

Leilighet
Vallaheiane 94
5227 Nesttun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 12/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:82, Bnr: 238
Hjemmelshaver:	Stine Botnevik Almeland
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1999
Tomt:	5 510 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stine Botnevik Almeland
Befaringsdato:	05.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, mur og terrasse.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Arne Bontveit

Kontaktperson: Arne Bontveit

Beliggenhet:

Leiligheten ligger solrikt til på Valle i Fana, ca. 3 km fra Nesttun sentrum i retning Os. Fra leiligheten er det gangavstand til ballbinge, barnehage, skole, idrettsanlegg, butikk og bussforbindelser. Det er kort vei til naturen, og man har gode turmuligheter blant annet mot Totland, Kalandsvannet og Smøråsfjellet. Det er cirka 5 minutters kjøring til Nesttun sentrum med alle servicetilbud og cirka 20 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 982 217 849

Navn/foretaksnavn: SAMEIET VALLAHEIANE FELT K

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 25.09.2000

Stiftelsesdato: 01.11.1999

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i garasje.

Fra stuen er det utgang til terrasse på cirka 40m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, gangen og badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré, gangen og badet har flislagte gulv, vaskerommet har malt betong, resterende rom har 1-stavs parkettgulv og laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Tak-ess plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2020.
- Montert spottekasser i 2020.
- Sparklet og malt overflater i stuen i 2020.
- Vedovnen ble installert i 2021.
- Sparklet, malt og montert hyller på vaskerommet i 2022.
- Lagt 1-stavs parkettgulv samt sparklet og malt på ett av soverommene i 2022.
- Sparklet og malt overflater på ett av soverommene i 2022.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	74	4	0	40	74	4
SUM BYGNING	74	4	0	40	74	4
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(2,1m²), gang(5,9m²), bad(6,5m²), vaskerom(1,6m²), soverom(11,4m²), soverom(7,9m²), stue(27,7m²), kjøkken(7,3m²).

BRA-e:

Ekstern bod(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på veggene og i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Det er benyttet malt betong på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Malingen på vaskeromsgulvet har begynt og flaske.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom mot badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng betraktes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Det er påvist utvendig slitasje på karmer og altandøren, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 40m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,95m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik i terrassekonstruksjonen, tiltak må iverksettes for utbedring.

Det er registrert skjevheter i rekkverket, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene er oppbrukt. Vannforsyningsrørene må jevnlig kontrolleres for lekkasjer og kondens. Skader kan plutselig oppstå på vannforsyningsrør og utgjør dermed en risiko.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i treverket.

Det er påvist utvendig slitasje på karmer og altandøren, vedlikehold må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,95m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik i terrassekonstruksjonen, tiltak må iverksettes for utbedring.

Det er registrert skjevheter i rekkverket, tiltak må iverksettes for utbedring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene er oppbrukt. Vannforsyningsrørene må jevnlig kontrolleres for lekkasjer og kondens. Skader kan plutselig oppstå på vannforsyningsrør og utgjør dermed en risiko.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Malingen på vaskeromsgulvet har begynt og flaske.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250064
Adresse	Vallaheiane 94		
Postnr.	5227	Sted	NESTTUN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg AS	Polise/avtalenr	6686579
Selger 1 Fornavn	Stine	Etternavn	Botnevik Almeland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar På hovedsoverom var det lekkasje i et avløpsrør som gjorde at det ble fukt i bakveggen. Dette ble en forsikringssak og forsikringselskap fjernet gulv og vegger på aktuelt området ble fjernet, rommet tørket med avfukter. Nytt gulv og vegger ble lagt, rom ble sparklet og malt på nytt.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Terasse er bygget på i 2019.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terasse ble bygget på i 2019 av Byggmester Almeland.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Boligen har vært tilstandsvurdert før det ble solgt til meg ifbm takstering den gang.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Vallaheiane 94

Nabolaget Sandven - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hatlestadlia	6 min
Linje 73, 74, 610, 740, 741	0.5 km
Skjoldskiftet	6 min
Linje 1	3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	19 min
Linje F4, L4, R40	13.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.)	4 min
264 elever, 15 klasser	3.4 km
Midtun skole (1-7 kl.)	6 min
398 elever, 34 klasser	3.6 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.)	8 min
561 elever, 33 klasser	4.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.)	9 min
397 elever, 33 klasser	4.6 km
Hop skole (8-10 kl.)	10 min
420 elever, 34 klasser	6.1 km
Slåtthaug videregående skole	9 min
400 elever	4.6 km
Stend vidaregåande skule	11 min
330 elever, 11 klasser	8.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

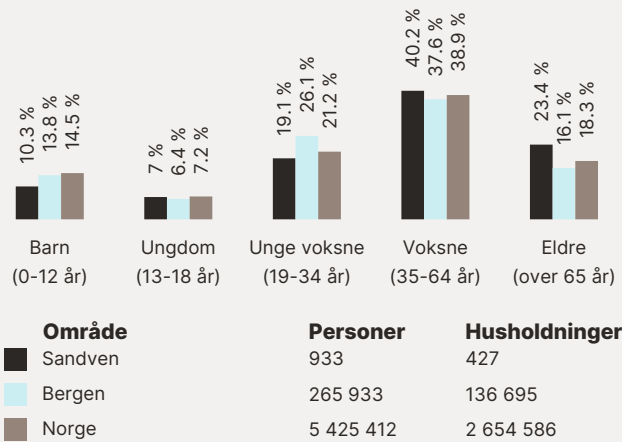


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vallalia barnehage (1-5 år)	5 min
64 barn	0.4 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år)	14 min
98 barn	1.3 km
Fanatunet barnehage (0-5 år)	18 min
62 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Valle	11 min
PostNord	0.9 km
Kiwi Skjoldskiftet	5 min
PostNord	3.4 km

Primære transportmidler

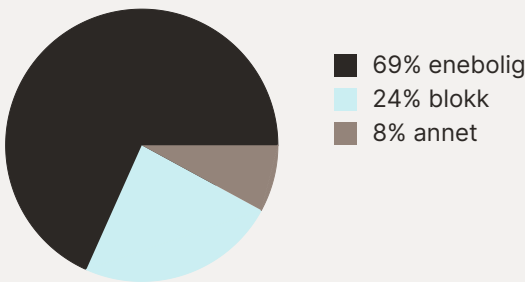
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100
-  Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Vallaheiene "binge" 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Øvre Kirkebirkeland ballbane grus 16 min 
Ballspill 1.5 km
-  SATS Nesttun 7 min 
-  Spenst Nesttun 7 min 

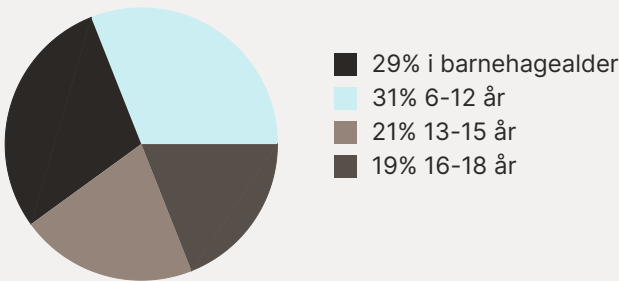
Boligmasse



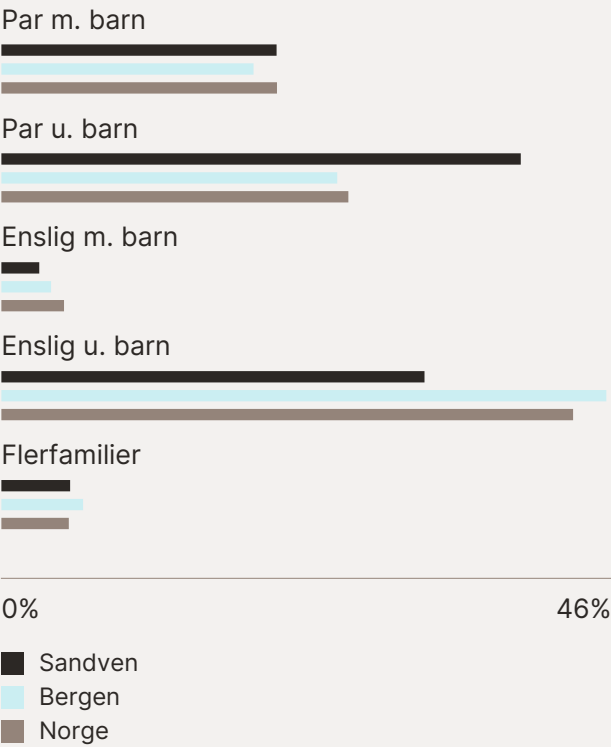
Varer/Tjenester

-  AMFI Nesttun 8 min 
-  Boots apotek Nesttun 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

