet fellesareal 0,3 %
60230000, 3031, - Turvei 0,3 %
60230000, 2011, - Kjøreveg 0,1 %
16370000, 111, - Frittliggende småhusbebyggelse 0,1 %
60660000, 2011, - Kjøreveg 0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID, Sonetype, Dekningsgrad

60230000, 320, - Flomfare 1,5 %
60660000, 320, - Flomfare 1,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID, Dekningsgrad

16370000, 0,6 %

Reguleringsplaner under grunnen

24,1% av eiendommen ligger under reguleringsplan med PlanID: 16370000.

Reguleringsformål er garasjeanlegg.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

16370002 31 FANA. GNR 42 BNR 27, NESTTUNVEGEN 101 200718977 13.07.2010
57300004 31 FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUN, R.3.573 FELT E 190430611 28.02.1995
57300001 31 FANA. GNR 43 BNR 2, MIDTUN 190870144 01.08.1988
57300010 31 FANA. GNR 43 BNR 113, MIDTUN 190870168 30.11.1989
57300002 31 FANA. GNR 43 BNR 144, MIDTUN 190870157 08.06.1989
57300008 31 FANA. GNR 43 BNR 150, MIDTUN 199614757 28.01.1999

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

70720000 35 FANA. GNR 43 BNR 1072, NESTTUN, FONDVEGGEN 202220640 21,6 %

Hele eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018 med PlanID:
65270000

Arealformål Beskrivele Dekningsgrad

Sentrumsformål - Byfortettingssone 51,9 %

Sentrumsformål - Sentrumskjerne 46,2 %

Grønnstruktur - Grønnstruktur 1,4 %

Friluftsområde - Friluftsområder 0,5 %

Bebyggelse og anlegg - Ytre fortettingssone 0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpFareSone H320_1 200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget
20,9 %

65270000 KpFareSone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og
flomskred og snøskred 8,0 %

65270000 KpFareSone H320_3 Flomsoner fra reguleringsplan 2,6 %

11,5% av eiendommen ligger i kommunens gul sone for veistøy.

Hele eiendommen ligger i kommunedelplanen FANA. KDP NY-PARADIS, HOP,
NESTTUN, NESTTUN VEST med PlanID 15700000

Arealformål i kommunedelplanen er senterområde.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID - Plantype - Plannavn - Planstatus - Saksnr

71740000 - 20 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - 1 - 202417461

65010000 - 35 - FANA. GNR 42 BNR 948 MFL., REGULERINGSPLASSER FOR BUSS VED
KRYSS NESTTUNHALSEN/NESTTUNVEGEN - 10 - 201616938

70070000 - 35 FANA. GNR 42 BNR 27 MFL., LITLE NESTTUNVATN - 2 - 202220606

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom - Bygningsnr - Endring - Bygningstype - Status - Dato - Saksnr

42/537 - 300546899 - Parkeringshus - Igangsettingstillatelse - 09.06.2016 - 201618315

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har 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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 135 795

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

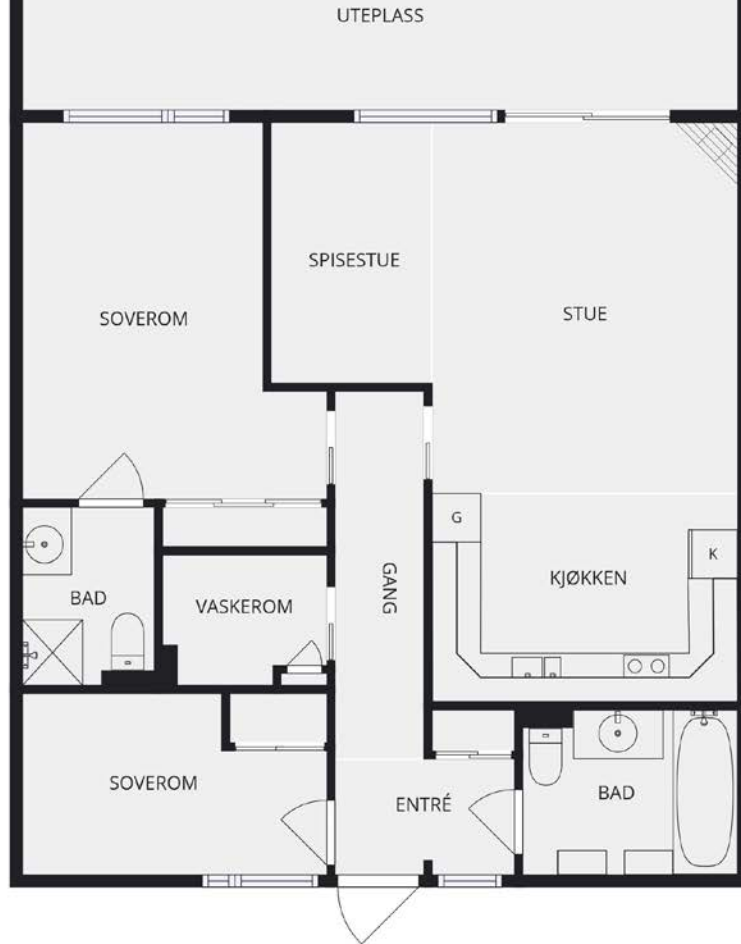
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

25.02.2026























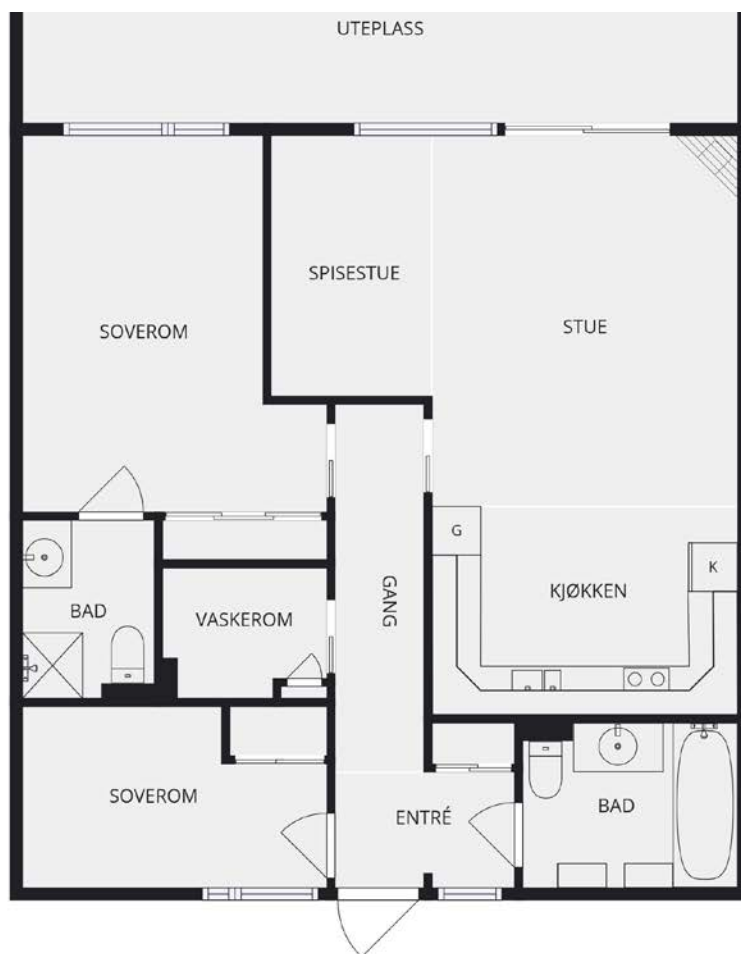




















Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Kathrine Bartz-Johannessen

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sanddalsvegen 3

5221 Nesttun

4601-43/1080/0/152



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg har ikke kjennskap til negative forhold ved eiendommen. Derimot vet jeg at dersom det har vært behov for forbedringer eller reparasjoner utvendig, har dette blitt utført fagmessig på vegne av borettslaget. Innvendig kjenner jeg ikke til at det har vært feil eller mangler.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

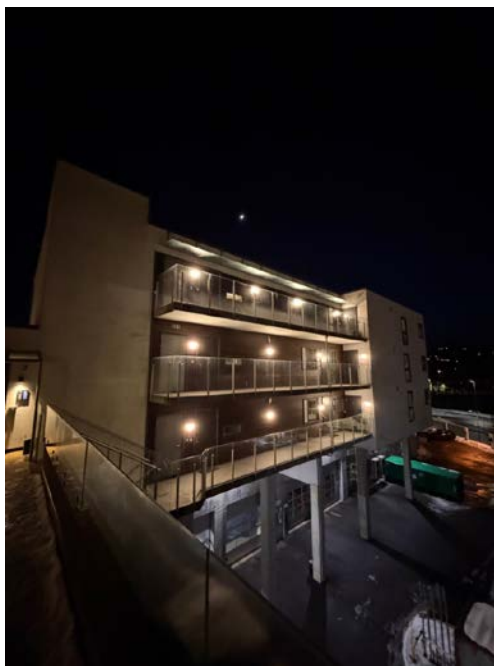
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sanddalsvegen 3 , 5221 NESTTUN
 BERGEN kommune
 gnr. 43, bnr. 1080, snr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 21.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1150

Referansenummer: TW1034

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiums kledd utvendig med 2-lags glass.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre som er aluminiums kledd utvendig. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Flislagt terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmål til 20.3m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, Strie, Stråtapetet i stue/kjøkken. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Gasspeis i stue.

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.2m2

Bad fra byggeår

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

Bad - 3.1m2

Bad fra byggeår

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

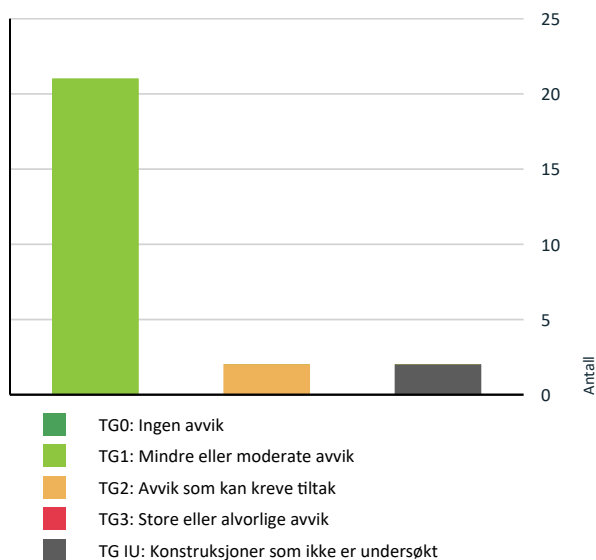
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Det foreligger ferdigattest datert - 01-09-2014

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.2m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.1m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.2m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

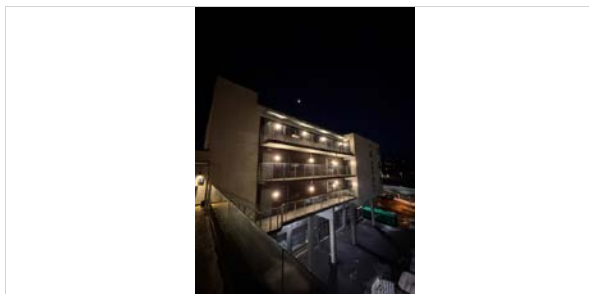


Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiums kledd utvendig med 2-lags glass.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



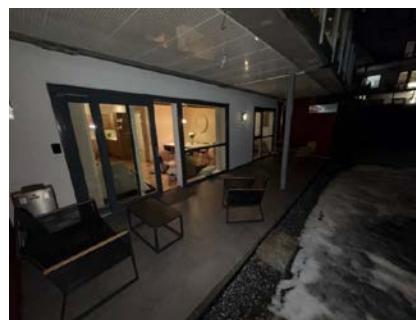
TG 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre som er aluminiums kledd utvendig. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 20.3m²



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 5.2M2

Generell

Bad fra byggeår



1. ETASJE > BAD - 5.2M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

1. ETASJE > BAD - 5.2M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm.

1. ETASJE > BAD - 5.2M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD - 5.2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD - 5.2M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

1.ETASJE > BAD - 5.2M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

1.ETASJE > BAD - 3.1M2

Generell

Bad fra byggeår



1.ETASJE > BAD - 3.1M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

1.ETASJE > BAD - 3.1M2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.