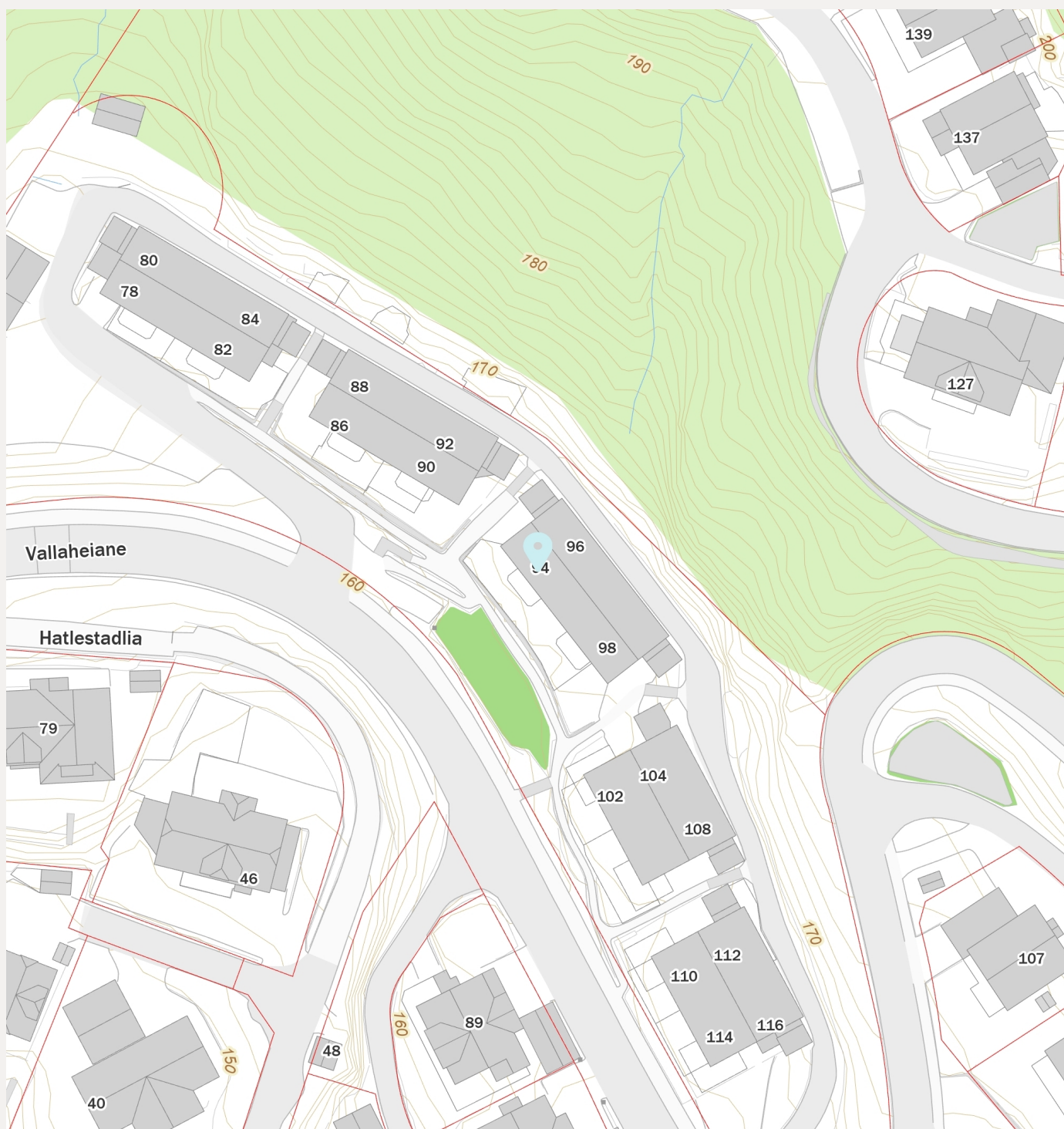
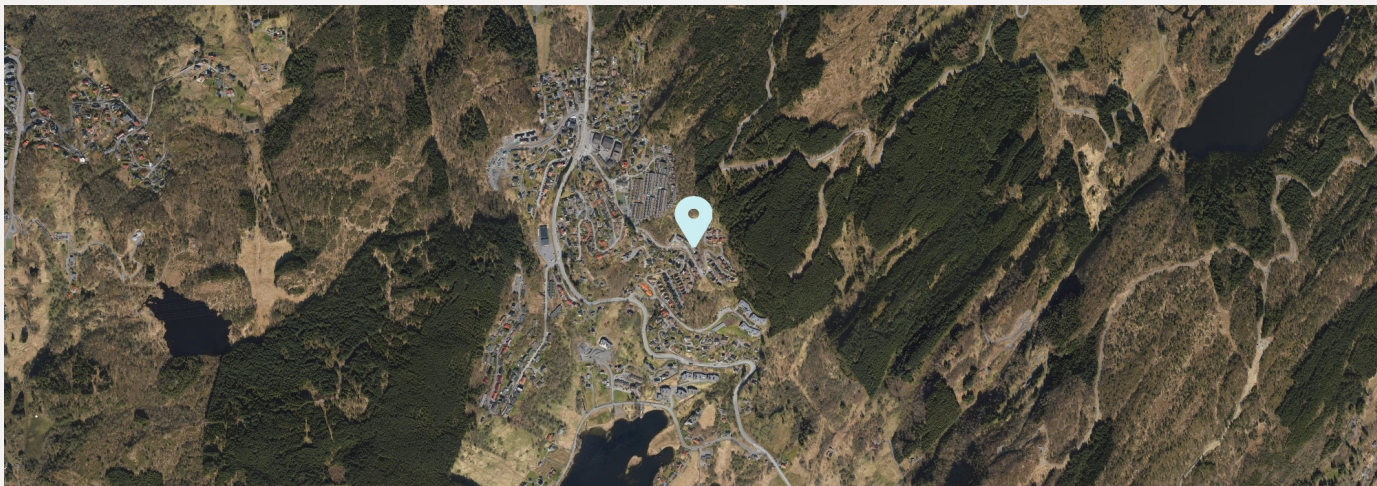


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 82/238/0/0

Utlistet 08. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259705396	Grunneiendom	0	Ja	5 510,4 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
6840000	30	FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6840008	31	FANA. GNR 82 BNR 195 MFL., JUSTERING AV FORMÅLSGRENSE, BOLIG - FRIOMRÅDE	199905572	26.08.1999
6846101	31	FANA. GNR 82 BNR 238, HATLESTAD	199905739	11.12.1999
6846100	31	FANA. GNR 82 BNR 150 MFL., HATLESTAD, PLAN FOR UTBYGGING FELT K	199803880	21.11.1998
6846101	31	FANA. GNR 82 BNR 238, HATLESTAD	199905739	11.12.1999

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6845100	32	FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY	3	190411554
6840004	31	FANA. GNR 49 BNR 2 MFL., VALLE - HATLESTAD	3	199800101
6840007	31	FANA. GNR 82 BNR 148, SOLVALLA TERRASSE	3	200020613
5760003	31	FANA. VALLE - HATLESTAD, BUTIKKTOMT	3	190000580

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
82/228	9568042-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	19.11.2014	201431437
82/232	9569561-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	28.04.2016	201613404

Skrevet ut 08. april 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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

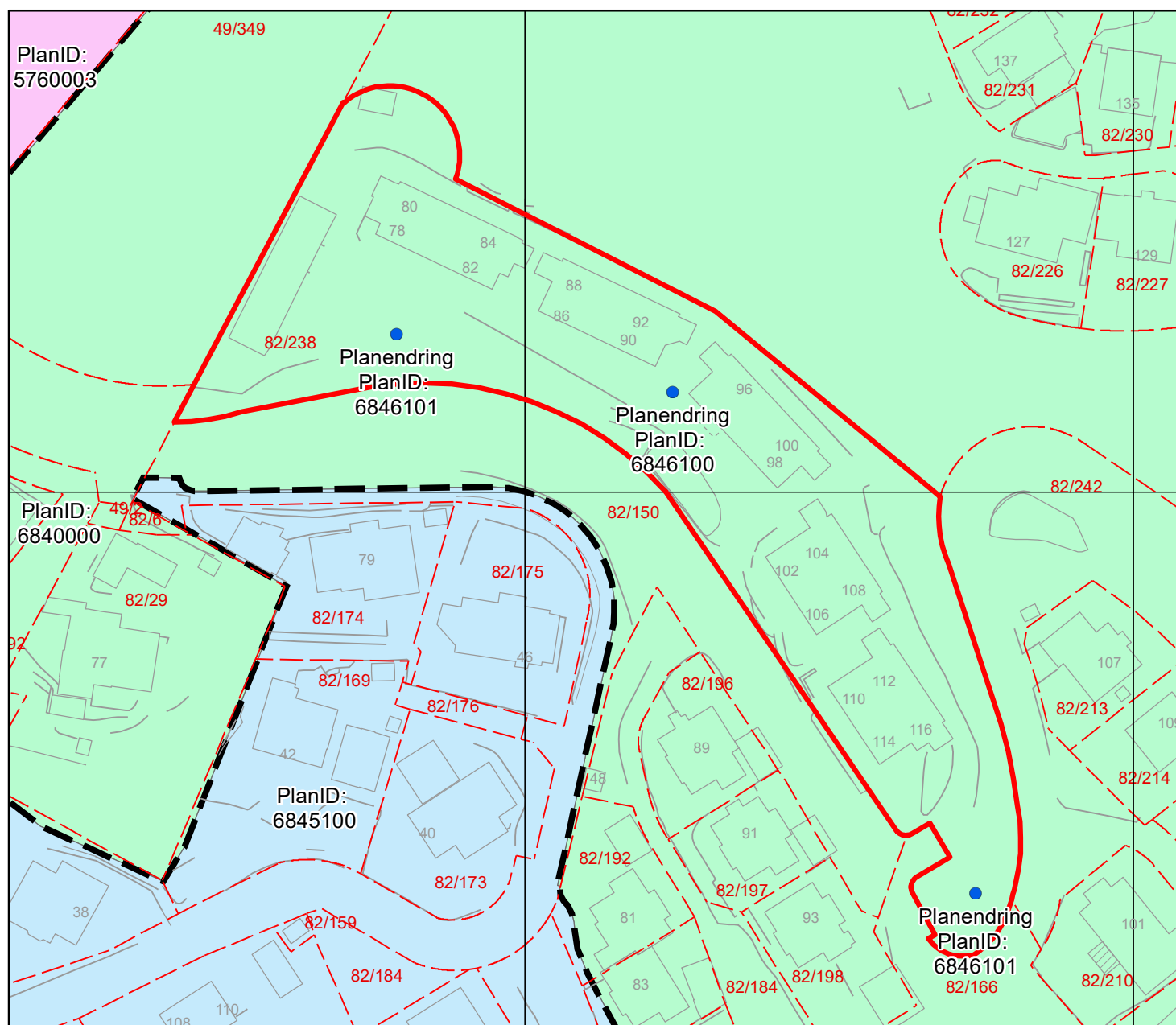


N

Adresse: Vallaheiane 94 m.fl.

6840000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 6840000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 82/238/0/0

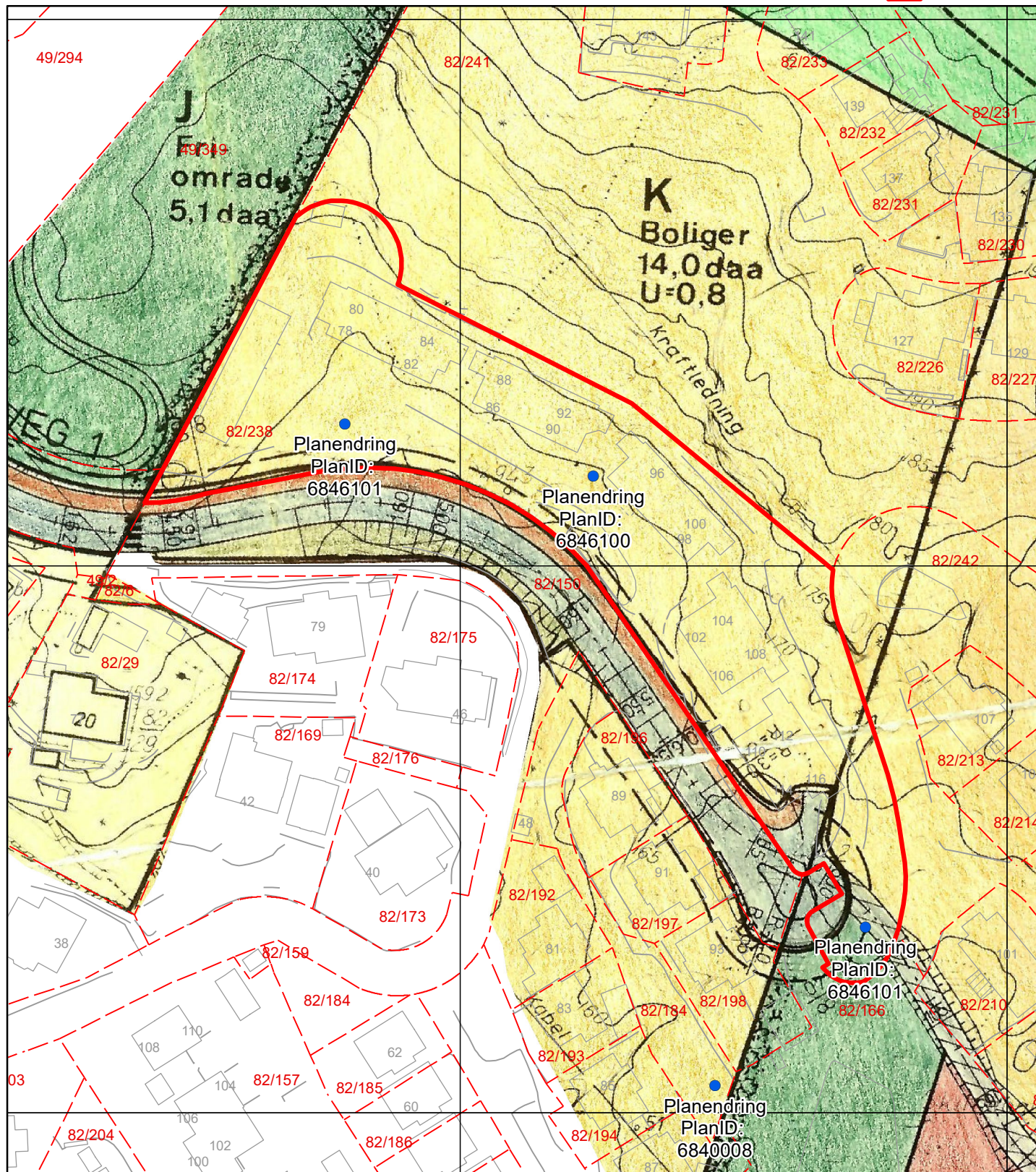
Adresse: Vallaheiane 94 m.fl.



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

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

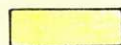
 Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING:

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER



BOLIGER, $U \leq 0,2$



BOLIGER $0,2 < U \leq 1,0$



OFFENTLIGE BYGNINGER

3. TRAFIKKOMRÅDER



KJØREVEG



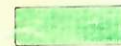
GANG/SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER



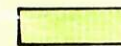
PARK, LEK

6. SPESIALOMRÅDER



FRILUFTSOMRÅDE

7. LANDBRUKSOMRÅDER



Jordbruk

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER



FELLES AVKJØRSELSPARKERINGS-
PLASS



FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.



PLANENS BEGRENSNING



OMRÅDEGRENSE FOR
REGULERINGSFORMÅL



BYGGEGRENSE



TOMTEGRENSE



FRISIKTLINJE



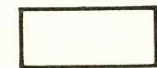
SENTERLINJE



RASFAREGRENSE



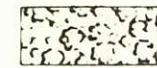
TURVEG, GANGVEG



OMRISS AV EKSISTERENDE
BYGG SOM INNGÅR I
PLANEN



BYGNINGER SOM ER I
STRID MED PLANEN



VEGETASJON SOM SKAL
BEVARES

ISO-støy linjer:
55 DB (A)



Ekvidistanse 1m

MÅLESTOKK 1:1000



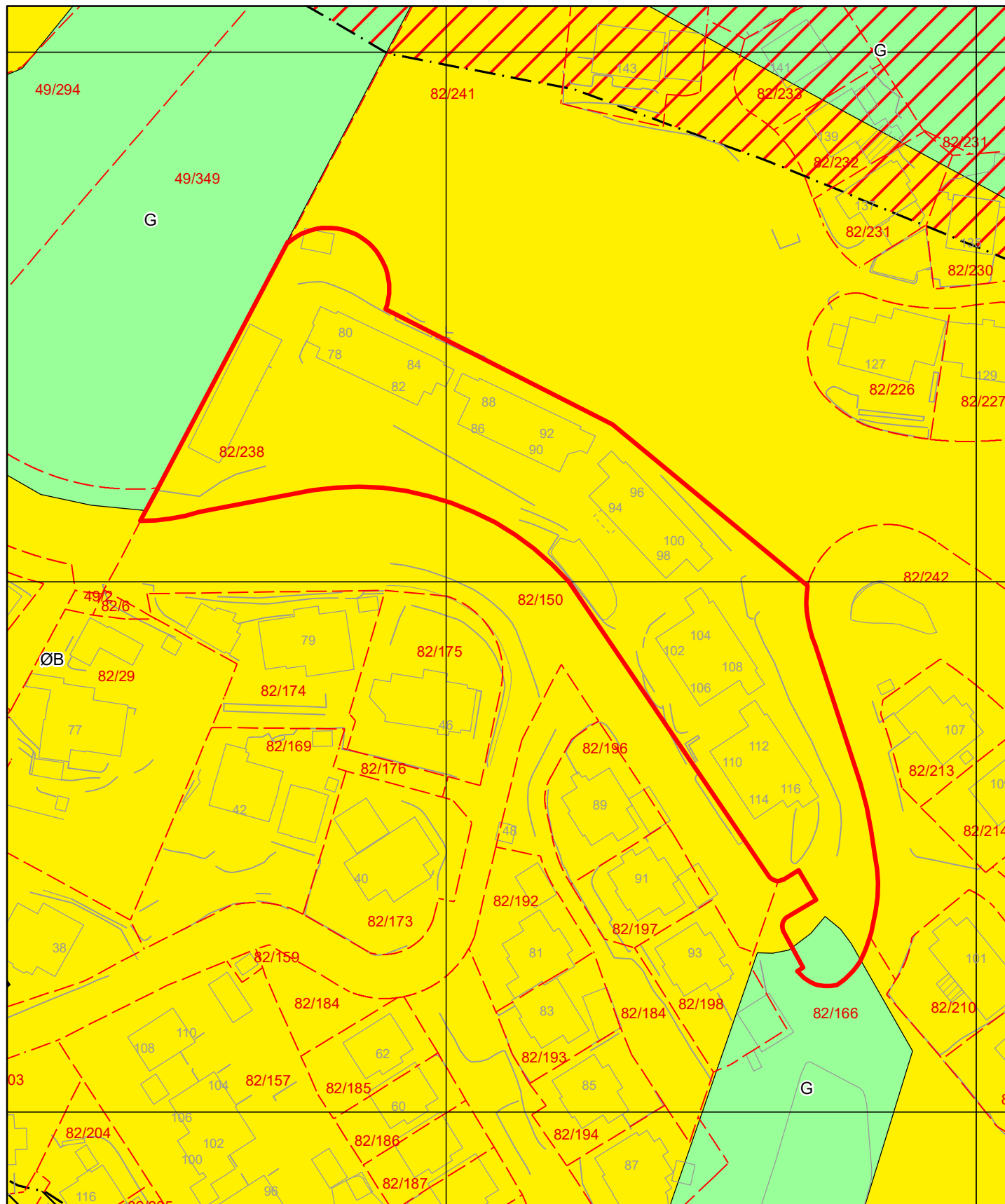


Dato: 08.04.2025

Adresse: Vallaheiane 94 m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

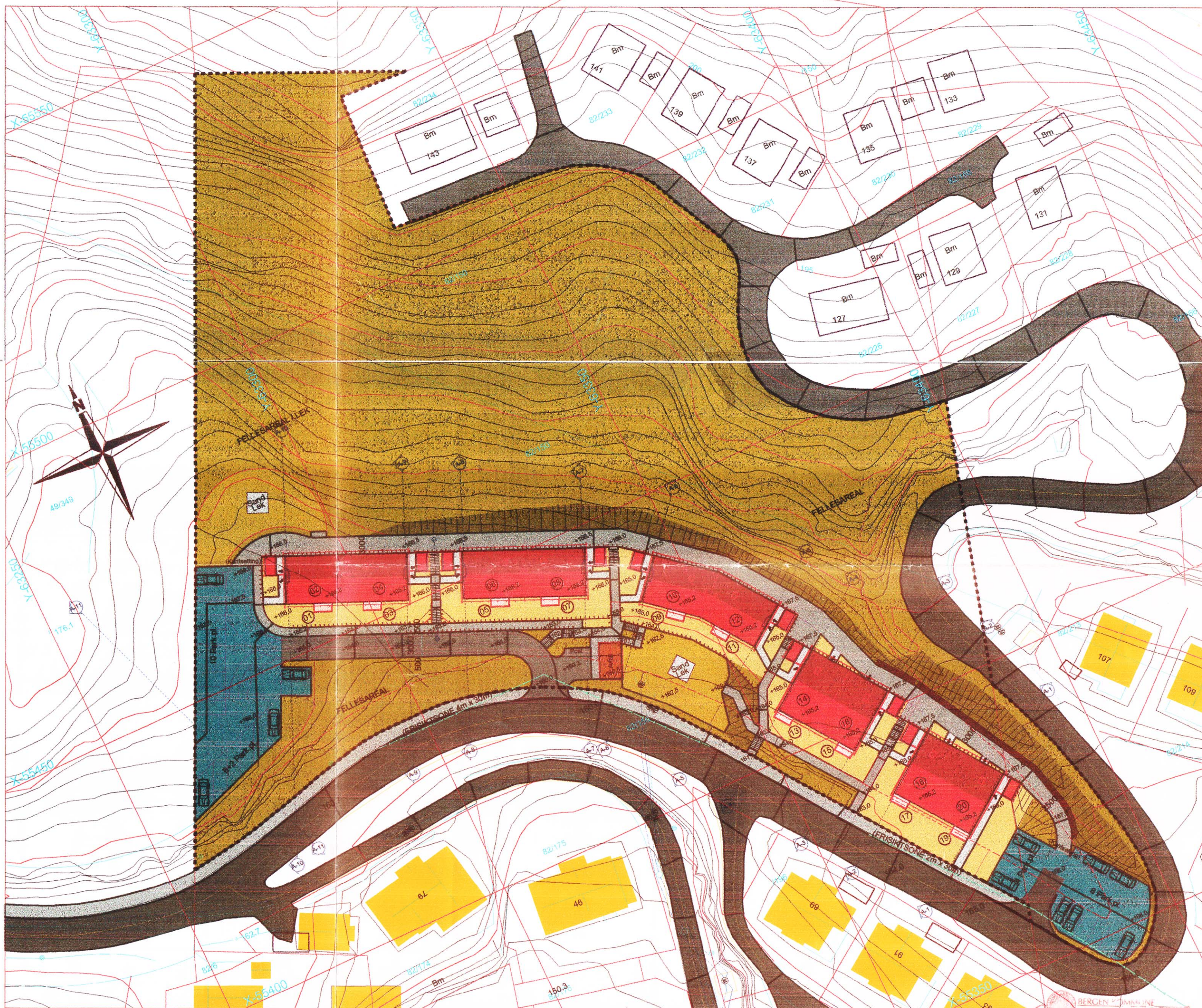
 Faresone

 Øvrig byggesone

 Støysone gul

 Grønnstruktur

KPA2018 Arealformål



TEGNFORKLARING

OFFENTLIG KJØREVEI	FELLES PARKERING	PLANENS BEGRENSEN.
FELLES KJØREVEI	LEKEAREALER	TOMTEGRENSE
FELLES GANGVEI	BOLIGHUS	BYGGEGRENSE
PRIVAT GANGVEI	NABOHUS	FRISIK'SONE
PRIVATE UTEAREALER	AVFALL	LODDRETT FORSTØTNING
FELLES AREAL	SKJÆRINGER	SKRÅFORSTØTNING