1.ETASJE > BAD - 3.1M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1.ETASJE > BAD - 3.1M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

1.ETASJE > BAD - 3.1M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

1.ETASJE > BAD - 3.1M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 33.2M2

! TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 33.2M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernkokeplater og annet punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

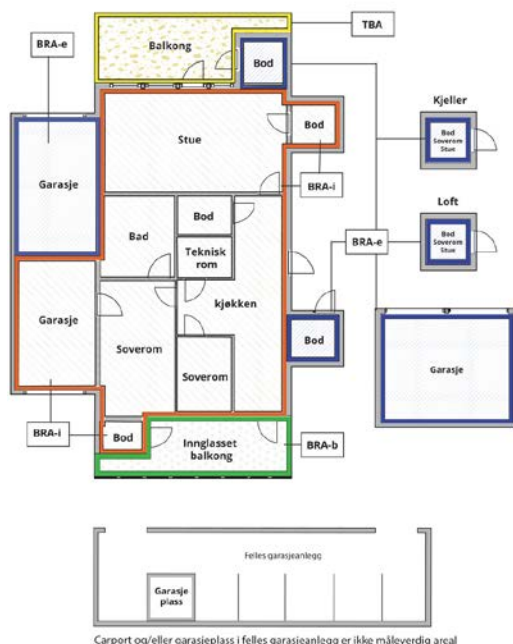
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	20
SUM	82				20
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 6.9m ² , bad - 5.2m ² , bod - 3m ² , stue/kjøkken 33.2m ² , soverom - 7.7m ² , soverom - 15.9m ² , bad - 3.1m ²		

Kommentar

1.Etasje
Entré/gang - 6.9m²
Bad - 5.2m²
Bod - 3m²
Stue/kjøkken 33.2m²
Soverom - 7.7m²
Soverom - 15.9m²
Bad - 3.1m²

Leiligheten disponerer en gitterbod, ikke oppmålt på befaringen grunnet manglende tilkomst.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest datert - 01-09-2014

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	1080		152	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sanddalsvegen 3

Hjemmelshaver

Bartz-Johannessen Dagny Magdalene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sanddalsvegen 3 ligger sentralt til på Nesttun i Bergen, i et etablert boligområde med kort avstand til Nesttun sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har god tilgjengelighet til både lokale servicetilbud og kollektivtransport. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler og barnehager, samt til Nesttun terminal med bybane og bussforbindelser som gir effektiv adkomst til Bergen sentrum, Lagunen og Flesland. Området har også god tilknytning til hovedveinettet for bilpendling.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	22.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Planinformasjon for gnr/bnr 43/1080/0/0
Utløst 20. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259401173	Grunneiendom	0	Ja	22 301,5 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 utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16370000	30	FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2005	200015934	96,9 %
60230000	35	FANA. GNR 42 BNR 3, 59 MFL., NESTTUN TERMINAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.02.2011	200815488	2,0 %
60660000	35	FANA. GNR 8 BNR 10, SANDDALSVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	201213433	1,1 %
5730000	30	FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1984	190870157	< 0,1 % (21616,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16370000	990 - Annet kombinert formål	40,5 %
16370000	750 - Felles lekeareal	28,9 %
16370000	113 - Blokkbebyggelse	14,2 %
16370000	720 - Felles gangareal	10,7 %
16370000	710 - Felles avkjørsel	2,2 %
60230000	3040 - Friområde	1,1 %
60660000	2012 - Gate med fortau	0,7 %
60230000	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,5 %
60660000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,3 %
16370000	790 - Annet fellesareal	0,3 %
60230000	3031 - Turvei	0,3 %
60230000	2011 - Kjøreveg	0,1 %
16370000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	0,1 %
60660000	2011 - Kjøreveg	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60230000	320 - Flomfare	1,5 %
60660000	320 - Flomfare	1,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16370000		0,6 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16370000	30	FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2005	200015934	24,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16370000	191 - Garasjeanlegg	24,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
16370002	31	FANA. GNR 42 BNR 27, NESTTUNVEGEN 101	200718977	13.07.2010
5730004	31	FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUN, R.3.573 FELT E	190430611	28.02.1995
5730001	31	FANA. GNR 43 BNR 2, MIDTUN	190870144	01.08.1988
5730010	31	FANA. GNR 43 BNR 113, MIDTUN	190870168	30.11.1989
5730002	31	FANA. GNR 43 BNR 144, MIDTUN	190870157	08.06.1989
5730008	31	FANA. GNR 43 BNR 150, MIDTUN	199614757	28.01.1999

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70720000	35	FANA. GNR 43 BNR 1072, NESTTUN, FONDVEGGEN	202220640	21,6 %

Kommuneplan

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

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
--------	----------	-------------	--------------

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	51,9 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskerne	S7	46,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,4 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	0,5 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H320_1	200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget	20,9 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	8,0 %
65270000	KpFareSone	H320_3	Flomsoner fra reguleringsplan	2,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	120 - Senterområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65010000	35	FANA. GNR 42 BNR 948 MFL., REGULERINGSPLASSER FOR BUSS VED KRYSS NESTTUNHALSEN/NESTTUNVEGEN	10	201616938
70070000	35	FANA. GNR 42 BNR 27 MFL., LITL NESTTUNVATN	2	202220606

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/537	300546899	-	Parkeringshus	Igangsettingstillatelse	09.06.2016	201618315

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.

Skrevet ut 20. februar 2026



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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 20.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 43/1080

Adresse: Sanddalsvegen 3 m.fl.

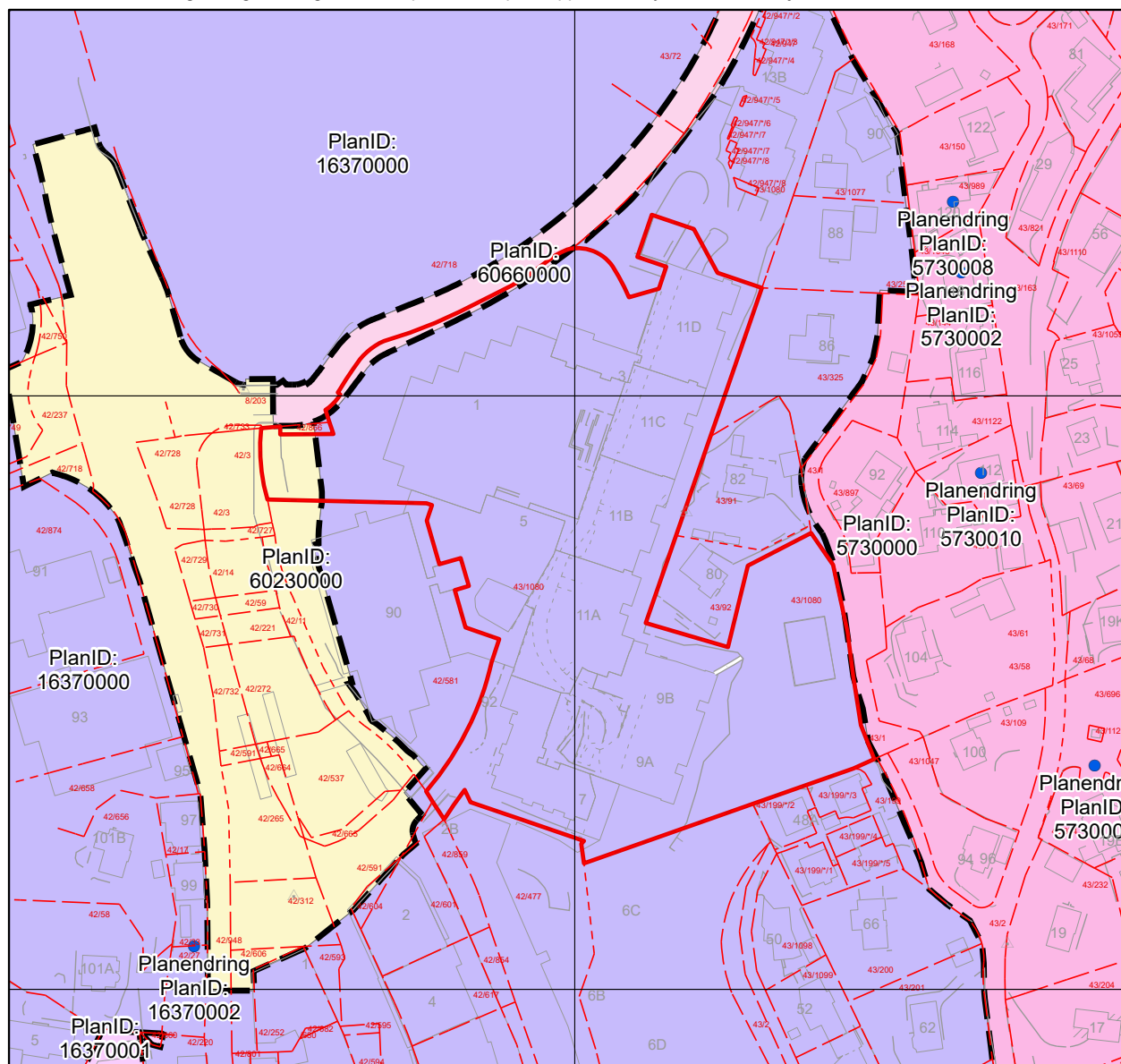


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 60660000, 60230000, 5730000, 16370000

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





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 20.02.2026

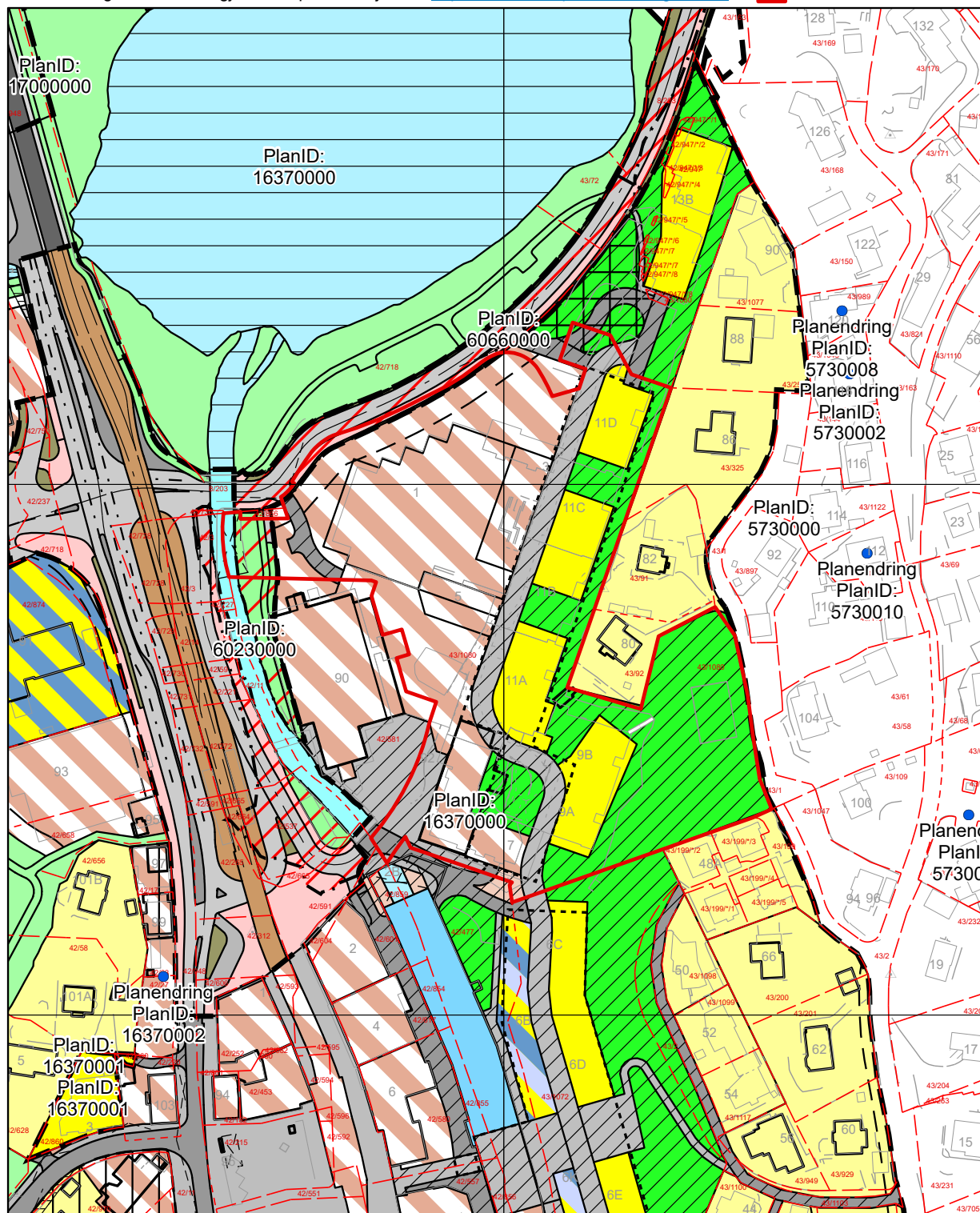
Gnr/Bnr/Fnr: 43/1080

Adresse: Sanddalsvegen 3 m.fl.

PlanID(er): 60660000, 60230000, 5730000, 16370000

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

 Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

• Planendring

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtgrense
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1224 - Regulert kjørebane
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktzone
-  660 - Bevaringsområder
-  991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

 Torg

 Parkeringsplass

 Sporvei / forstadsbane

 Park

 Turveg

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer

 Bolig / Forretning / Kontor

 Bolig / Kontor

 Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

 2011 - Kjørevei

 2012 - Gate med fortau

 2013 - Torg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

 2072 - Kollektivterminal

 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3031 - Turvei

 3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag



Reguleringsplan under grunnen



BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 16370000

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

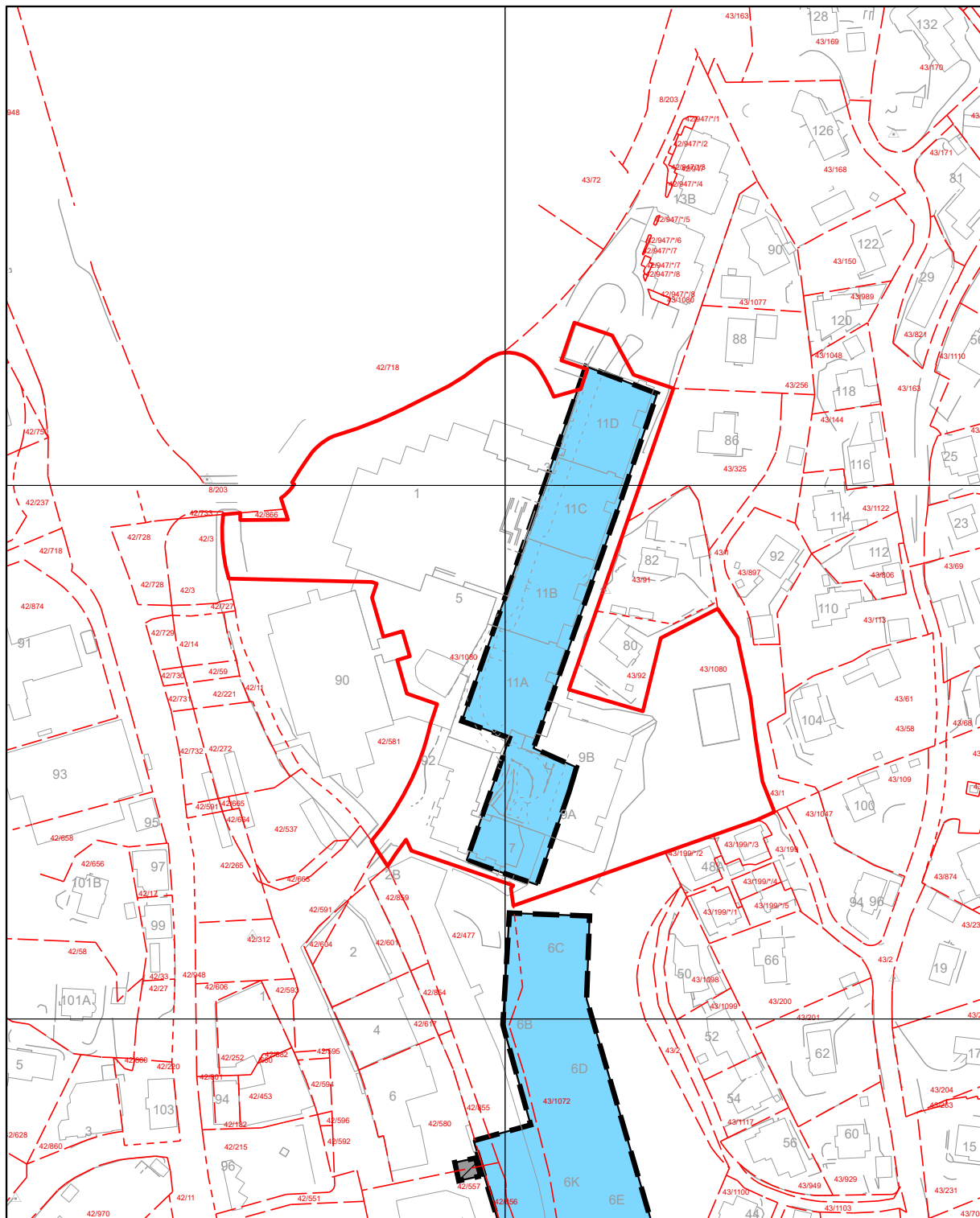
Målestokk 1:2 000

Dato: 20.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 43/1080

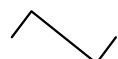
Adresse: Sanddalsvegen 3 m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

 Garasjeanlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

 Felles avkjørsel



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Dato: 20.02.2026

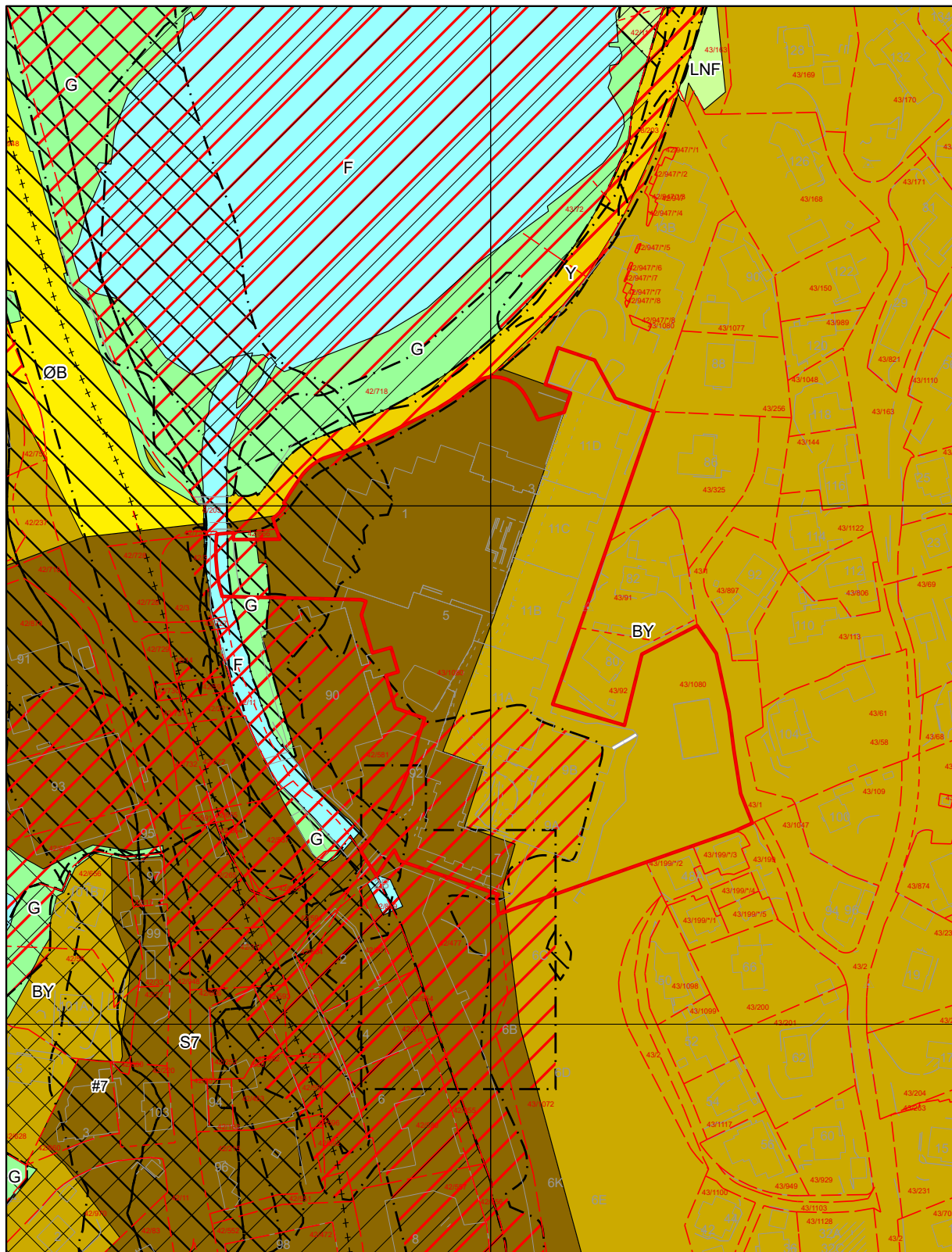
Gnr/Bnr/Fnr: 43/1080

Adresse: Sanddalsvegen 3 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer

-  Bybane - tunnel
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Angitthensyn naturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone grønn
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Sentrumskjerne
-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  LNF
-  Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000

Målestokk: 1:2 000

Dato: 20.02.2026

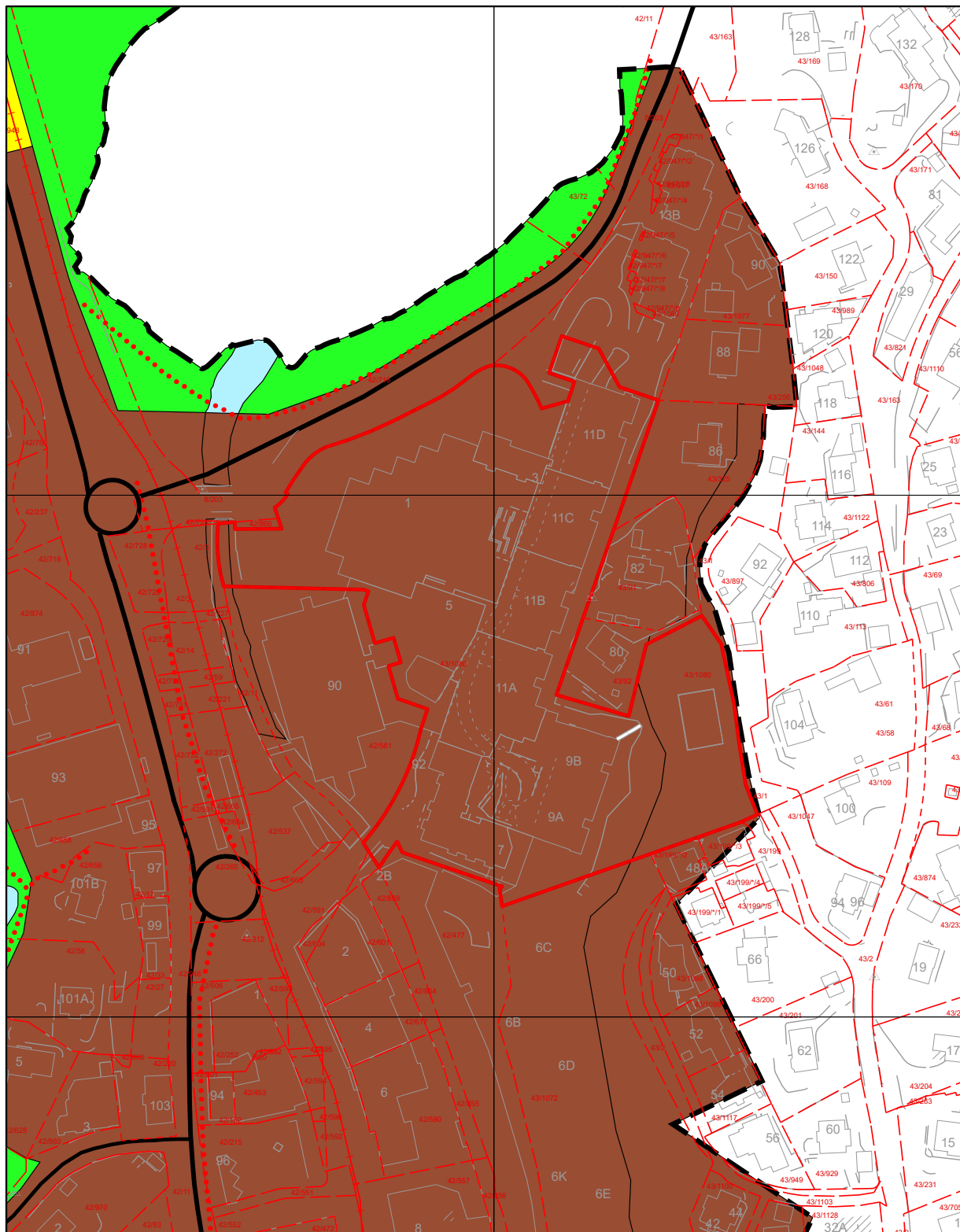
Gnr/Bnr/Fnr: 43/1080

Adresse: Sanddalsvegen 3 m.fl.



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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Sporveg, fremtidig

 G/S-veg, fremtidig

 Samleveg

 Hovedveg

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (N)

 Friområde (N)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

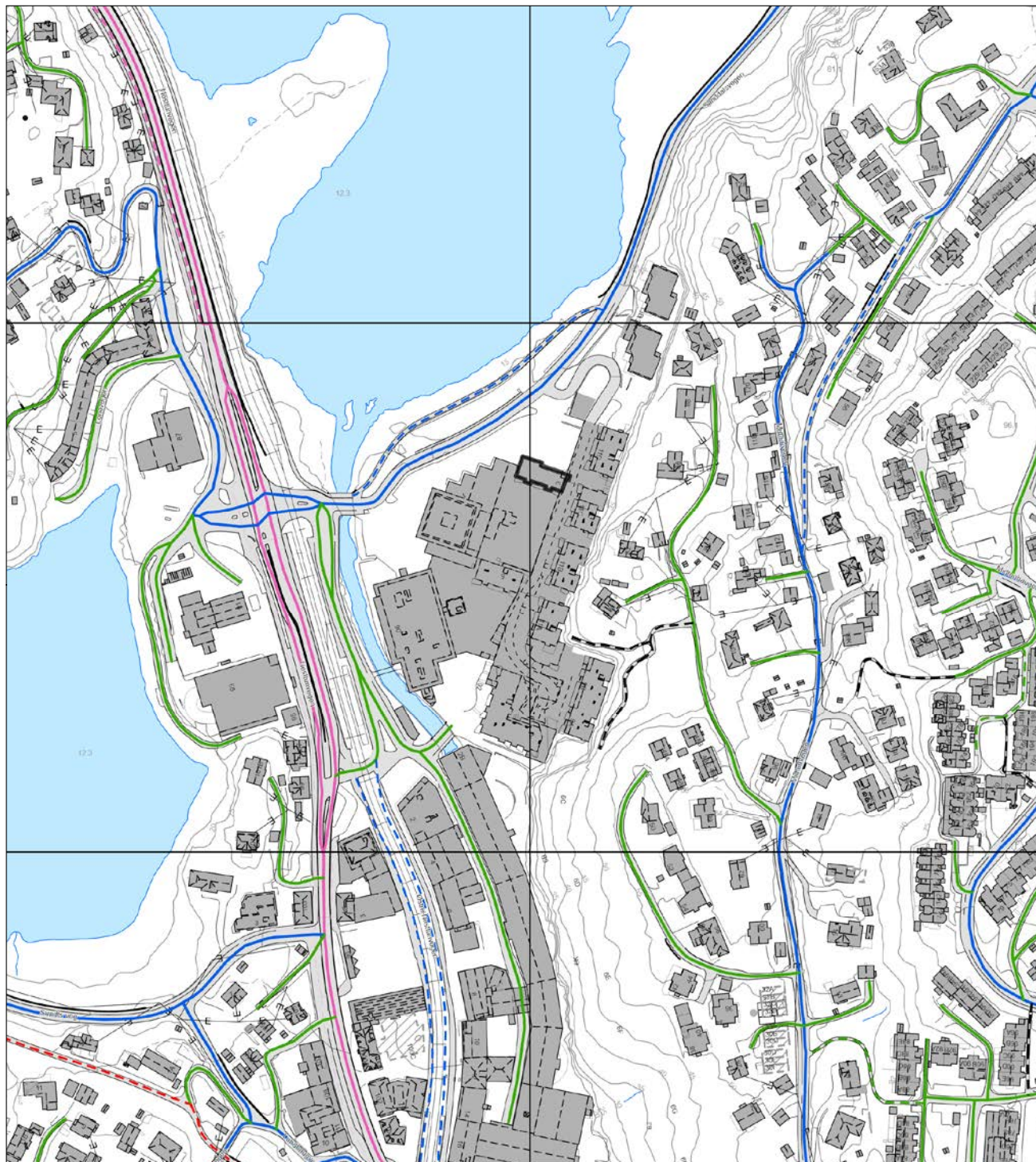
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/1080/0/152

Adresse: Sanddalsvegen 3, 5221 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: 1:1500

Dato: 19.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/1080/0/152

Adresse: <adresse>



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



Velkommen til informasjonsmøte

Videre finansiering av reparasjon av fasade bak røde/grå plater

11.6.25

Lars-Inge Alvær

Utbedring så langt



- På EO årsmøte 16.10.24 ble det presentert et kostnadsoverslag for komplett utbedring på kr. 2 650 000,-
- Summen var et overslag gjort av Hindenes Bygg Entreprenør basert på erfaringene gjort av på
 - **Sanddalsvegen 3 – felt mellom terrasser** - Vestre felt med røde steni fasadeplater vendt ut mot hage mellom altaner tilsvarende 16,5 m²
 - **Sanddalsvegen 11C - Innhukk ved leilighetsaltan** - Plater på vegg i innhukk ved leilighetsaltan på bakkeplan til venstre for blokkens hovedinngang tilsvarende 4,5 m².
 - **Sanddalsvegen 11C - Innhukk ved hovedinngang** - Plater på vegg til høyre i innhukk ved hovedinngang, tilsvarende 4,5 m²
 - **Sanddalsvegen 11B - Felt mellom terrasser** - Nordre felt med røde steni fasadeplater vendt ut mot hage mellom altaner tilsvarende 23 m²

Utbedring så langt



- Ekstraordinært årsmøte besluttet:
 - Styret fikk tilslutning til å hente inn kr. 2 650 000,- for å gjennomføre beskrevet utbedring.
 - Finansiering dekkes ved at Seksjonseiere betaler inn sin andel av kostnaden, justert etter brøken.
- Anbudsinnhenting
 - 3 entreprenører ble forespurt.
 - Hindenes Byggentreprenør AS vant konkurransen.
 - Pris var basert på anslag, altså ikke fastpris, da vi egentlig ikke visst hva vi ville treffe på.