BERGEN KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling

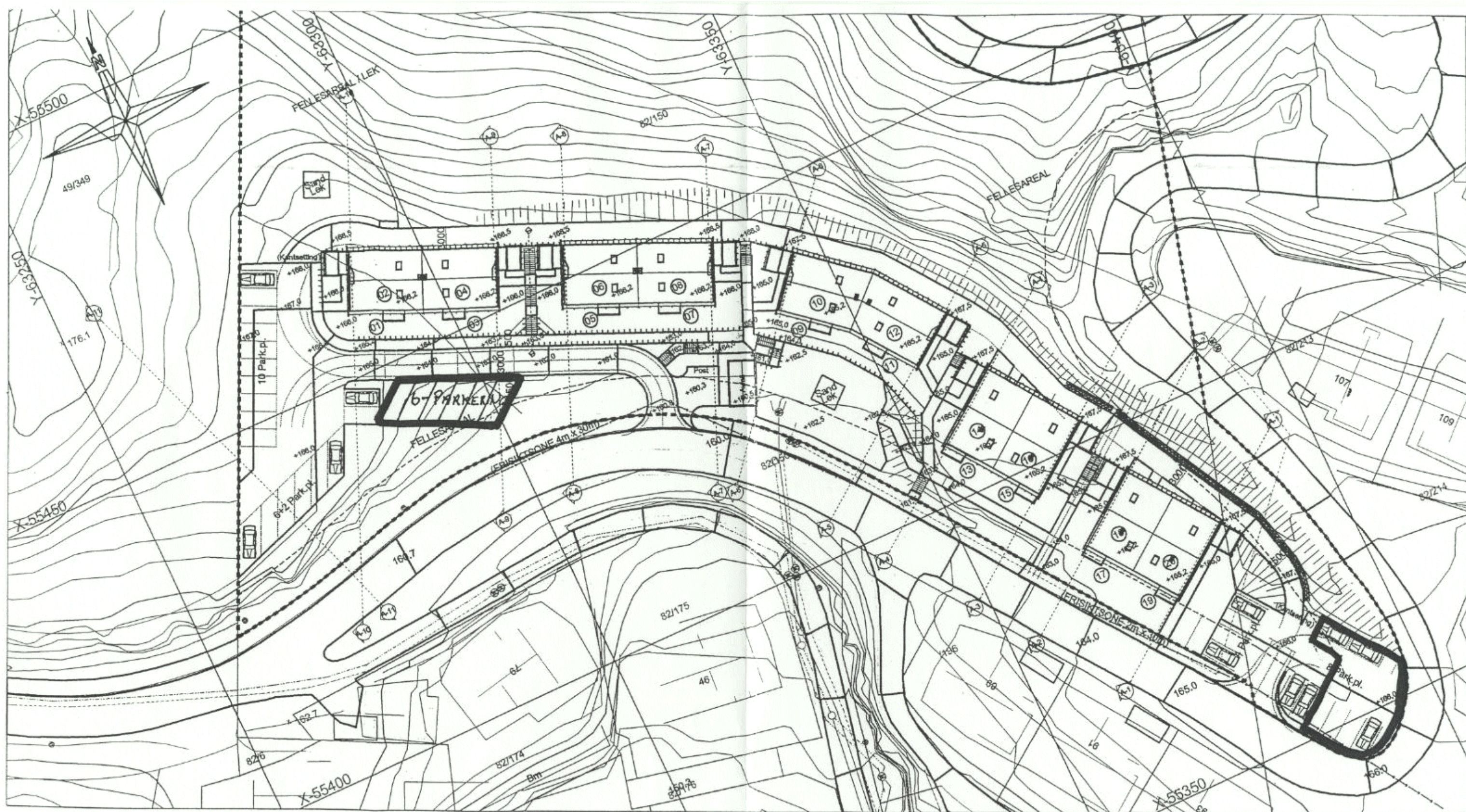
21.11.98

R. 684.61.00

Boprojekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	VisPlan	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	Rev./riss: A.S. 02.10.98
		PLAN FOR UTBYGGING	Oppfølg: 1:500
		10 STK. BOLIGER M/LEIL. (=20 BOENHETER)	Planavdelingen 001

9803880 4
Mottatt dato: 03.11.98

Kontaktperson:
Offentliggj.
Arkiv nr.:



TEGNFORKLARING

	OFFENTLIG KJØREVEI		FELLES PARKERING		PLANENS BEGRENSEN.
	FELLES KJØREVEI		LEKEAREALER		TOMTEGRENSE
	FELLES GANGVEI		BOLIGHUS		BYGGEGRENSE
	PRIVAT GANGVEI		NABOHUS		FRISIKTSONE
	PRIVATE UTEAREALER		AVFALL		LODDRETT FORSTØTNING
	FELLES AREAL		SKJÆRINGER		SKRÅFORSTØTNING

BERGEN KOMMUNE

9905729 4
(221193) 2411
KAFE

5351

R. 684.61.01

BERGEN KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling

11.12.99

Boprosjekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55		BYGGHERRE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S.	DATE 02.10.98
POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 ULSMAGÅSEN 11 MOB: 90 83 57 88 5050 NESTLUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: visplan@visplan.no		PROJEKT PLAN FOR UTBYGGING	MÅLSTOKK 1:500	
		BJERDER 10 STK. BOLIGER M/LEIL. (=20 BOENHETER)	REV.	TEGNR. 001

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00016160	08.04.2025	e8dcf81f-30c6-47c4-9 faa-bc3eeffd0e6d

Om dokumentet

Ident
1999/29459/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Uthentet 2025-04-08 16:48

Returneres etter tinglysing til

BOPROSJEKT AS
INNDALSVEIEN 47
5063 BERGEN

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**

TINGLYST

(stryk det som ikke passer)

- 1 NOV 1999

Dagboknr. 29459
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

1201 BERGEN

RANSELL AV
82/150

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

82 238

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

2. Hjemmelshaver(e)Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

935055296

Navn

BOPROSJEKT AS

Saks nr.:

980334

Dok.nr.:

1

Mottatt dato:

1.6.99

Ideell andel³⁾

961263905

Spennvik Anleggsservice

Kontor/Saksbeh.:

ANHA

Offentlig:

Arkiv nr.:

8150

Bev./Kass.:

Eksp./T.E.:

Oppfølg.:

Kobling:

Planavdelingen

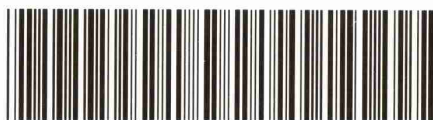
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾
1	B	75	B	13	B	75	B	25				37				49			
2	B	119	B	14	B	115	B	26				38				50			
3	B	75	B	15	B	75	B	27				39				51			
4	B	119	B	16	B	115	B	28				40				52			
5	B	75	B	17	B	75	B	29				41				53			
6	B	119	B	18	B	115	B	30				42				54			
7	B	75	B	19	B	75	B	31				43				55			
8	B	119	B	20	B	115	B	32				44				56			
9	B	75	B	21				33				45				57			
10	B	119	B	22				34				46				58			
11	B	75	B	23				35				47				59			
12	B	119	B	24				36				48				60			
Sum tellere:				1924				= nevner:				1924							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 29459 Tinglyst: 01.11.1999 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 25/5-99	For BOPROSJEKT AS Linn Solvik	
Bergen 27/10-99	ETTER FULLMAGT J. Sperrevik.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

82 238

Bergen

kommune

Dato

Stempel og underskrift

11/10-1999

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING
BYUTVKLING
Planavdeling

Anne B. Hartman

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



SITUASJONSKART

Dato : 4 10 1999

Målestokk : 1:1000

Bergen kommune

Teknisk utbygging

Adresse : HATLESTADLIA 3

Gnr/Bnr/Fnr: 82/ 150/ 0

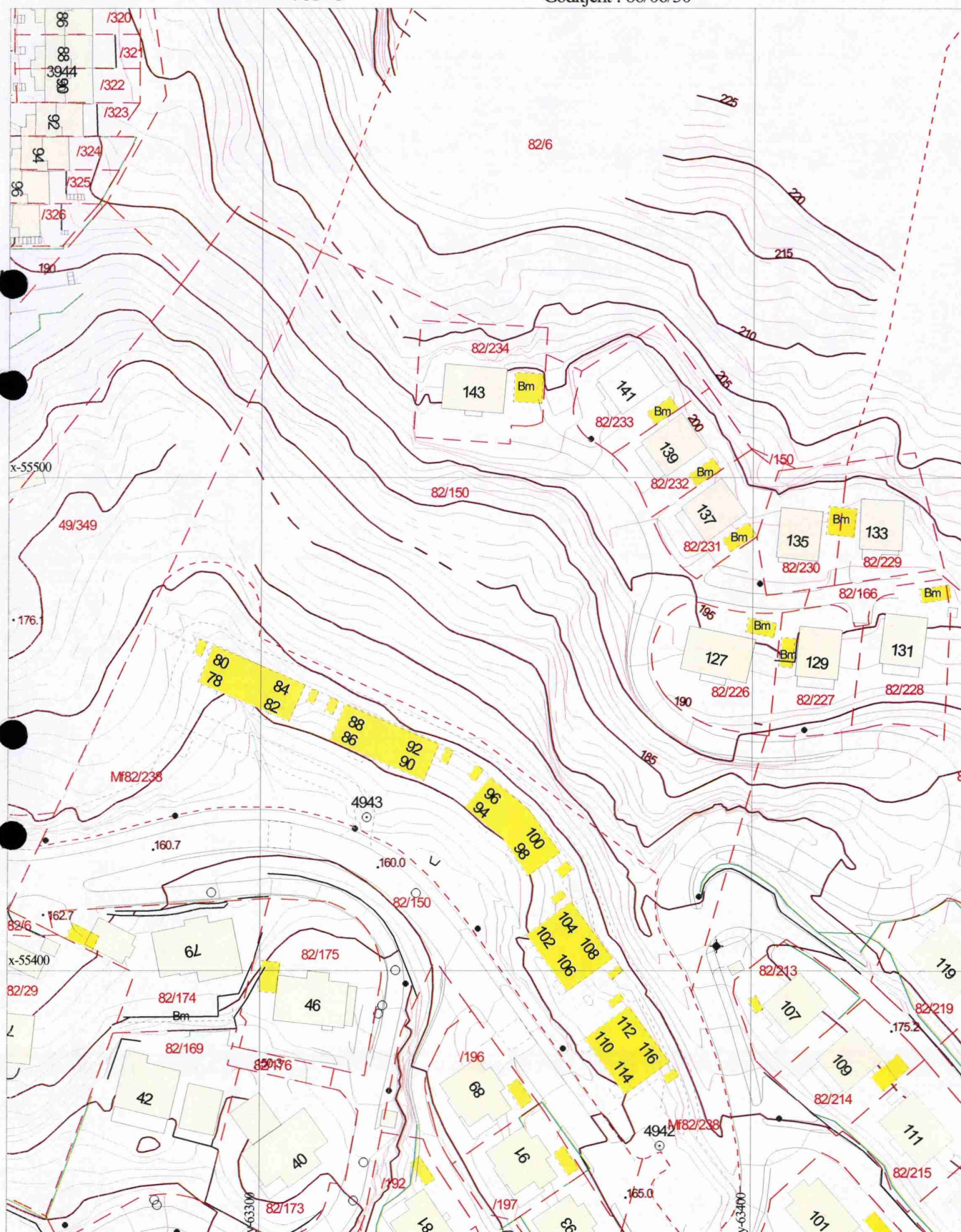
GABareal : 18280 m2

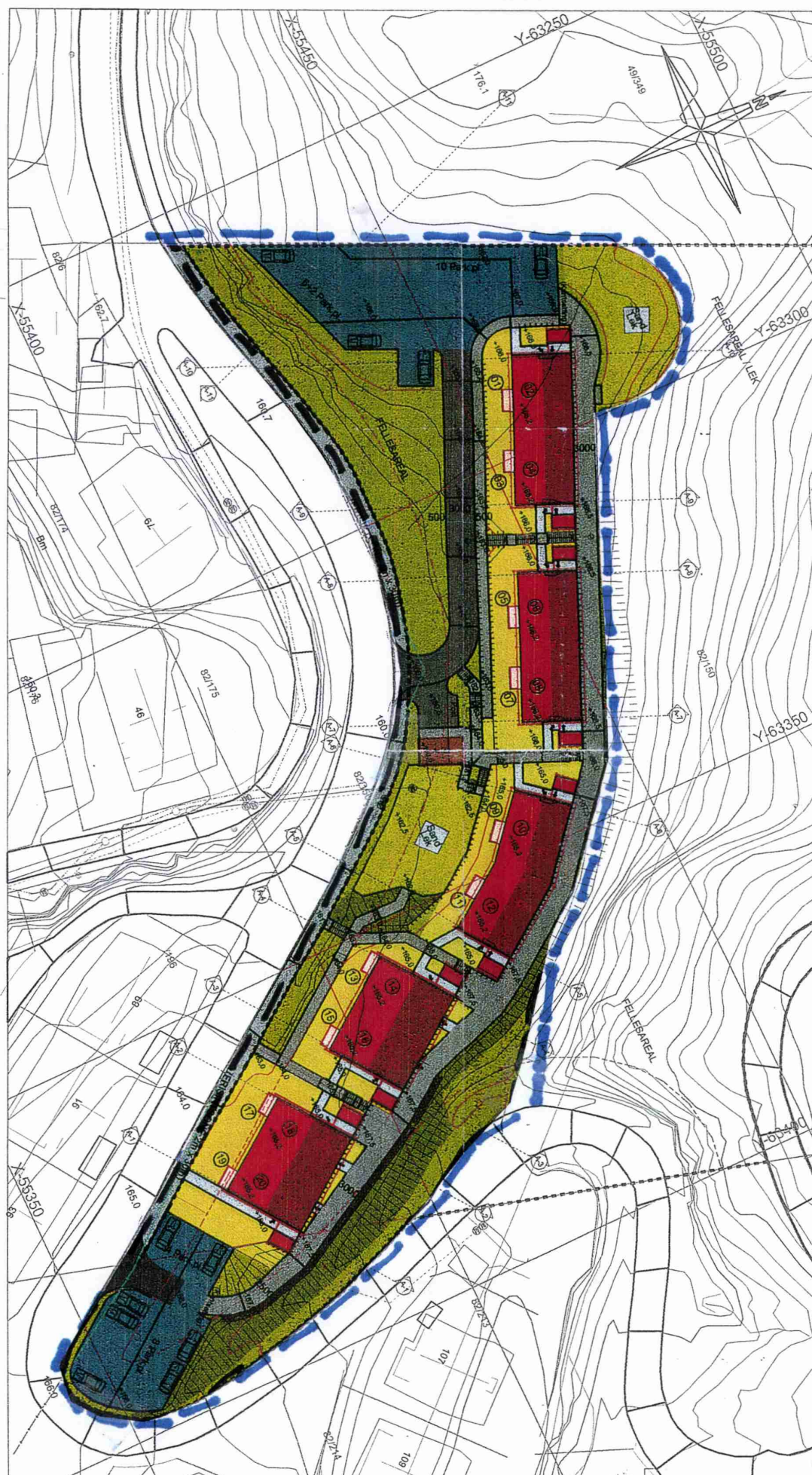
Kartareal : 7358 m2

Reg.plan.nr. : 6840000

Godkjent : 86/06/30

82/238





TEGNFORKLARING

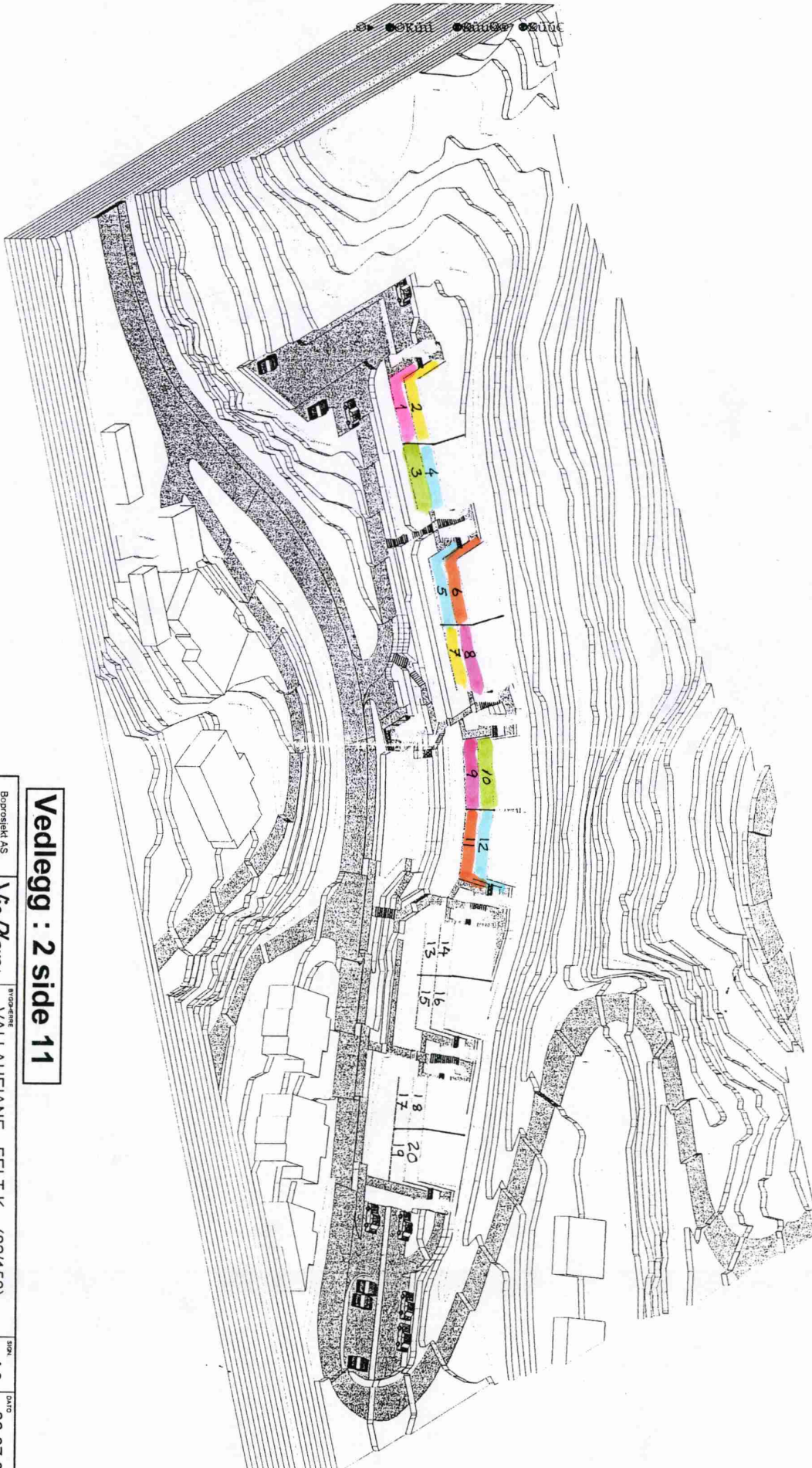
- | | | | |
|---|------------------|---|---------------------|
|  | FELLES PARKERING |  | PLANS BEGRÆNS. |
|  | TOMTEGRÆNSE |  | BYGGEGRÆNSE |
|  | LEVEAREAL |  | FRISØTONE |
|  | BOLIGUS |  | LODRETT FORSTØTNING |
|  | MABOHUS |  | SKRAASTØTNING |
|  | AVFALL |  | |
|  | SKJERINGER |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
| | | | |

VEDLEGG 1.

Beproject AS	5032 MINDE	Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55		394 FOLD 10 STK. BOLIGER M/EIL. (=20 BOENHETER)	1:500 001	02.10.98 A.S.	394 FOLD 10 STK. BOLIGER M/EIL. (=20 BOENHETER)	394 FOLD 10 STK. BOLIGER M/EIL. (=20 BOENHETER)
--------------	------------	--------------------------------------	---	--	--------------	------------------	--	--

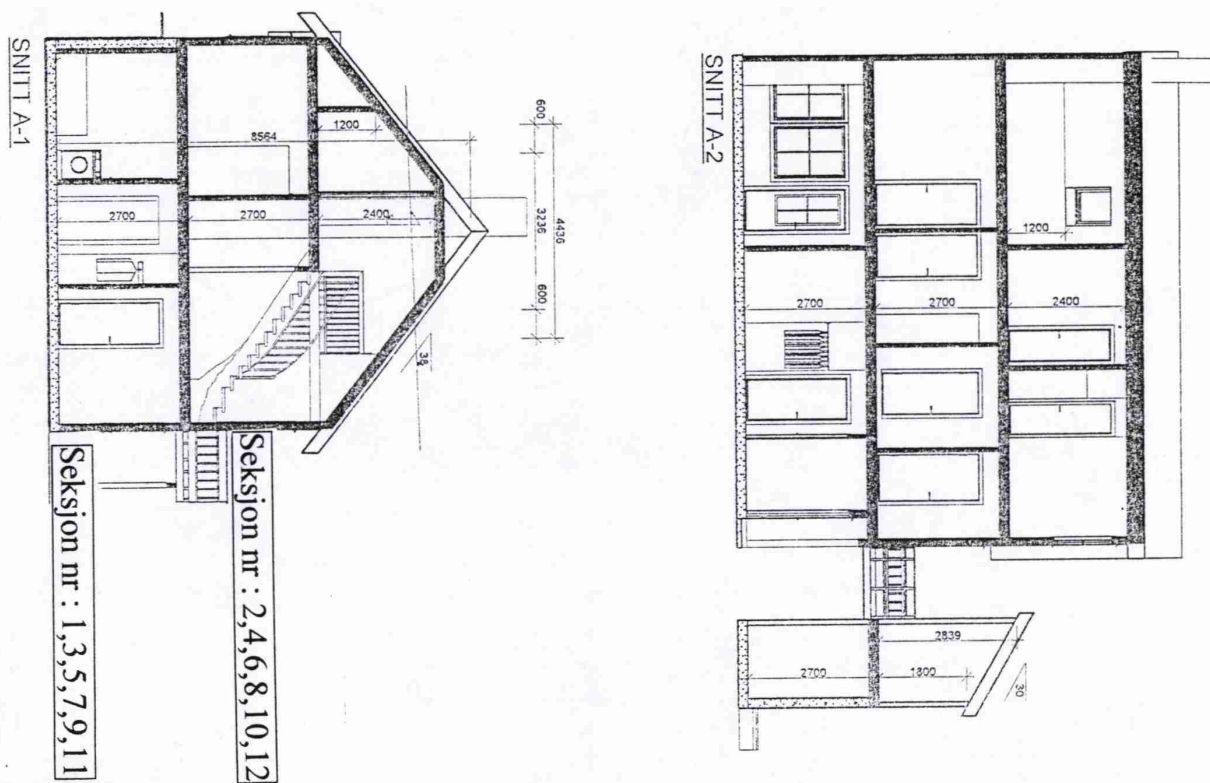
 BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Saks nr.: 9930334 Dok. nr.: 1
Mottatt dato: 1.6.99
Kontor/Saksbeh.: ANHA
Offentlig: _____
Arkiv nr.: 8150
Bey./Kass.: _____
Eksp./T.E.: _____
Oppfølg.: _____
Kobling: _____
Planavdelingen