Utbedring så langt



- 19.2.25 ble det besluttet igangsetting da det var fare for at plater ville falle ned fra sørveggen i nr. 7.
- Skaden og utbedringene på sørveggen i nr. 7 var langt mer omfattende og dramatisk enn forventet. Det ble brukt dobbel så lang tid som planlagt og kostnadene endte på rundt kr. 800 000,- for denne veggen alene.
- På styremøtet 19.3.25 ble det informert om at sluttsummen for utbedringen ville bli langt høyere enn først antatt. En endelig sum kunne enda ikke konkluderes.
- Årsmøtet ble 26.4.25 informert om at utbedring ville bli langt dyrere enn antatt.

Utbedring



- Styret, Øystein Hindenes og Eirik Milde hadde et møte 22.5.25.
- På møtet fikk styret presentert årsak til kostnadsveksten
 - Entreprenør (HBE, Øystein Hindenes) feilberegnet totalt aktuelt plateareal under første estimat. (ca 30% mer enn først beregnet).
 - Tilstanden enkelte steder, eksempelvis Sørvegg Sanddalsvegen 7 og tilsvarende, var i svært mye verre tilstand enn ventet.
 - Inngripende utbedring med skifte av råteskadede stendere, isolasjon, sviller m.m. inni vegger påvirker tidsbruken i stor grad(mye av dette ved Nr 7).
 - Påløpt merarbeid i omkringliggende konstruksjon ut over planlagt arbeid (eksempelvis utbedring gassutløp/ventiler, pussoverflater under karnapper m.m.).
 - Utbedring av underside karnapper alene estimert til 180.000 ink mva kostnad totalt.

Utbedring



- Møtet satt en målsum for hele prosjektet.
- Alle avvik skal meldes til styret og godkjennes eller avslås.
- Prosjektet skal avsluttes innen utgangen av september.
- Styret må nå hente inn ytterligere kr. 1 950 000,- fra seksjonseierne
- Det vil bli sendt ut faktura i løpet av uke 26. Forfall 30 dager.
- Summen pr. seksjon baseres på eierbrøk.

Utbedring



- Eksempel på summer

- Leilighet størrelse 52 kvm – kr. 8 361,-
- Leilighet størrelse 70 kvm – kr. 11 143,-
- Leilighet størrelse 100 kvm – kr. 15 778,-
- Leilighet størrelse 131 kvm - kr. 20 567,-

Vil det komme ytterligere krav om innbetaling?

Slik styret og byggteknisk rådgiver Eirik Milde ser det, er vi nå godt innenfor det som trengs av kapital.

Dog kan det dukke opp ting som kan medføre ytterligere kapitalbehov.

Spørsmål?

TV kurs



I forbindelse med skifte av fiber- og TV leverandør vil Bergen Fiber/Altibox holde et TV kurs onsdag 25.6.25. De vil også svare på alt du lurer på ifm den nye løsningen.

- Sted: Festlokalet
- Det vil bli 2 puljer
 - Pulje 1 kl. 14:00 - 16:30
 - Pulje 2 kl. 17:00 – 19:30
- Liste for påmelding vil legges ut i resepsjonen.
- Meld dere på

Tema på TV skolen



Introkurs for bruk av Altibox TV:

- Daglig bruk
 - Strømmetjenester
 - Mitt innhold
 - Opptak
 - Innstillinger

«Mine sider» på bergenfiber.no:

- • Innhold og innstillinger
- • Produkter og forbruk
- • Profil og personvern

SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II
ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	557 228	501 684	583 000	571 236
Ladeinntekter EL-bil		4 671	7 542	0	4 000
Andre inntekter	3	1 751	10 035	0	500
SUM DRIFTSINNTEKTER		563 650	519 261	583 000	575 736
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 393	-5 393	-5 500	-1 850
Styrehonorar	5	-38 251	-38 250	-33 000	-12 750
Revisjonshonorar	6	-3 944	-3 741	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-36 590	-34 750	-37 000	-10 400
Konsulenthonorar	7	-2 685	-6 324	-5 500	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-85 671	-193 392	-95 000	-103 900
Forsikringer		-25 685	-21 505	-22 000	-29 000
Kommunale avgifter	9	-1 340	-1 194	-1 000	-1 750
Ladekostnader EL-bil		-7 844	-12 182	0	-10 000
Energi/fyring	10	-23 015	-36 784	-40 000	-43 500
TV-anlegg/bredbånd		-54 598	-48 476	-55 000	-32 500
Andre driftskostnader	11	-188 414	-210 866	-212 000	-149 204
SUM DRIFTSKOSTNADER		-473 430	-612 856	-510 500	-407 354
DRIFTSRESULTAT		90 220	-93 595	72 500	168 382
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 205	3 338	0	0
Finanskostnader	13	-567	-95	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 638	3 244	0	0
ÅRSRESULTAT		93 858	-90 352	72 500	168 382
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 858	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-90 352		

SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II
ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 988	385
Andre kortsiktige fordringer	14	685 000	534 949
Driftskonto OBOS-banken		250 380	99 441
Sparekonto OBOS-banken		2 942	2 839
SUM OMLØPSMIDLER		944 309	637 614
SUM EIENDELER		944 309	637 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		376 307	282 449
SUM EGENKAPITAL		376 307	282 449
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-957	0
Påløpte renter		0	287 665
Annen kortsiktig gjeld	15	568 959	67 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 002	355 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 309	637 614
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
 Styret i Sameiet Nesttunvannet Terasse II

Lars-Inge Alvær

Randi Sunde

Eva Taule

Øyvind Hansen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	226 476
Serviceavtale	143 856
Felleskostnader	100 224
TV/bedbånd	54 432
Filter	13 160
Garasje	11 880
Gasservice	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	557 228

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Filter	280
Andel inntekter fra Nesttunvannet Terrasse I	1 471
SUM ANDRE INNTEKTER	1 751

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 393
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 393

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 38 251.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 944.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-122
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 228
Teigland Parkering AS	-335
SUM KONSULENTHONORAR	-2 685

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 798
Drift/vedlikehold VVS	-669
Drift/vedlikehold elektro	-4 254
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 361
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 665
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 198
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 260
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 400
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 166
Egenandel forsikring	-2 450
Kostnader dugnader	-1 512
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-85 671

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 340

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 835
Andre fyringskostnader	-1 180
SUM ENERGI / FYRING	-23 015

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-300
Container	-407
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-681
Annen leiekostnad	-198
Annet driftsmateriale	-2 157
Vaktmestertjenester	-15 502
Vakthold	-6 286
Renhold ved firmaer	-11 622
Snørydding	-3 352
Andre fremmede tjenester	-144 030
Kontor- og datarekvisita	-82
Trykksaker	-649
Andre kontorkostnader	-543
Kontingenter	-155
Bank- og kortgebyr	-2 190
Velferdskostnader	-259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 414

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	398
Andre renteinntekter	2 474
SUM FINANSINNTEKTER	4 205

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-567
SUM FINANSKOSTNADER	-567

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Overføring til Nesttunvannet Terrasse I	685 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	685 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-526 759
A-konto gass. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-26 000
A-konto varme. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-16 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-568 959

VEDTEKTER

For

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II (NVTII)

Org nr 999 514 359

1. Hjemmel for vedtektene (Eierseksjonsloven §27)

Hjemmel for vedtektene er nedfeldt i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) som trådte i kraft den 22.06.2018.

2. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Nesttunvannet Terrasse II**. Sameiet ble opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

3. Eiendommen.

Bebyggelsen og tomten gnr. 42 bnr. 887 i Bergen kommune, eies i sameiemellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 10 seksjoner, hvorav 1 er næringsseksjon og de øvrige boligseksjoner.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. Totalt areal som inngår i sameiebrøken i gnr. 42 bnr. 887 er 5 185 kvm, hvor næringsseksjonen utgjør 4486 kvm.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som **ikke** etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Del av eiendommen er reservert til såkalt serviceområde i "plusskonseptet". Servicelokalene utgjør egen seksjon (snr. 73), som eies av sameiene Nesttunvannet Terrasse I og II i sameie. Serviceområdet er kun til rådighet for boligsameierne og beboerne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II. Det er inngått serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS for drift av servicearealet.

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II har tinglyst bruksrett, herunder adkomstrett, til 9 parkeringsplasser og 9 boder i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I's garasjeanlegg

4. Rettslig rådighet over seksjonen (Eierseksjonsloven §24)

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet og ansvar over sin seksjon, herunder rett tilsalg, bortleie og pantsettelse.

5. Bruken av bruksenheter og fellesarealer (Eierseksjonsloven §25)

5.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon 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 når ikke annet gjøres gjeldende i offentlige bestemmelser og/eller i vedtektene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhus arealene, 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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier. Det forutsettes at slikt ladepunkt blir tilknyttet sameiets etablerte ladeanlegg. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Boligsameierne har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjonen i nivå minus 3 (garasjeseksjon) i forbindelse med parkering og tilgang til forretningsarealer, handlearealer og Nesttun sentrum.

Boligsameierne har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjoner i nivå minus 2 og minus 3, for tilgang til tekniske rom.

5.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (Eierseksjonsloven §26)

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealenesom er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser for bruk av boligseksjonene er i NVT, del av boligseksjonene. Dette gjelder også parkeringsplasser som er tilrettelagt til bruk av personer funksjonsevne. Dersom en seksjonseier har behov for tilrettelagtparkeringsplass, men ikke besitter en tilrettelagt plass, må dette løses gjennomfrivillig leieavtale med seksjonseier som besitter en slik tilrettelagt parkeringsplass, men som ikke har behov selv.

5.3 Husordensregler

(Eierseksjonsloven §28)

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 5, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. 4 Enerett til å bruke deler av fellesarealene (Eierseksjonsloven §25)

I medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

5. 5 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd har eierne av næringsseksjonene rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre kan normalt ikke motsette seg skilting som oppfyller Bergen kommunes krav til skilting. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

6 Vedlikehold og forsikring

6.1 Vedlikehold

(Eierseksjonsloven §§ 32,33)

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder (gjelder privat tilleggsbereder i kjøkkenbenk), badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, inklusive hengsler og lukkemekanisme.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og - anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonene eller boligseksjonene påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av pkt. 5 vedlikeholdes av de sameiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet 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.

6.2 Forsikring.

Sameiet ved styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring for bygninger og fellesarealer.

Ved forsikringsskader som dekkes av bygningsforsikringen, men gjelder en eller flere enkeltleiligheter dekkes forsikringens egenandel av sameiet. Der en eller flere sameiere har vist uaktsomhet eller ikke fulgt sin vedlikeholdsplikt, betalesegenandelen av sameieren/e.

I Husordensreglene tas det med en nærmere avklaring av sameiernes rettigheter og plikter i denne sammenheng.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å tegne en adekvat innboforsikring for sin seksjon.

7 Fordeling av felleskostnader

(Eierseksjonsloven §§ 32,33)

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. 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 deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akonto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 7.1-7.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Den enkelte næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til den enkelte seksjon.

"Boligdelen" er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

7.1 Eierne av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:

- Egne kommunale avgifter
- Næringsseksjonenes andel av bygg forsikring i henhold til forsikringsselskapets fordelingsnøkkel
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen
- Vaktmestertjenester i seksjoner eller fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsseksjon betales fullt ut av den enkelte seksjon. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameierbrøk

7.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Bygg forsikring som gjelder boligseksjonenes ansvar.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligdelen

- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Utomhus arealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, fellestakterrasser og offentlig vei gjennom sameiet.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av de kostnader som fremkommer i punkt 7.3.

7.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameiene:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV osv.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Eiendomsforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet som er valgt av boligseksjonene.
- Abonnement til evt. vaktsselskap.
- Kostnader til drift og vedlikehold av servicearealet, herunder serviceavgift, sammen med boligseksjonene i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I.

7.4 Vedlikehold garasje.

Internt mellom boligsameierne fordeles kostnader til drift og vedlikehold av boligenes garasjeanlegg med lik del på hver garasjeplass.

7.5 Forbruk av Strøm og oppvarming av vann.

For forbruk, for eksempel av strøm og oppvarming av vann, hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler sameieren for eget forbruk. Forbruk av strøm fra ladepunkt for El-bil og/eller ordinær stikkontakt ved garasjeplass, betalers sameierens om eier/disponerer garasjeplassen.

På fellesareal i garasjekjeller etableres enkelte elektriske kontakter til bruk for elektriske rullestoler. Bruk av disse skjer etter nærmere avtale med Sameiet, hvor bruker må betale en forholdsmessig andel av stipulert strømforbruk.

7.6 Ekstraordinær virksomhet.

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leietaker pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

7.7 Andre felleskostnader

Alle andre felleskostnader *ref.* 7.3 fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1/5 av seksjonens sameiebrøk.

Som eksempel på kostnader som fordeles iht. sameiebrøk nevnes:

- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt. 7.1 og 7.2

- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 7.1 og 7.2.
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 7.1 og 7.2.

8 Ansvar utad

(Eierseksjonsloven §34,35)

8.1

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter Eierseksjonsloven §32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven § 34

8.2

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett

(Eierseksjonsloven §31)

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) 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.

10 Årsmøtet

(Eierseksjonsloven §§40-53)

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10. 1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte 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. Årsrapport, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når 1/10 av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

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 årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet 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.