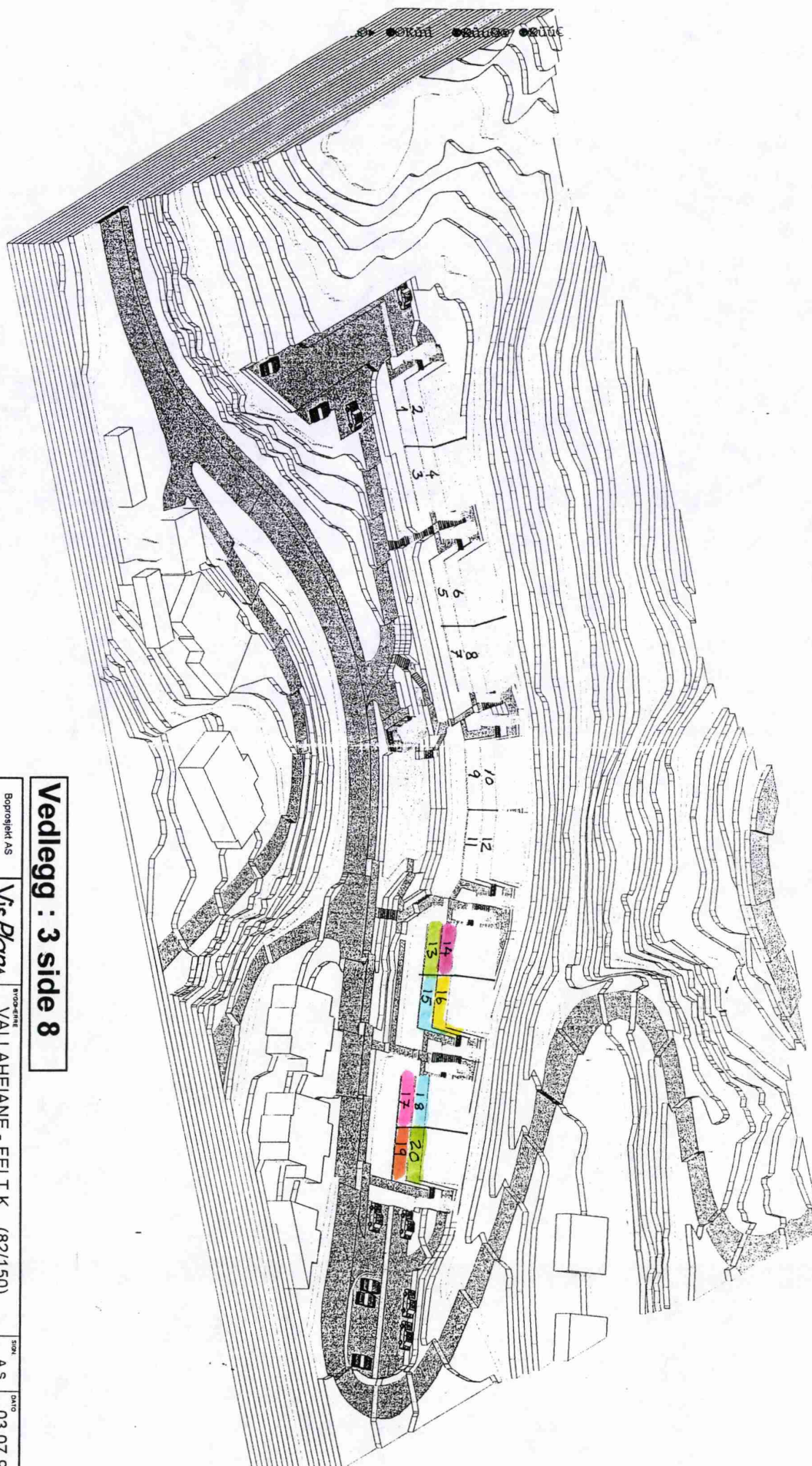
Vedlegg : 2 side 11

Byprosjekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55		VisPlan 55 55 44 45 55 55 44 45 55 55 44 45		BRUGERNE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)		SIGN A.S.		DATO 03.07.98	
PERSPEKTIVSKISSE 10 STK. BOLIGER M/EL. (=20 BOENHETER)		PERSPEKTIVSKISSE		MALESTOKK		REV.		TEKNIK 003	



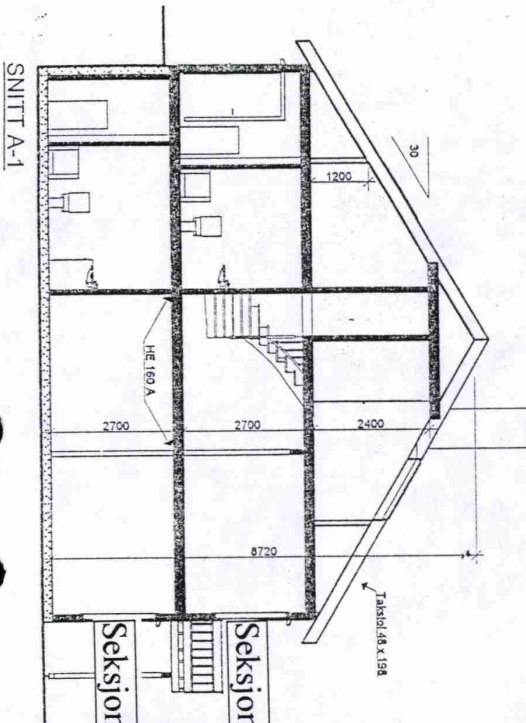
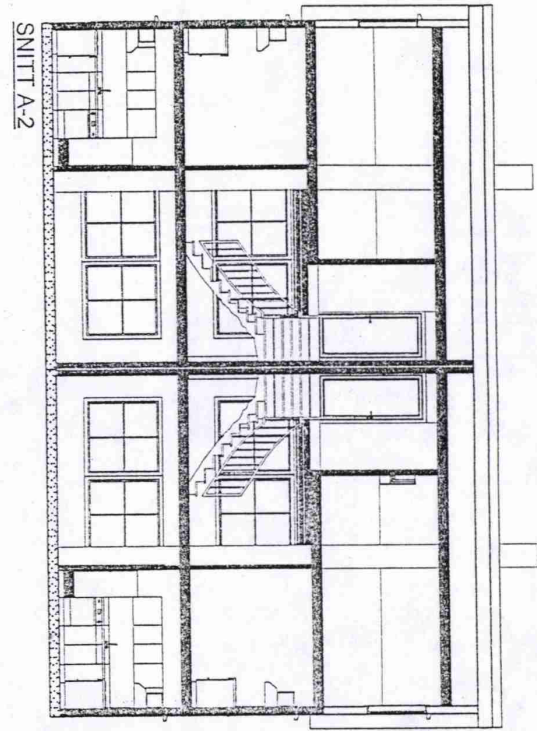
Vedlegg : 2 side 10

Export: 08/04/85 5032 MINIDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55			
VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)		1:100	
SNITT A-1 & A-2		033	
DATE: 21.09.98		033	



Vedlegg : 3 side 8

[illegible]



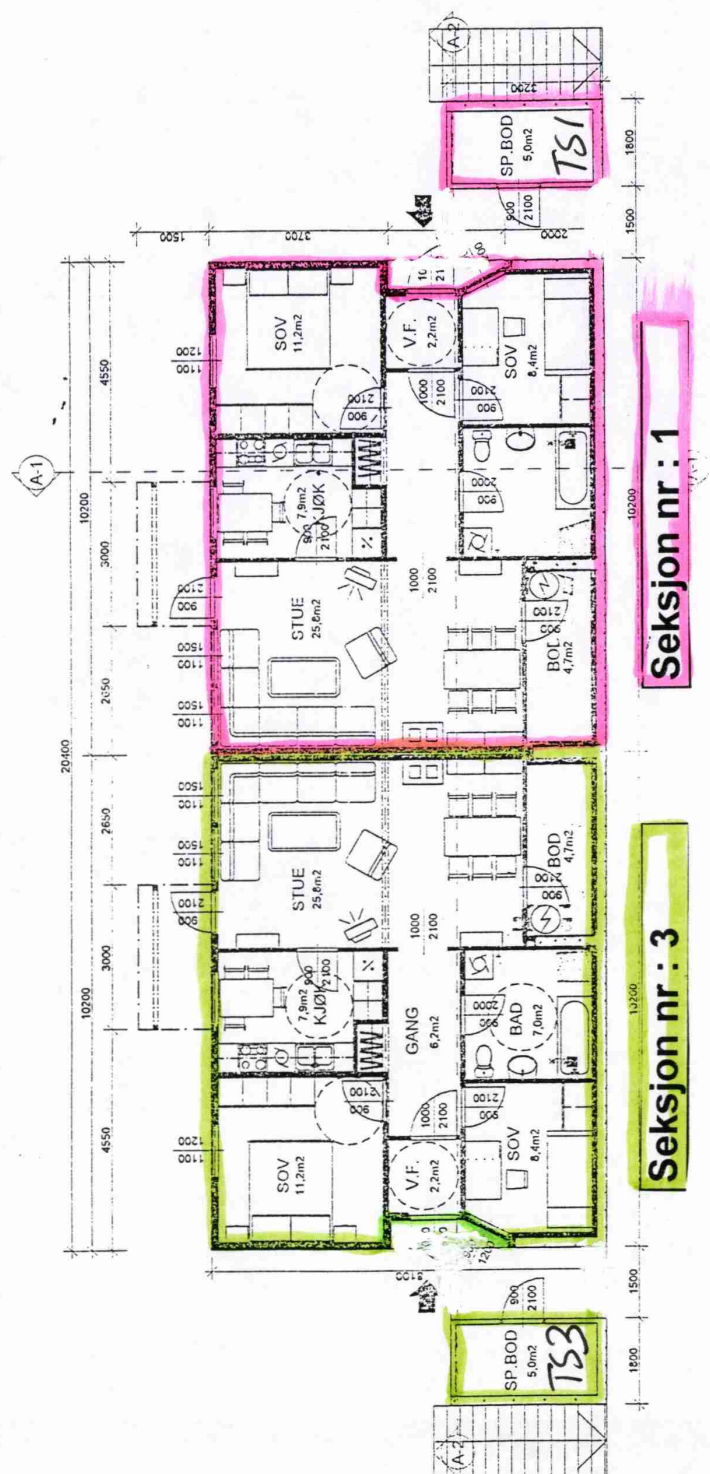
Seksjon nr : 14,16,18,20

Seksjon nr : 13,15,17,19

Vedlegg : 3 side 7

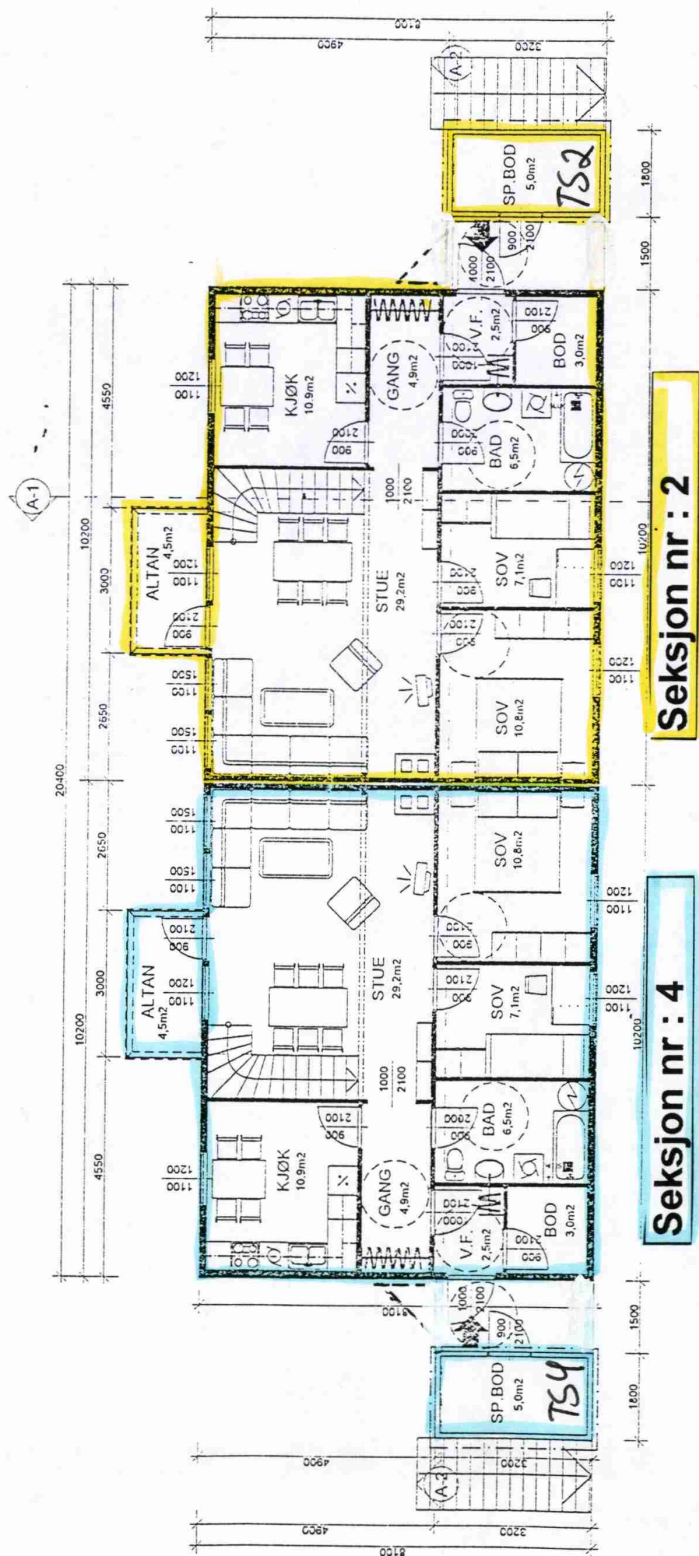
Reposjekt AS
5032 MINDE
Tlf. 55 20 36 50
Fax: 55 29 10 55