10.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers 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 årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet 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 årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

10.4 Stemmerettsregler.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

Ved avstemming i saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Ved avstemming i saker som gjelder både boligseksjonene og næringsseksjonene, gjelder følgende stemmerettsregler:

Det stemmes etter sameierbrøken. Næringsseksjonene har samlet maksimalt 50% av stemmene.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor hver seksjon har en stemme. Dersom slik tvil foreligger, eller kan påregnes, skål det opplyses om dette i innkallingen til årsmøtet.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanligflertall 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 felleslokaler til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterendebruksrettigheter.
- 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 vanligforvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiskansvar 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, krevestilslutning fra samtlige sameiere.

10. 5 *Ugildhet i årsmøter.*

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

10. 6 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.*

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår.
2. Fastsette budsjett for kommende år.
3. Velge styreleder når lederen er på valg.
4. Velge styremedlemmer som er på valg.
5. Bestemme styrehonorar.
6. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
7. Behandle forslag fra styret.
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
9. Velge ny valgkomite.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 11.2.

11. Styret

(Eierseksjonsloven §§54-60)

11.1 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 årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffevedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke *annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.*

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av styreleder og fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Boligeierne velger styreleder og 3 styremedlemmer med en stemme pr. boligseksjon.

Eierne av næringsseksjonene velger 1 styremedlem i henhold til sameiebrøken for næringsseksjonene.

Ved valg av styre bør en unngå for store utskiftinger slik at kontinuitet ivaretas. Samtidig bør en sikre kjønnsmessig balanse.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Styremedlemmene inklusive styreleder, behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

11.3 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 er tilstede. 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.

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

11.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan 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 forforretningsføreren.

11.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven. § 40 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven. § 32.

13. Forretningsfører og funksjonærer

(Eierseksjonsloven §61-63)

Årsmøte 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 someventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

14. Regnskap og revisjon

(Eierseksjonsloven §64,65,66)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Da sameiet har færre seksjoner enn 20 skal sameiet ikke ha egen revisor.

15. Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen Eierseksjonsloven § 38. 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 settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse foreiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen Eierseksjonsloven § 39 etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leietaker eller annen bruker).

16. Forholdet til Nesttunvannet Terrasse Sameie I.

Nesttunvannet Terrasse I (NVTI) og Nesttunvannet Terrasse II (NVTII) består av eierseksjoner i to forskjellige gårds og bruksnummer (gnr. 43 bnr. 1080 og gnr. 42 bnr. 887) i Bergen Kommune.

NVTI har et totalareal på 27 340 kvm, hvorav Næringsseksjonene inklusive serviceareal, utgjør 15 723 kvm og boligseksjonene utgjør 11 617 kvm.

NVTII har et totalareal på 5 185 kvm, hvorav Næringsseksjonene utgjør 4 486 kvm og boligseksjonene utgjør 699 kvm.

Boligseksjonene i de to sameiene har et nært samarbeid som følger:

- De 2 sameiene søker å velge de samme personer til styrene. Det samme gjelder valgkomitéene.
- Styremøtene avholdes som felles styremøter.
- Beboerne har full tilgang til hverandres fellesarealer og serviceområdet.
- Ved beregning av felleskostnader som skal fordeles på den enkelte boligseksjon, legges kostnader og inntekter for begge sameiene til grunn, slik at felleskostnadene blir lik for eierne i begge sameiene.
- Sameiene har felles bygningsforsikring.
- Sameiene inngår felles avtaler med alle eksterne leverandører.
- Sameiene har felles forretningsfører.

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 22. oktober 2019

Vedtektsendring §14 vedrørende ikke revisjon av sameiet, er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 4.12.24

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE

i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Nesttunvannet Terrasse (sameiet).

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 145 boligseksjoner (boligseksjonene) og fire næringsseksjoner (næringsseksjonene) (seksjonsnummer 1, 2, 73 og 140) på eiendommen gnr. 43, bnr. 1080 i Bergen kommune. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon.

(2) For hver seksjon i sameiet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Totalt areal som inngår i sameiebrøken i sameiet er 32430 kvm, hvor næringsseksjonene totalt utgjør 20 209 kvm (seksjonsnummer 1 = 13326 kvm + seksjonsnummer 2 = 2092 kvm + seksjonsnummer 73 = 305 kvm + seksjonsnummer 140 = 4486 kvm).

(3) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(5) En del av eiendommen er reservert til såkalt serviceområde i "plusskonseptet". Servicelokalene utgjør en egen seksjon (seksjonsnummer 73), som eies av Sameiet Nesttunvannet Terrasse. Serviceområdet er kun til rådighet for boligsameierne og beboerne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse. Det er inngått serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS for drift av servicearealet.

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

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, disse vedtekter og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.
- (4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i 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.
- (5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.
- (6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.
- (7) Boligseksjonene har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjonen i nivå minus 3 (garasjeseksjon) i forbindelse med parkering og tilgang til forretningsarealer, handlearealer og Nesttun sentrum.
- (8) Boligseksjonene har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjoner i nivå minus 2 og minus 3, for tilgang til tekniske rom.
- (9) Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer.
- (2) Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med disse vedtekter, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.
- (3) Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.
- (4) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

- (1) I medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligseksjonene ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.
- (2) Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten.

3-4 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd har eierne av næringsseksjonene rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp,

skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiets styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre kan normalt ikke motsette seg skilting som oppfyller Bergen kommunes krav til skilting. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

4. PARKERING

4-1 Garasjeanlegget

Seksjonsnummer 1 i sameiet utgjør et eget garasjeanlegg.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg.

4-3 Kostnadsfordeling

Internt mellom boligseksjonene fordeles kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonenes garasjeanlegg med lik andel på hver garasjeplass.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Det forutsettes at slikt ladepunkt blir tilknyttet sameiets etablerte ladeanlegg. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder (privat tilleggsbereder i kjøkkenbenk), badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen, inklusive hengsler og lukkemekanismer, samt vindu/glassveranda/glasstak baldakin.

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt glassveranda og rekkverk på fellesterrasse, på de tre svalgangene i nr. 3 og de to i nr. 7, ved torgheis og inngang til nr. 5.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknavdsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer som enkelte eller flere seksjonseiere har enerett til bruk av.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

(3) «Næringsdelen» er definert slik: Den enkelte næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til den enkelte seksjon.

(4) «Boligdelen» er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

(5) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Egne kommunale avgifter
- Næringsseksjonenes andel av bygg forsikring i henhold til forsikringsselskapets fordelingsnøkkel
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen
- Vaktmestertjenester i seksjoner eller fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsseksjon betales fullt ut av den enkelte seksjon. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameierbrøk.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Bygg forsikring som gjelder boligseksjonenes ansvar.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Utomhus arealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, felles takterrasser og offentlig vei gjennom sameiet.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av de kostnader som fremkommer i punkt 6-1 (7).

(7) Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonene:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform,
- herunder bredbånd, TV osv.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Eiendomsforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet som er valgt av boligseksjonene.
- Abonnement til evt. vaktelskap.
- Kostnader til drift og vedlikehold av servicearealet, herunder serviceavgift.

6-2 Forbruk av strøm og oppvarming av vann

(1) For forbruk, for eksempel av strøm og oppvarming av vann, hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler sameieren for eget forbruk. Forbruk av strøm fra ladepunkt for El-bil og/eller ordinær stikkontakt ved garasjeplass, betaler sameieren som eier/disponerer garasjeplassen.

(2) På fellesareal i garasjekjeller etableres enkelte elektriske kontakter til bruk for elektriske rullestoler. Bruk av disse skjer etter nærmere avtale med sameiet, hvor bruker må betale en forholdsmessig andel av stipulert strømforbruk.

6-3 Ekstraordinær virksomhet

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leietaker pålegges å bære en større del av kostnadene enn vedtektenes fordeling skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

6-4 Ekstraordinær virksomhet

(1) Alle andre eventuelle felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1/5 av seksjonens sameiebrøk.

(2) Som eksempel på kostnader som fordeles iht. sameierbrøk nevnes:

- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 6-1 (5) og 6-1 (6)
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 6-1 (5) og 6-1 (6)
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 6-1 (5) og 6-1 (6).

6-5 Betaling av felleskostnader

- (1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-7 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

- (1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.
- (2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

- (1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.
- (2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

- (1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- (2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire andre styremedlemmer.

(2) Boligeierne velger styreleder og tre styremedlemmer med en stemme pr. boligseksjon. Eierne av næringsseksjonene velger ett styremedlem i henhold til sameiebrøken for næringsseksjonene.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Ved valg av styre bør en unngå for store utskiftninger slik at kontinuitet ivaretas. Samtidig bør en sikre kjønnsmessig balanse.

(4) Årsmøtet skal velge styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-9 Stemmerettsregler

(1) Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

(2) Ved avstemming i saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

(3) Ved avstemming i saker som gjelder både boligseksjonene og næringsseksjonene, gjelder følgende stemmerettsregler:

- Det stemmes etter sameierbrøken. Næringsseksjonene har samlet maksimalt 50 % av stemmene.
- Dersom det er tvil om en sak kun angår næringsseksjonene eller kun boligseksjonene, avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor hver seksjon har en stemme. Dersom slik tvil foreligger, eller kan påregnes, skal det opplyses om dette i innkallingen til årsmøtet.
- 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.

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10-15 Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen utvelges av styret. Valgkomiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal samhandle med styret for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret. Valgkomiteens innstilling til nytt styre leveres styret innen fastsatt tid. Valgkomiteens innstilling presenteres i årsmøtedokumentene.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I I

MØTE	ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I I
TID	26.03.2025, kl. 18-20.
STED	BIRKELAND MENIGHETSHUS NESTTUN
INNKALT	ALLE SEKSJONSEIERNE
MØTELEDER	LARS-INGE ALVÆR
REFERENT	EVA TAULE

SAK	EMNE
1	KONSTITUERING A) Valg av årsmøteleder Vedtak: Lars-Inge Alvær var foreslått og ble valgt B) Valg av sekretær Vedtak: Eva Taule var foreslått og ble valgt C) Valg av seksjonseiere til å underskrive protokollene sammen med møteleder og sekretær Vedtak: Anne-Grethe Hansen (sameie II) og Sølvi L. Kristiansen var foreslått og ble valgt D) Godkjenning av innkalling og dagsorden Vedtak: Årsmøte godkjente innkalling og dagsorden til ordinært årsmøte Antall fremmøtte: 3 Fullmakter: 4 Totalt stemme berettigede: 7 E) Godkjenning av personer til tellekorps Vedtak: Paal Martens og Lisen Hatlestad var foreslått og ble valgt
2	ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024 A) Styrets årsrapport B) Årsrapport og regnskap for Sameiet II C) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital Vedtak: A) Styrets årsrapport ble tatt til etterretning B) Årsrapport og regnskap for Sameiet II ble tatt til etterretning C) Styrets forslag om overføring av årets resultat til egenkapital ble tatt til etterretning
3	GODTGJØRELSE TIL STYRET Styret har avsatt kr. 255 000 i budsjett for 2024 som samlet godtgjørelse for sittende styre for begge sameiene. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til selv å foreta den interne fordeling. Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.
4	INNKOMNE FORSLAG A) Sammenslåing av sameiene Nesttunvannet terrasse I og II til Sameiet Nesttunvannet Terrasse: Vedtak: Sammenslåing av sameiet Nesttunvannet terrasse I og sameiet Nesttunvannet terrasse II til Sameiet Nesttunvannet terrasse - ble vedtatt av sameiet Nesttunvannet terrasse II. B) Endring vedtekter paragraf 5 .1 Vedlikehold. Vedtak: Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt. C) Nye vedtekter for Sameiet Nesttunvannet terrasse. Vedtak: Nye vedtekter ble enstemmig vedtatt.

VALG AV TILLITSVALGTE Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Styreleder Lars-Inge Alvær, Sanddalsvegen 5 og styremedlem Eva Taule, Sanddalsvegen 11D står på valg.

Styreleder Lars-Inge tar gjenvalg.

Styremedlem Eva Taule, tar ikke gjenvalg.

Valgstyrets innstilling:

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Lars-Inge Alvær, Sanddalsvegen 5

Vedtak: Lars-Inge Alvær ble enstemmig valgt.

B) Som styremedlem for 2 år foreslås:

Thomas Dahle, Sanddalsvegen 3

Vedtak: Thomas Dahle ble enstemmig valgt.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Randi Sunde, Sanddalsvegen 7

Øyvind Hansen, Sanddalsvegen 3

Styremedlem for næringsseksjonen (info)

Jens Petter Teigland går ut at styret

Trine Teigland går inn i styret.

Nytt styre for Sameiet Nesttunvannet Terrasse blir:

Posisjon	Navn	Periode	Adresse
Styreleder	Lars-Inge Alvær	Til generalforsamling 2027	Sanddalsvegen 5
Styremedlem	Thomas Dahle	Til generalforsamling 2027	Sanddalsvegen
Styremedlem	Randi Sunde	Til generalforsamling 2026	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	Øyvind Hansen	Til generalforsamling 2026	Sanddalsvegen 3
Styremedlem	Trine Teigland	Representant næringsseksjonen	

Valgkomiteen for Sameiet Nesttunvannet Terrasse for 2025/2026 blir:

- 1) Torhild Løkken Myrseth; Sanddalsvegen 9B
- 2) Jan Martin Sulen, Sanddalsvegen 9A
- 3) Kari Lem Hellesøy, Sanddalsvegen 11A

Nesttun 26.03.2025

Møteleder

Referent

Protokollvitne Sameie I

Protokollvitne Sameie II



Lars-Inge Alvær



Eva Taule



Sølvi Lisbeth Kristiansen



Anne-Grethe Hansen

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

MØTE	ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
TID	26.03.2025, kl. 18-20
STED	BIRKELAND MENIGHETSHUS
INNKALT	ALLE SEKSJONSEIERNE
MØTELEDER	LARS-INGE ALVÆR
REFERENT	EVA TAULE

SAK	EMNE
1	KONSTITUERING A) Valg av årsmøteleder Vedtak: Lars-Inge Alvær var foreslått og ble valgt B) Valg av sekretær Vedtak: Eva Taule var foreslått og ble valgt C) Valg av seksjonseiere til å underskrive protokollene sammen med møteleder og sekretær Vedtak: Sølvi Lisbeth Kristiansen (sameie I) og Anne-Grethe Hansen (sameie II) var foreslått og ble valgt D) Godkjenning av innkalling og dagsorden Vedtak: Årsmøte godkjente innkalling og dagsorden til ordinært årsmøte Antall fremmøtte: 52 Fullmakter: 9 Totalt stemme berettigede: 61 E) Godkjenning av personer til tellekorps Vedtak: Paal Martens og Lisen Hatlestad var foreslått og ble valgt
2	ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024 A) Styrets årsrapport B) Årsrapport og regnskap for Sameiet I C) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital Vedtak: A) Styrets årsrapport ble tatt til etterretning B) Årsrapport og regnskap for Sameiet I ble tatt til etterretning C) Styrets forslag om overføring av årets resultat til egenkapital ble tatt til etterretning
3	GODTGJØRELSE TIL STYRET Styret har avsatt kr. 255 000 i budsjett for 2024 som samlet godtgjørelse for sittende styre for begge sameiene. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til selv å foreta den interne fordeling. Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.
4	INNKOMNE FORSLAG A) Sammenslåing av sameiene Nesttunvannet terrasse I og II til Sameiet Nesttunvannet Terrasse: Vedtak: Sammenslåing av sameiet Nesttunvannet terrasse I og sameiet Nesttunvannet terrasse II til Sameiet Nesttunvannet terrasse - ble vedtatt av sameiet Nesttunvannet terrasse I. B) Endring vedtekter paragraf 5.1 Vedlikehold. Vedtak: Vedtekstendringen ble enstemmig vedtatt. C) Nye vedtekter for Sameiet Nesttunvannet terrasse. Vedtak: Nye vedtekter ble enstemmig vedtatt.