	PROJEKT	SKISSE	DATE
	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)		
MAKED	MALESTROK	1:100	
SNITT A-1 & A-2		043	



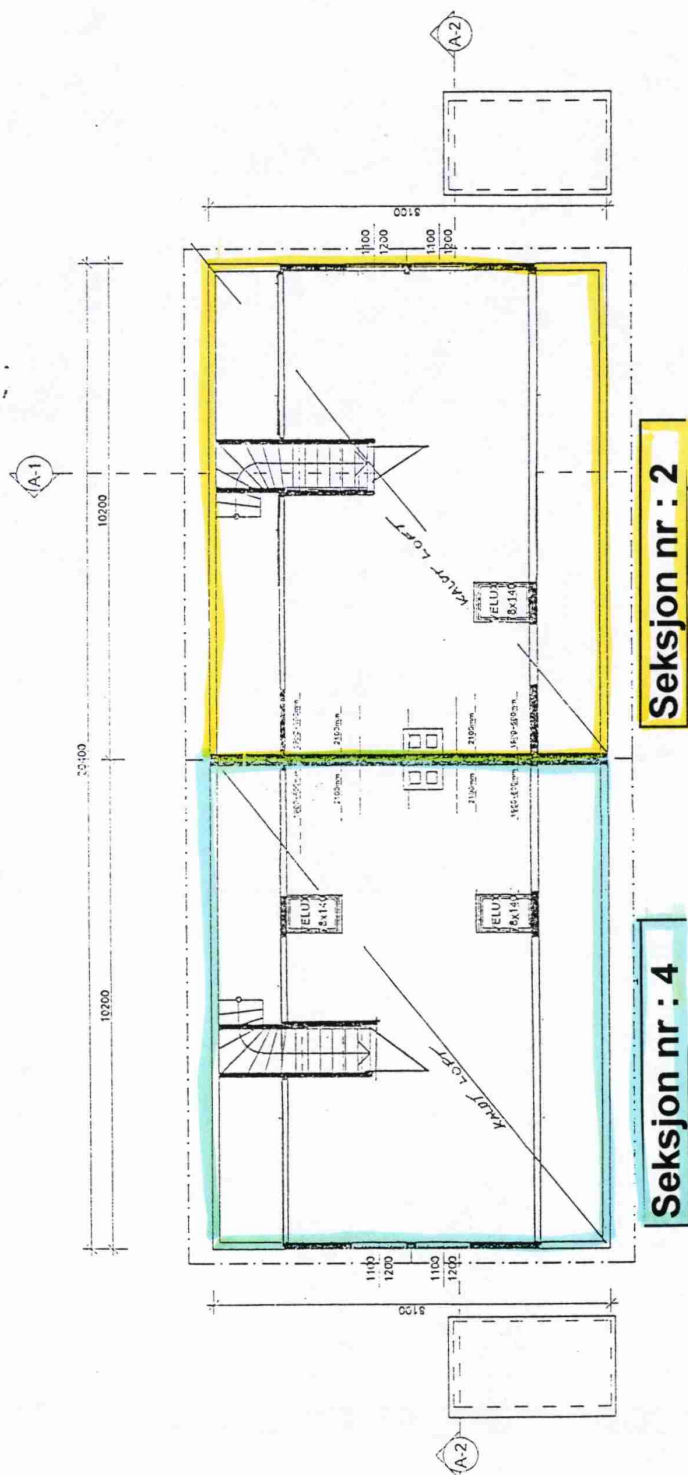
Vedlegg : 2 side 1

Bergrøjsk.M AS 5012 MIHDE Tlf: 55 20 38 50 Fax: 55 25 10 55		BYGGEBRØDRE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150) PLAN 1.ETG. 9411410 BRUGS SEKSJON	SIGN A.S. MALEKJON 1: REC TE	DATE 21.09.98 1:50
--	---	---	---	------------------------------



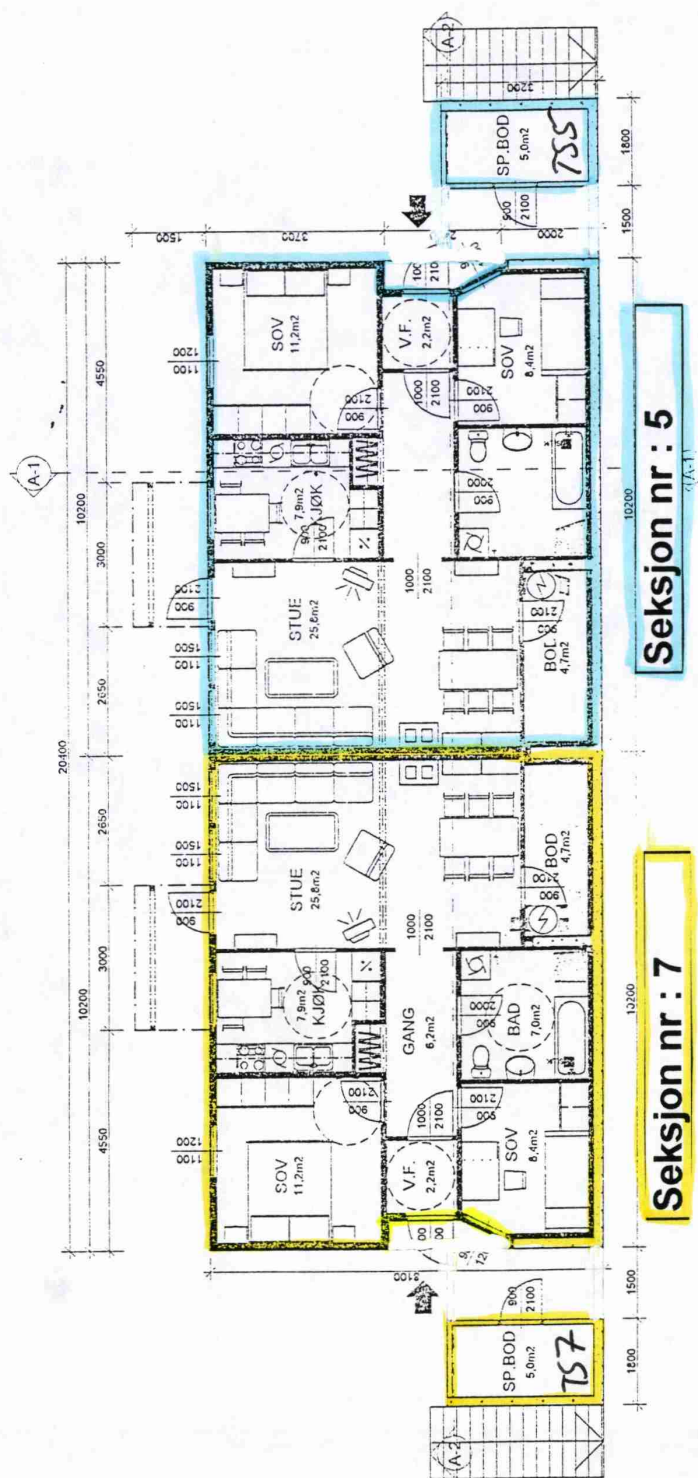
Vedlegg : 2 side 2

Brosjyert AS	VisPlan	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98
5032 MINDE	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98	S. 21.09.98
Tlf: 55 20 36 50	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98	S. 21.09.98
Faks: 55 29 10 55	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98	S. 21.09.98
Faks: 55 29 10 55	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98	S. 21.09.98
Faks: 55 29 10 55	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98	S. 21.09.98
Faks: 55 29 10 55	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	S. 21.09.98	S. 21.09.98

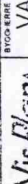


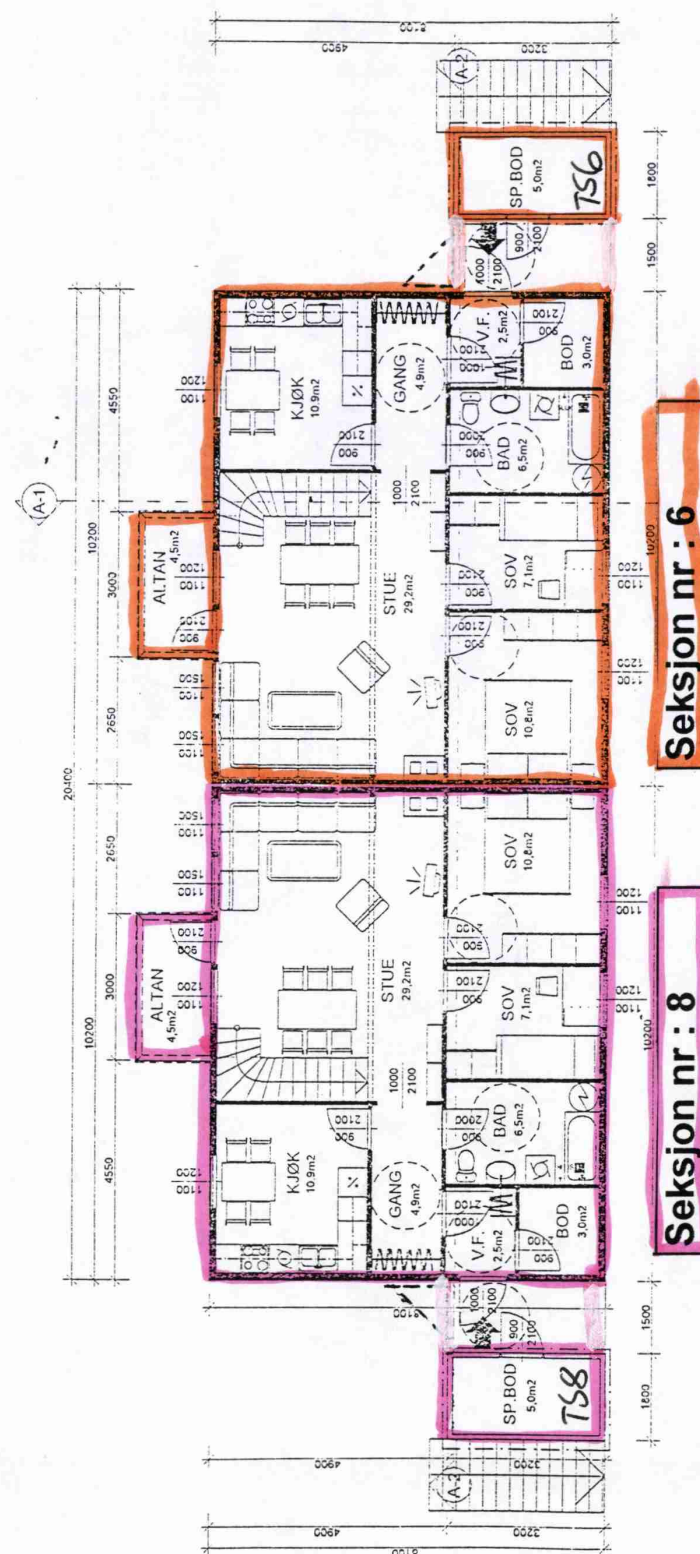
Vedlegg : 2 side 3

59432 MINIBE Tel: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	VisiPictis 	PROJEKTOVAC: DR. Željko K. (82/150) PLAN 3.ETG. (LOFT)	ISO: A.S. VALEUTKA: 1:100	DATE: 21.09.98
SEKSIJON N°:		REV: 1		