VALG AV TILLITSVALGTE Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Styreleder Lars-Inge Alvær, Sanddalsvegen 5 og styremedlem Eva Taule, Sanddalsvegen 11D står på valg.

Styreleder Lars-Inge tar gjenvalg.
Styremedlem Eva Taule, tar ikke gjenvalg.

Valgstyrets innstilling:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Lars-Inge Alvær, Sanddalsvegen 5

Vedtak: Lars-Inge Alvær ble enstemmig valgt.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Thomas Dahle, Sanddalsvegen 3

Vedtak: Thomas Dahle ble enstemmig valgt.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Randi Sunde, Sanddalsvegen 7

Øyvind Hansen, Sanddalsvegen 3

Styremedlem for næringsseksjonen (info)

Jens Petter Teigland går ut at styret

Trine Teigland går inn i styret.

Nytt styre for Sameiet Nesttunvannet Terrasse blir:

Posisjon	Navn	Periode	Adresse
Styreleder	Lars-Inge Alvær	Til generalforsamling 2027	Sanddalsvegen 5
Styremedlem	Thomas Dahle	Til generalforsamling 2027	Sanddalsvegen
Styremedlem	Randi Sunde	Til generalforsamling 2026	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	Øyvind Hansen	Til generalforsamling 2026	Sanddalsvegen 3

Valgkomiteen for Sameiet Nesttunvannet Terrasse for 2025/2026 blir:

- 1) Torhild Løkken Myrseth; Sanddalsvegen 9B
- 2) Jan Martin Sulen, Sanddalsvegen 9A
- 3) Kari Lem Hellesøy, Sanddalsvegen 11A

Nesttun 26.03.2025

Møteleder

Referent

Protokollvitne

Protokollvitne

Sameie I

Sameie II



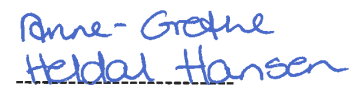
Lars-Inge Alvær



Eva Taule



Sølvi Lisbeth Kristiansen



Anne-Grethe Hansen

SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 779 584	7 922 268	8 763 000	8 571 871
Ladeinntekter EL-bil		88 745	63 112	80 000	76 000
Andre inntekter	3	27 941	0	0	9 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 896 270	7 985 380	8 843 000	8 657 371
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 562	-30 562	-32 500	-35 150
Styrehonorar	5	-216 750	-216 750	-228 000	-242 250
Revisjonshonorar	6	-11 638	-11 055	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-218 080	-207 105	-220 000	-197 600
Konsulenthonorar	7	-51 008	-121 995	-110 000	-142 500
Drift og vedlikehold	8	-1 695 039	-3 784 529	-1 898 500	-1 974 100
Forsikringer		-488 076	-419 964	-473 000	-551 000
Kommunale avgifter	9	-25 439	-22 978	-25 000	-33 250
Ladekostnader EL-bil		-234 791	-231 453	0	-190 000
Energi/fyring	10	-495 649	-716 838	-700 000	-826 500
TV-anlegg/bredbånd		-825 031	-756 969	-820 000	-617 500
Andre driftskostnader	11	-2 976 090	-3 472 163	-3 456 500	-2 843 776
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 270 152	-9 992 360	-7 975 500	-7 665 626
DRIFTSRESULTAT		1 626 118	-2 006 980	867 500	991 745
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 488	52 346	0	60 000
Finanskostnader	13	-24 020	-1 797	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 468	50 550	0	60 000
ÅRSRESULTAT		1 666 586	-1 956 430	867 500	1 051 745
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 610 199	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 900 043		
Udekket tap		0	-56 387		
Reduksjon udekket tap		56 387	0		

SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87 332	5 367
Forskuddsbetalte kostnader		245 444	211 483
Andre kortsiktige fordringer	14	652 253	183 517
Energiavregning		0	420
Energiavregning		0	5 234
Driftskonto OBOS-banken		2 291 471	9 021
Sparekonto OBOS-banken		487	470
Sparekonto OBOS-banken II		109 200	1 095 994
SUM OMLØPSMIDLER		3 386 186	1 511 507
SUM EIENDELER		3 386 186	1 511 507
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 610 199	0
Udekket tap		0	-56 387
SUM EGENKAPITAL		1 610 199	-56 387
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 076	48 506
Leverandørgjeld		905 877	1 519 248
Annen kortsiktig gjeld	15	795 035	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 775 988	1 567 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 386 186	1 511 507
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2025

Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Lars-Inge Alvær

Eva Taule

Øyvind Hansen

Randi Sunde

. BESKYTTET

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 763 896
Serviceavtale	2 165 832
Felleskostnader	1 498 176
TV/bredbånd	816 480
Filter	220 080
Garasje	139 920
Gasservice	128 400
Garasje	39 600
Leie ekstra bod	7 200
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	8 779 584

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gassforbruk tidligere år	14 659
Viderefakturert kostnad 2023	1 693
Lokale	4 750
Portåpner	6 840
SUM ANDRE INNTEKTER	27 941

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 562
Gaver til ansatte	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 562

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 216 750.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 638.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 316
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 322
Andre konsulentonorarer	-6 370
SUM KONSULENTHONORAR	-51 008

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-148 165
Drift/vedlikehold VVS	-12 719
Drift/vedlikehold elektro	-80 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 689
Drift/vedlikehold heisanlegg	-430 630
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-117 753
Drift/vedlikehold brannsikring	-422 937
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 594
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-110 636
Egenandel forsikring	-46 550
Kostnader dugnader	-28 728
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 695 039

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 439
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-25 439

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-473 221
Andre fyringskostnader	-22 429

SUM ENERGI / FYRING	-495 649
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 700
Container	-7 741
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 261
Annen leiekostnad	-3 760
Annet driftsmateriale	-40 991
Vaktmestertjenester	-294 539
Vakthold	-119 443
Renhold ved firmaer	-220 812
Snørydding	-63 683
Andre fremmede tjenester	-2 168 524
Kontor- og datarekvisita	-1 565
Trykksaker	-12 335
Andre kontorkostnader	-10 756
Kontingenter	-2 945
Bank- og kortgebyr	-5 102
Velferdskostnader	-4 932
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 976 090

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 815
Renter bank	13 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	475
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 943
Andre renteinntekter	-2 474
SUM FINANSINNTEKTER	64 488

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-24 020
SUM FINANSKOSTNADER	-24 020

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse II	526 758
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	26 000
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse II	16 200
Avregning varme 2024. Fakturert 2025	83 295
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	652 253

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Overføring fra Nesttunvannet Terrasse II	-685 000
Periodisering krav felleskostnader	-6 390
Forsikringsoppgjør. Kostnad 2025	-79 200
Avregning gass 2024. Utbetales 2025	-24 445

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-795 035
-----------------------------------	-----------------

Årsrapport/Styrets beretning for 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Posisjon	Periode	Navn	Adresse
Styreleder	1.4.24-31.3.25	Lars-Inge Alvær	Sanddalsvegen 5
Styremedlem	1.4.24-31.3.25	Randi Sunde	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	1.4.24-31.3.25	Øyvind Hansen	Sanddalsvegen 3
Styremedlem	1.4.24-31.3.25	Eva Taule	Sanddalsvegen 11D
Styremedlem		Jens Petter Teigland (Næringsdelen)	Grimstadneset 34

Valgkomiteen

Torhild Myrseth	Sanddalsvegen 9B
Siren Pedersen	Sanddalsvegen 11C
Svein Ove Hestenes	Sanddalsvegen 9A

Kontaktinformasjon

Styret

Styremedlemmene kan kontaktes direkte på telefon som du finner på Vibbo og på styrets e-post: nesttunvannetterrasse1@styerommet.no

Vibbo

Du finner informasjon om sameiet og din leilighet ved å logge deg på Vibbo. Styret har som målsetning å benytte Vibbo mest mulig i kommunikasjon

Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II

Nesttunvannet Terrasse I

Sameiet består av 136 seksjoner

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 899 537 122 og ligger i Bergen Kommune

Gards- og bruksnr:

43 1080

Nesttunvannet Terrasse II

Sameiet består av 9 seksjoner

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 514 359 og ligger i Bergen Kommune

Gards- og bruksnr:

42 887

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

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor (Nesttunvannet Terrasse I) er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Antall styremøter 11

Antall informasjonsmøter seksjonseiere: 1

Ekstraordinært årsmøte: 1 for både NVT I&II og 1 for NVT II

Antall arbeidsmøter: 4

Styreåret som vi legger bak oss.

Innledningen til 2024 var som seksjonseierne vet, svært anstrengende økonomisk. Sameiet NVT I og II var insolvent. Vi hadde et underskudd på kr. 2 046 000, negativ egenkapital og svært anstrengt likviditet.

For at vi skulle komme oss ut av dette satt styret og årsmøtet 24 seg følgende målsetninger for 2024 og 2025.

- Resultatet skal radikalt bedres i 2024
- Kostnadene skal reduseres.
- Likviditeten skal radikalt bedres.
- Oppbygging av vedlikeholdskonto
- Stabilisering eller reduksjon av felleskostnader.

For å lykkes med disse målsetningene har styret i NVT fokusert på følgende:

- Kontinuerlig oppfølging av regnskap i detalj på hvert eneste styremøte
- Etablering og oppfølging av rullerende 12 måneders likviditetsbudsjett på hvert eneste styremøte
- Fokuserer på need to i forhold til nice to (må, i stedet for kjekt å gjøre) når det gjelder prosjekter

- Gjennomgang av avtaler, reforhandling eller nye.

Følgende avtaler er endret i 2024

Leverandør	Endring	Besparelse 24
Securitas	Avtale sagt opp	172 000
Ventilasjon	Endret leverandør	123 000
OBOS	Ny leverandør Solibo	Besparelse 2025
Renhold	Endret avtale	127 000
Vaktmester	Endret avtale	180 000
Telenor	Ny leverandør – Altibox	Besparelse 2025

Som det fremkommer, er OBOS avtalen sagt opp med virkning fra 1.5.25. Denne endringen gir en årlig kostreduksjon på kr. 198 000,-

Telenor avtalen er også sagt opp. Ny avtale er inngått med Bergen Fiber/Altibox. Avtale endres 1.7.25. Besparelse i 2025 kr. 190 000,-

I april 2024 avdekket styret at budsjettet var underbudsjettet med kr. 500 000,-. Dette dreide seg om:

Ny garasjeport:	kr 100 000
SFTY – Ikke budsjettet administrasjonskost og batteribytte	kr. 100 000
Heis statlig kontroll:	kr. 60 000
Elaway – strømkost og leie av 59 ladere	kr. 226 000

Dette ga styret en enda større utfordring i forhold til målsetningene. Styret føler at det har lyktes i forhold til målsetningene.

Resultatet ser vi under

	NVT		
	2024	2023	Avvik
Driftsinntekter	kr 9 459 920	kr 8 504 641	kr 955 279
Driftskostnader	-kr 7 743 582	-kr 10 605 216	kr 2 861 634
Driftsresultat	kr 1 716 338	-kr 2 100 575	kr 3 816 913
Finansinntekter	kr 44 166	kr 53 794	-kr 9 628
Årsresultat	kr 1 760 504	-kr 2 046 781	kr 3 807 285

I ekstraordinært årsmøte 16.10.24 er det besluttet at rehabilitering av dekorplater/lekkasjeforebyggende skal utføres i 2025.

Tørrmur ved oppkjørselen til SN og NVT er blitt utbedret. Fordeling av kost mellom NVT og SN er ikke 100% avklart.

Som kjent består NVT av 2 sameier. NVT I og NVT II. Eneste årsak til dette er at de 2 sameiene er bygget på forskjellige gårds- og bruksnr. Sameiene har felles styre, men 2 budsjett og regnskap. Dette er både fordyrende kostnadmessig og administrativt. En sammenslåing (fusjonering) av de to sameiene vil gi en årlig besparelse på kr. 30-

40 000 i tillegg til betydelig bedre administrativ kontroll og styring av kommunikasjon. Styret vil på årsmøtet 2024 foreslå sammenslåing av sameiene.

HMS

- Styret har også i 2024 hatt fokus på HMS
- HMS-dokument er ferdigstilt og brukes aktivt.
- Velkomstdokument til mottak av nye seksjonseiere er blitt brukt til 12 nyinnflyttede, noe styret har fått gode tilbakemeldinger på.
- Forslag til oppgradering av Husordensreglene ble fremlagt for årsmøte 20.03.24 og er godkjent.
- Sikring av risikofylte åpne mellomrom mellom bygg er utført.
- Sikring av fjellvegg mellom 11B og 11C er gjennomført.
- Det er gjennomført to brannøvelser. En i 9A og en i 11C. Begge øvelsene lærte oss viktigheten av at den enkelte seksjonseier leser melding fra SFTY som kommer på telefonen og følger deres anmodning.
- Vernerunde ble gjennomført 19.06.24 og flere avvik ble avdekket – både på uteområdet og på heiser. Avvikene er lukket.
- Filterskifte og peisservice er gjennomført.
- Den toårige lovpålagte heiskontrollen er gjennomført.
- Styret har erfart at de ulike risikoområder med tiltak som er beskrevet i vårt HMS-dokument gir oss god oversikt og sikrer gjennomføring og lukking av avvik ved bruk av vårt årshjul.

Vedlikehold NVT I&II 2024.

Styrets plan for 2024 var å fokusere på innsparinger i alle ledd, og se i detalj på ulike sparetiltak der forsvarlige konsekvenser for NVT er ivaretatt. Vedlikehold er en stor, årlig kostnad og med nye og kreative løsninger har vi oppnådd svært gode resultater. Først og fremst fremheves dugnaden utført av ivrige deltakere og med strålende resultat. Dugnadsarbeidet førte også til fantastiske sosiale samlinger med høy trivselsfaktor, og sesongen ble avsluttet med en glad takkefest for flott utført arbeid. Alt i alt har det omfattende vedlikeholdsarbeidet på NVT resultert i store innsparinger og en jevn og god standard på hele anlegget etter at oppgaver ble overført til dugnad.

Leverandør-avtaler er gjennomgått, reforhandlet og revidert med fokus på innsparing og kvalitet.

Kostnad for renhold ble halvert og resultatet lever vi godt med.

Kostnad for innkjøp av smeltestoff ble halvert ved innkjøp av stort kvantum.

Vintervedlikehold ved hovedinngangene er også stort sett ivaretatt av seksjonseiere. Varmekablene i bakken opp mot 9A – 9B ble besluttet slått av gjennom vinteren med stor innsparing. Dette ble erstattet med «litt ekstra omsorg» ved snøfall for nødvendig biltrafikk i bakken.

Prosjekter utført 2024

- Oljing av tre-platting i hagen, samt utemøbler. Dugnad
- Skraping og beising av alle skillevegger av tre på gateplan. Dugnad
- Omfattende renhold i miljøgaten, trapp, vindeltrapp og andre felles uteareal. Dugnad
- Renhold av hele NVT garasjeområde. Dugnad
- Rensing og fugging i avløpsrenner i miljøgaten. Dugnad
- Sommerblomster til planting i Hage 1 og Hage 2. Innkjøp av planter etter godkjent budsjett for planter, jord og gjødsel, samt vedlikehold i sesongen. Dugnad
- Vask av grønske på hvit vegg ved vindeltrapp. Dugnad
- Ny hekk plantet ved 11D. Vaktmester
- Bed ved 11A og 11D ferdigstilt med duk og singel. Dugnad
- Vask av alle vinduer og gelender på felles-areal. Dugnad
- Bort-kjøring av avfall etter rengjøring/vedlikehold. Dugnad
- Sikring og ettersyn bergvegg mellom 11B og 11C, samt rensing av løs stein/jord og ytterligere netting montert i området utført
- Løse, røde dekorplater yttervegg ved nr 3, 11C, 11B. Et omfattende og kostbart arbeid utført med demontering, utskifting av skadet/råttent materiale innenfor platene og montering av platene
- Ny garasjeport
- Vaktmesteravtale gjennomgått og antall timer vesentlig redusert med 94 timer fra opprinnelig avtale. Gjennomgangen og reduksjon er utført etter behovet for NVT sammen med vaktmester Øystein Hindenes, som etter bortimot 1 år har skaffet seg en god oversikt for nødvendig vaktmesterarbeid.
- Forebyggende måkereirbygging på tak av lavblokkene. Gitterhjørner. Vaktmester.
- Utbedring av diverse skader/lekkasjer. Vaktmester
- Vannansamling av parkeringsplass v/utgang. Vaktmester
- Markering av betong kant v/resepsjonen. Vaktmester
- Endret høydemarkering v/innkjørsel garasje. Firma.

Vedlikehold NVT I&II - 2025 og fremover

Arbeidet med rehabilitering av fasadeplatene er omfattende og igangsettes tidlig 2025.

Vedlikeholds liste for 2025 er ganske omfattende og ambisiøs. Oversikten viser prosjekter vi planlegger og håper å få på plass i løpet av året, samtidig med fokus på innsparing og kvalitet.

Takket være en veletablert dugnadsordning kan flere av prosjektene i 2025 bli planlagt og utført sammen med gruppene. Innsatsen her er ensbetydende med store besparelser på vedlikehold, og gjør det mulig å få enda mer gjort enn om vi måtte ha innleid hjelp.

Vask og/eller maling av vegger vi alltid vil ha som vedlikehold, og dette vil bli utført etter prioritert liste.

Ettersyn og kontroll av bergveggene bak høyblokkene er prioritert.

Avløpsinspeksjon blir utført av vaktmester, og stige til adkomst tak på 11A for takinspeksjon er nødvendig å få på plass.

Etter inspeksjon av betong-fuger i gaten vår har vi fått anbefalt å fornye fugingen for å bevare membranen under.

Alt som har med hagearbeid og nyplanting blir som før utført på dugnad av hagegruppen. Klipp av hekkene ble ønsket overført til dugnad.

- Utbedringsarbeidet for fasadeplater på Nesttunvannet Terrasse I&II
- Ettersyn med sikring av bergvegg bak høyblokkene
- Avløpsinspeksjon m/kamera. Vaktmester
- Rensing vekster på bergveggene. Vurderer behov for dette.
- Stige for adkomst til tak på 11A
- Erstatning av planter som ikke overlevde vinter 23-24. Dugnad/hagegruppen.
- Maling av vestveggene nr 3 og 5, samt vask/maling av flere andre vegger. Firma. Anbud innhentes og besluttes. Befaring med prioritering av hvilke vegger som skal behandles. Noe vasking kan muligens utføres på dugnad.
- Klipp av hekker blir overført til dugnad i 2025 etter ønske fra seksjonseiere. Hekksaks kjøpes inn av NVT. Dugnad.
- Ferdigstille fuging i gate-rennene ute ved nr 7, 9A og 9B. Dugnad
- Fuging mellom betongelementene i miljøgaten er slitt og bør fornyes for å ivareta membran under. Vaktmester.
- Utbedring rørsystem garasje for forebygging av vanninntrenging ved kulde/frost. Ref hendelse januar 2025.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024 Sameie I

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i budsjettet for 2025

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er bedre enn budsjettet, med en besparelse på kr. 705 000
Reduksjon av driftskostnader er resultat av tiltak nevnt over.

Spesielt gledelig er at energikostnadene er redusert med 30,8% / (kr. 221 000) i forhold til 2023. Dette er et resultat av overgang til LED og bedre kontroll med varmekabler ute.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 1 665 586, hvorav kr. 1 610 199 overføres til opptjent egenkapital og kr. 56 387 føres mot reduksjon udekket tap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 arbeidskapital på kr. 1 610 199

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2025».

Kommentarer til årsregnskapet for 2024 Sameie II

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i budsjettet for 2024

Vesentlige avvik

Se Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 93 858 som overføres til opptjent egenkapital.

Kommentarer til Budsjettet 2025 for Nesttunvannet Terrasse I&II

Budsjettet for 2025 ble grundig gjennomgått i seksjonseiermøtet 11.12.24. Dokumentasjon fra møtet ble distribuert til alle seksjonseiere.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 974 100,- til vedlikehold. Besluttet rehabilitering er ikke budsjettet, da dette skal kjøres separat.

Energikostnader

Energikostnadene er redusert i 2024, dog forventer vi at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, samt at de varslete økningene av nettleie vil bli gjennomført. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge i overkant av kostnadsnivået i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I. Total økning varslet fra Gjensidige er 17 %

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet til kroner 197 600,- for 2025.

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 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VEDTEKTER

For

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I (NVTI)

Org nr 899 537 122

- **Hjemmel for vedtektene**
(Eierseksjonsloven §27)

Hjemmel for vedtektene er nedfeldt i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) som trådte i kraft den 22.06.2018.

- **Navn og opprettelse**

Sameiets navn er **Sameiet Nesttunvannet Terrasse I**. Sameiet ble opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

- **Eiendommen.**

Bebyggelsen og tomten gnr. 43 bnr. 1080 i Bergen kommune, eies i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 139 seksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner (herunder servicelokalene) og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Totalt areal som inngår i sameiebrøken i gnr. 43 bnr. 1080 er 27340kvm. , hvor næringsseksjonene utgjør (13326 + 2092) 15418 kvm.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Del av eiendommen er reservert til såkalt serviceområde i "plusskonseptet". Servicelokalene utgjør egen seksjon (snr. 73), som eies av sameiene Nesttunvannet Terrasse I og II i sameie. Serviceområdet er kun til rådighet for boligsameierne og beboerne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II. Det er inngått serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS for drift av servicearealet.

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II har tinglyst bruksrett, herunder adkomstrett, til 9 parkeringsplasser og 9 boder i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I's garasjeanlegg.

- **Rettslig rådighet over seksjonen (Eierseksjonsloven §24)**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet og ansvar over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

- **Bruken av bruksenheter og fellesarealer (Eierseksjonsloven §25)**

5.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes når ikke annet gjøres gjeldende i offentlige bestemmelser og/eller i vedtektene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhus arealene, 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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier. Det forutsettes at slikt ladepunkt blir tilknyttet sameiets etablerte ladeanlegg. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Boligsameierne har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjonen i nivå minus 3 (garasjeseksjon) i forbindelse med parkering og tilgang til forretningsarealer, handlearealer og Nesttun sentrum.

Boligsameierne har adkomstrett til, og gjennom næringseksjoner i nivå minus 2 og minus 3, for tilgang til tekniske rom.

- **Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (Eierseksjonsloven §26)**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser for bruk av boligseksjonene er i NVT, del av boligseksjonene. Dette gjelder også parkeringsplasser som er tilrettelagt til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier har behov for tilrettelagt parkeringsplass, men ikke besitter en tilrettelagt plass, må dette løses gjennom frivillig leieavtale med seksjonseier som besitter en slik tilrettelagt parkeringsplass, men som ikke har behov selv.

- **Husordensregler**
(Eierseksjonsloven §28)

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 5, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. 4 Enerett til å bruke deler av fellesarealene (Eierseksjonsloven §25)

I medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

5. 5 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd har eierne av næringsseksjonene rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre kan normalt ikke motsette seg skilting som oppfyller Bergen kommunes krav til skilting. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

- **Vedlikehold. og forsikring**
- **Vedlikehold**
(Eierseksjonsloven §§ 32,33)

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder (gjelder privat tilleggsbereder i kjøkkenbenk), badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, inklusive hengsler og lukkemekanisme.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og - anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonene eller boligseksjonene påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av pkt. 5 vedlikeholdes av de sameiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet 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.

- **Forsikring.**

Sameiet ved styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring for bygninger og fellesarealer.

Ved forsikringsskader som dekkes av bygningsforsikringen, men gjelder en eller flere enkeltleiligheter dekkes forsikringens egenandel av sameiet. Der en eller flere sameiere har vist uaktsomhet eller ikke fulgt sin vedlikeholdsplikt, betales egenandelen av sameieren/ne.

I Husordensreglene tas det med en nærmere avklaring av sameiernes rettigheter og plikter i denne sammenheng.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å tegne en adekvat innboforsikring for sin seksjon.

7 Fordeling av felleskostnader (Eierseksjonsloven §§ 32,33)

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. 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 deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akonto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 7.1-7.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Den enkelte næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til den enkelte seksjon.

"Boligdelen" er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

7.1 Eierne av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:

- Egne kommunale avgifter

- Næringsseksjonenes andel av bygg forsikring i henhold til forsikringsselskapets fordelingsnøkkel
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen
- Vaktmestertjenester i seksjoner eller fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsseksjon betales fullt ut av den enkelte seksjon. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameierbrøk.

7.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Bygg forsikring som gjelder boligseksjonenes ansvar.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Utomhus arealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, felles takterrasser og offentlig vei gjennom sameiet.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av de kostnader som fremkommer i punkt 7.3.

7.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV osv
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Eiendomsforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet som er valgt av boligseksjonene.
- Abonnement til evt. vaktelskap.
- Kostnader til drift og vedlikehold av servicearealet, herunder serviceavgift, sammen med boligseksjonene i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II.

7.4 Vedlikehold garasje.

Internt mellom boligsameierne fordeles kostnader til drift og vedlikehold av boligenes garasjeanlegg med lik del på hver garasjeplass.

7.5 Forbruk av Strøm og oppvarming av vann.

For forbruk, for eksempel av strøm og oppvarming av vann, hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler sameieren for eget forbruk. Forbruk av strøm fra ladepunkt for El-bil og/eller ordinær stikkontakt ved garasjeplass, betaler sameieren som eier/disponerer garasjeplassen.

På fellesareal i garasjekjeller etableres enkelte elektriske kontakter til bruk for elektriske rullestoler. Bruk av disse skjer etter nærmere avtale med Sameiet, hvor bruker må betale en forholdsmessig andel av stipulert strømforbruk.

7.6 Ekstraordinær virksomhet.

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leietaker pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

7.7 Andre felleskostnader

Alle andre felleskostnader *ref.* 7.3 fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1 /5 av seksjonens sameiebrøk.

Som eksempel på kostnader som fordeles iht. sameierbrøk nevnes:

- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt. 7.1 og 7.2
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 7.1 og 7.2.
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 7.1 og 7.2.

8 **Answaret utad** (Eierseksjonsloven §34,35)

8.1

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter Eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven § 34

8.2

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett (Eierseksjonsloven §31)

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) 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.

10 Årsmøtet (Eierseksjonsloven §§40-53)

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte 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. Årsrapport, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når 1/10 av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

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 årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet 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.

10.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers 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 årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet 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 årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

- *Stemmerettsregler.*

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

Ved avstemming i saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Ved avstemming i saker som gjelder både boligseksjonene og næringsseksjonene, gjelder følgende stemmerettsregler:

Det stemmes etter sameierbrøken. Næringsseksjonene har samlet maksimalt 50 % av stemmene.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor hver seksjon har en stemme. Dersom slik tvil foreligger, eller kan påregnes, skal det opplyses om dette i innkallingen til årsmøtet.

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:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- Omgjøring av felleslokaler til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksrettigheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
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.