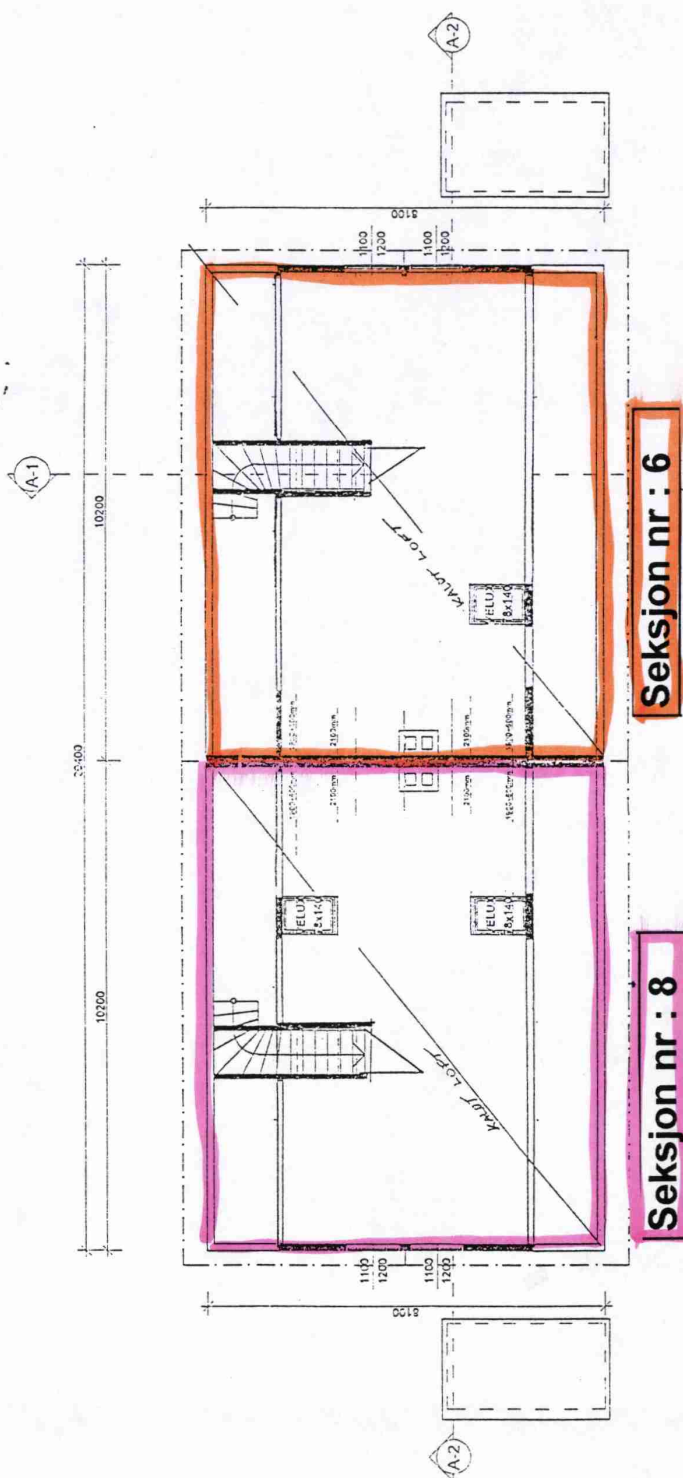
Vedlegg : 2 side 4

Byggeteig: M AS 5032 MIIDE Tlf: 55 20 38 50 Fak: 55 29 10 55		BYGGESKISSE		VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)		Rev 02.02.98	
		PLAN 1.ETG.		MALESTOKK	1:	AS.	21.09.98
		SEKSJON		GJERDER		REV	



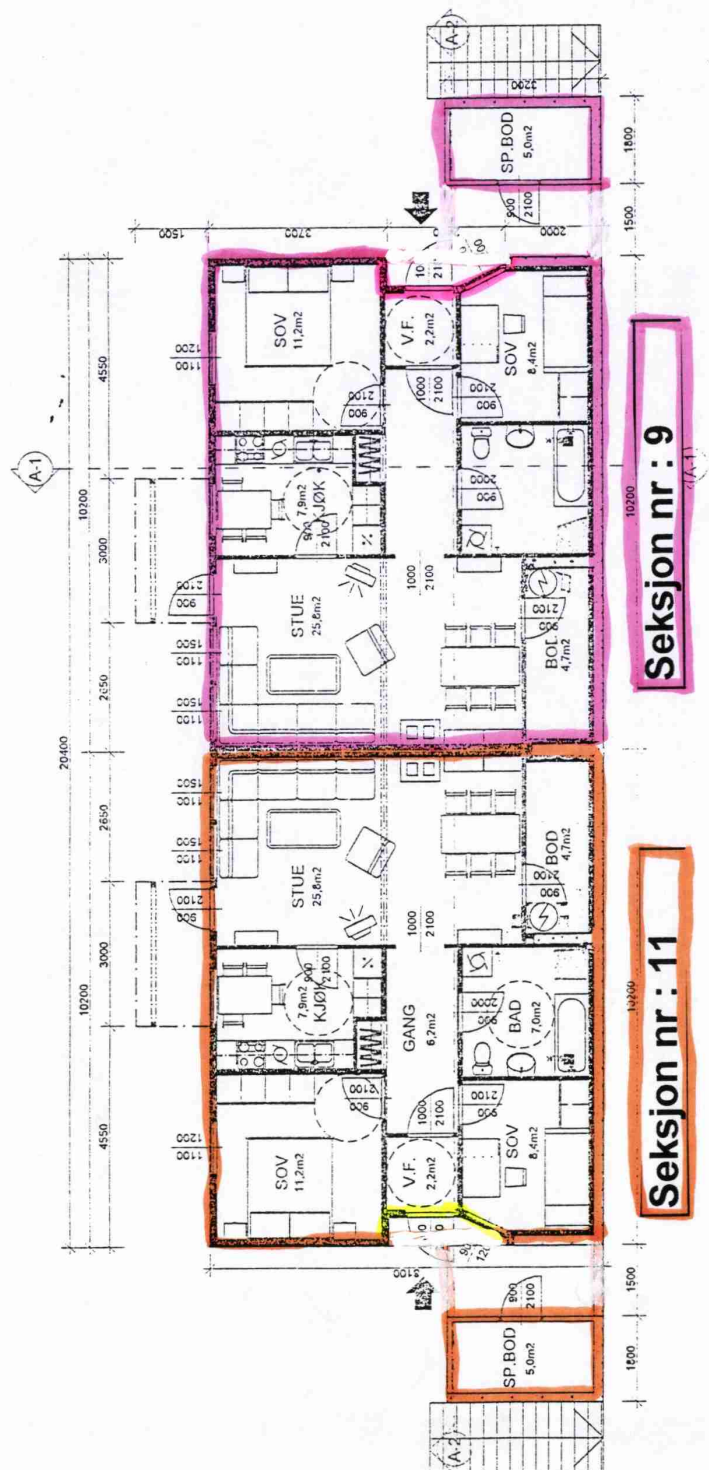
Vedlegg : 2 side 5

VisPlan  5032 MINUTE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	PROJEKT AS VALLAHEIANE - FELT K. (82/150) PLAN 2.ETG. SÆKKSJON NR.	SETH A.S. SÆKKSJON 1:100 TEGNING 0	DATO 21.09.98
---	---	---	------------------



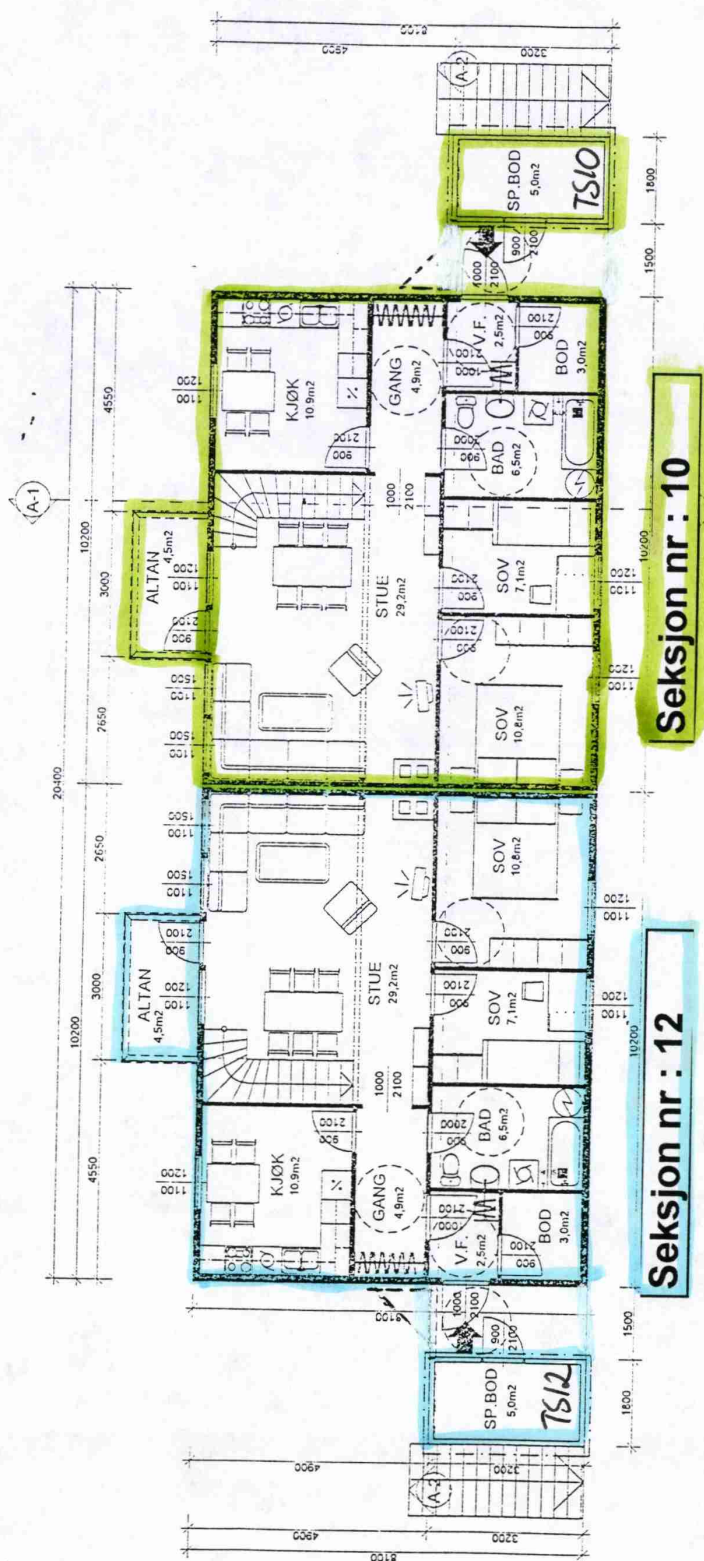
Vedlegg : 2 side 6

5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	VisPlanis 	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)		SIGN. A.S.	21.09.98
		PLAN 3.ETG. (LOFT)		MALESTOKK 1:100	
		SEKSJON NR:		SIGN. 21.09.98	