10.5 *Ugildhet i årsmøter.*

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

10.6 Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen utvelges av styret. Valgkomiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal samhandle med styret for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret. Valgkomiteens innstilling til nytt styre leveres styret innen fastsatt tid. Valgkomiteens innstilling presenteres i årsmøtedokumentene.

10.7 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.*

Det ordinære årsmøtet skal

- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Fastsette budsjett for kommende år.
- Velge styreleder når lederen er på valg.
- Velge styremedlemmer som er på valg.
- Bestemme styrehonorar.
- Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- Behandle forslag fra styret.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Velge ny valgkomite.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 11.2.

11 Styret

(Eierseksjonsloven §§54-60)

11.1 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 årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke *annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.*

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av styreleder og 4 til 6 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Boligeierne velger styreleder og 3 til 5 styremedlemmer med en stemme pr. boligseksjon.

Eierne av næringsseksjonene velger 1 styremedlem i henhold til sameiebrøken for næringsseksjonene.

Ved valg av styre bør en unngå for store utskiftinger slik at kontinuitet ivaretas. Samtidig bør en sikre kjønnsmessig balanse.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Styremedlemmene inklusive styreleder, behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

11.3 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 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.

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

11.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan 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.

11.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven. § 40 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven. § 32.

13 Forretningsfører og funksjonærer

(Eierseksjonsloven §61-63)

Årsmøte 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.

14 Regnskap og revisjon

(Eierseksjonsloven §64,65,66)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

(Eierseksjonsloven §38,39)

15. 1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen Eierseksjonsloven § 38. 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 settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

15.2 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 Eierseksjonsloven § 39 etter reglene i tvangsfyllbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leietaker eller annen bruker).

16 Forholdet til Nesttunvannet Terrasse sameie II.

Nesttunvannet Terrasse I (NVTI) og Nesttunvannet Terrasse II (NVTII) består av eierseksjoner i to forskjellige gårds og bruksnummer (gnr. 43 bnr. 1080 og gnr. 42 bnr. 887) i Bergen Kommune.

NVTI har et totalareal på 27 340 kvm, hvorav Næringseksjonene inklusive serviceareal, utgjør 15 723 kvm og boligseksjonene utgjør 11 617 kvm.

NVTII har et totalareal på 5 185 kvm, hvorav Næringseksjonene utgjør 4 486 kvm og boligseksjonene utgjør 699 kvm.

Boligseksjonene i de to sameiene har et nært samarbeid som følger:

- De 2 sameiene søker å velge de samme personer til styrene. Det samme gjelder valgkomitene.
- Styremøtene avholdes som felles styremøter.
- Beboerne har full tilgang til hverandres fellesarealer og serviceområdet.
- Ved beregning av felleskostnader som skal fordeles på den enkelte boligseksjon, legges kostnader og inntekter for begge sameiene til grunn, slik at felleskostnadene blir lik for eierne i begge sameiene.
- Sameiene har felles bygningsforsikring.
- Sameiene inngår felles avtaler med alle eksterne leverandører.
- Sameiene har felles forretningsfører.

Vedtektene er vedtatt på årsmøte den 29.mars 2023

Til seksjonseierne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

**Velkommen til årsmøte, onsdag 26.03.25 kl 1800 i Birkeland menighetshus.
Registrering begynner kl 17.30.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte 2025

**Ordinært årsmøte i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II
avholdes onsdag 26.03.25 kl 1800 i Birkeland menighetshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av årsmøteleder.

Styret foreslår Lars-Inge Alvær (styreleder Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II)

B) Valg av sekretær.

Styret foreslår: Eva Taule (styremedlem)

C) Valg av seksjonseiere for Sameie I og Sameie II til å underskrive protokollene sammen med møteleder.

Styret foreslår: Sølvi Lisbeth Kristiansen for Sameie I
og Anne-Grethe Hansen for Sameie II.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

E) Godkjenning av personer til tellekorps.

Styret foreslår: Paal Martens og Lisen Hatlestad

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A)** Styrets årsrapport
- B)** Årsrapport og regnskap 2024 for Sameie I
- C)** Årsrapport og regnskap 2024 for Sameie II
- D)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har avsatt kr 255 000 i budsjettet for 2024 som samlet godtgjørelse for sittende styre for begge sameiene. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til selv å foreta den interne fordeling

4. INNKOMNE FORSLAG

- A)** Sammenslåing sameiene Nesttunvannet Terrasse I og Nesttunvannet Terrasse II til Sameiet Nesttunvannet Terrasse
- B)** Endring vedtekter §6.1 Vedlikehold
- C)** Nye vedtekter for Sameiet Nesttunvannet Terrasse

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

6. Informasjon Selvaag Pluss – Anders Haavik

Bergen, 28. februar, 2025
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Lars-Inge Alvær Randi Sunde Øyvind Hansen Eva Taule

Jens Petter Teigland

Vedlegg:

Årsrapport/styrets beretning, årsregnskap for de 2 sameiene, regnskapskommentarer, notat med revisjonsberetninger, regnskap for sameiene Nesttunvannet Terrasse I og Nesttunvannet Terrasse II, innstilling fra valgkomiteen, fullmakts skjema, informasjon fra Selvaag Pluss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo



174



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Se-Arkitektur As
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200910819/28	EBYGG-5210	010914
		PMEI		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 42	Bnr 582	Blokk G
Tiltakets adresse	:	Nesttunveien		
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus		
Tiltakshaver	:	Nesttun Pluss KS		

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 08.08.14.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.
Det legges til grunn at energiforsyning er samsvarende med det som er oppgitt ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200910819.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6481

og e-postadresse: per.eide@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Per Magne Eide - saksbehandler

Sylvi Søvik Wathne - fungerende seksjonsleder

Kopi:

Nesttun Pluss KS, Postboks 534 Økern, 0512 OSLO

Saksnummer 200910819

Side 2 av 2

Nabolagsprofil

Sanddalsvegen 3 - Nabolaget Nesttun - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nesttun terminal	4 min
Totalt 13 ulike linjer	0.3 km
Nesttun terminal	4 min
Linje 1	0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen	15 min
Linje F4, L4, R40	9.6 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.)	12 min
389 elever, 28 klasser	1 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.)	25 min
254 elever, 20 klasser	1.9 km
Paradis skole (1-7 kl.)	6 min
470 elever, 26 klasser	2.6 km
Hop skole (8-10 kl.)	14 min
434 elever, 33 klasser	1.2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.)	20 min
390 elever, 31 klasser	1.5 km
Slåtthaug videregående skole	20 min
400 elever	1.6 km
Langhaugen videregående skole	11 min
567 elever, 21 klasser	5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

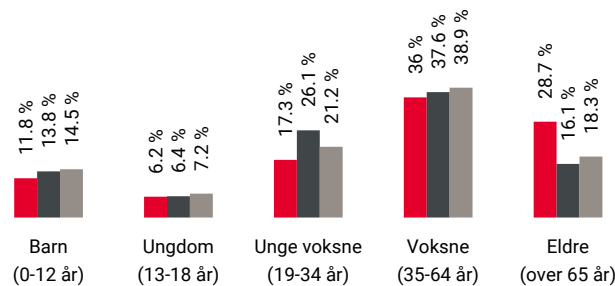
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesttun	1 920	926
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år)	14 min
63 barn	1.2 km
Øvsttun friluftsbarnhage (1-5 år)	16 min
90 barn	1.3 km
Idavollen barnehage (1-5 år)	18 min
68 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Nesttun Sentrum	3 min
Coop Extra Nesttun	7 min
Post i butikk, PostNord	0.7 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



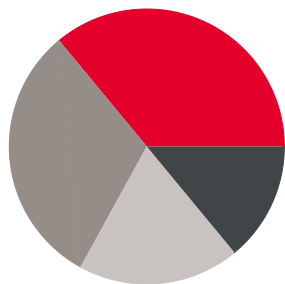
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽	Midtun skole	12 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⚽	Hop skole basketballhall	13 min	🚶
	Aktivitetshall	1.1 km	
🧘	Yogahuset Fana	2 min	🚶
🧘	EVO Nesttun	3 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
14% rekkehus
31% blokk
19% annet

«Det er trygt og rolig med alle aldersgruppe representert. Lite støy og biltrafikk. Et godt nabolag med evne til samarbeid.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

5 min 🚶



Apotek 1 Nesttun

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
33% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



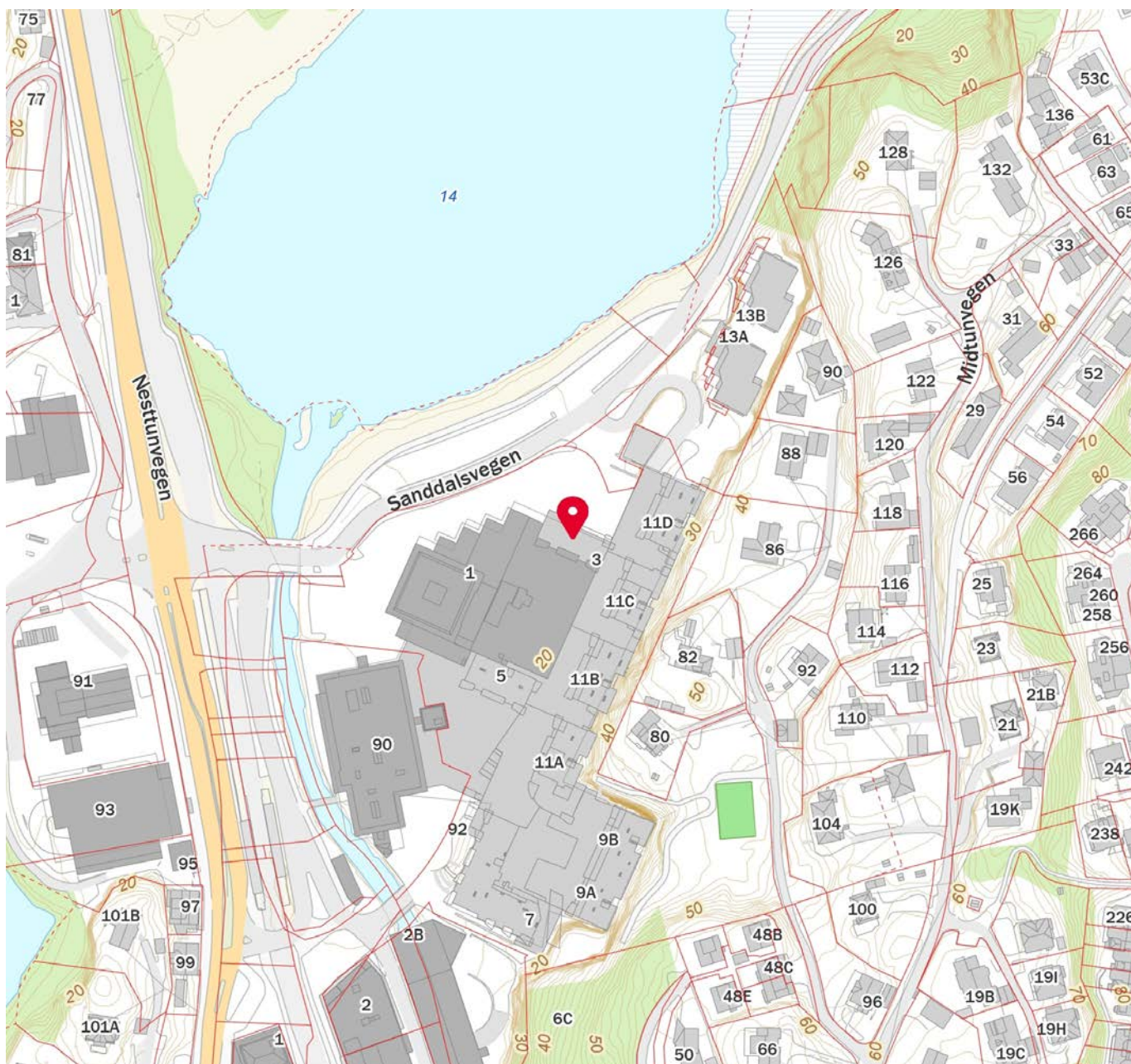
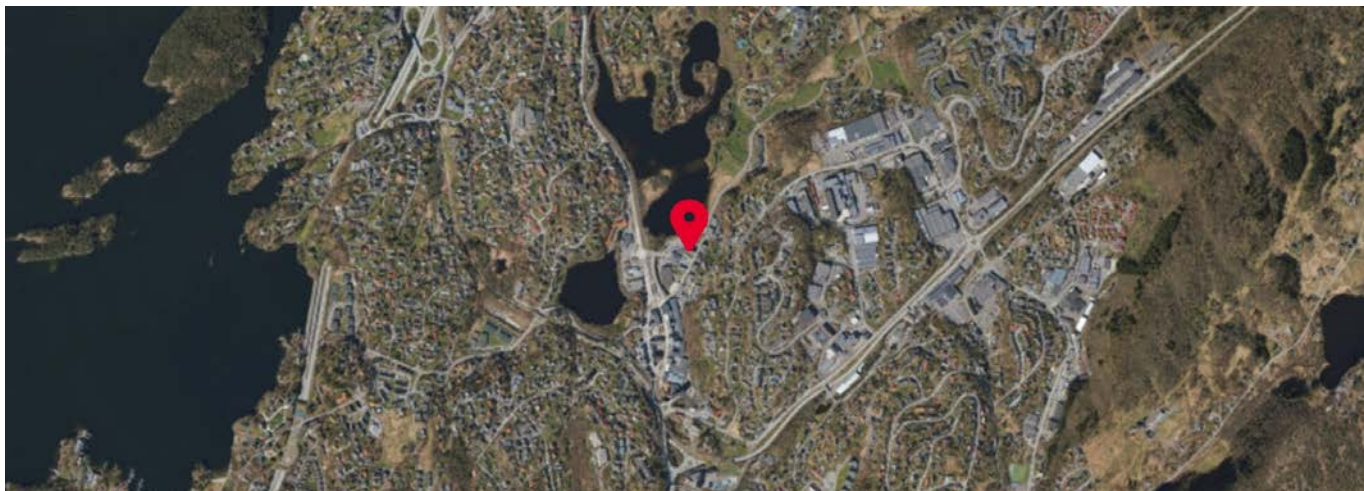
0%

46%

Nesttun
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Sanddalsvegen 3
5221 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre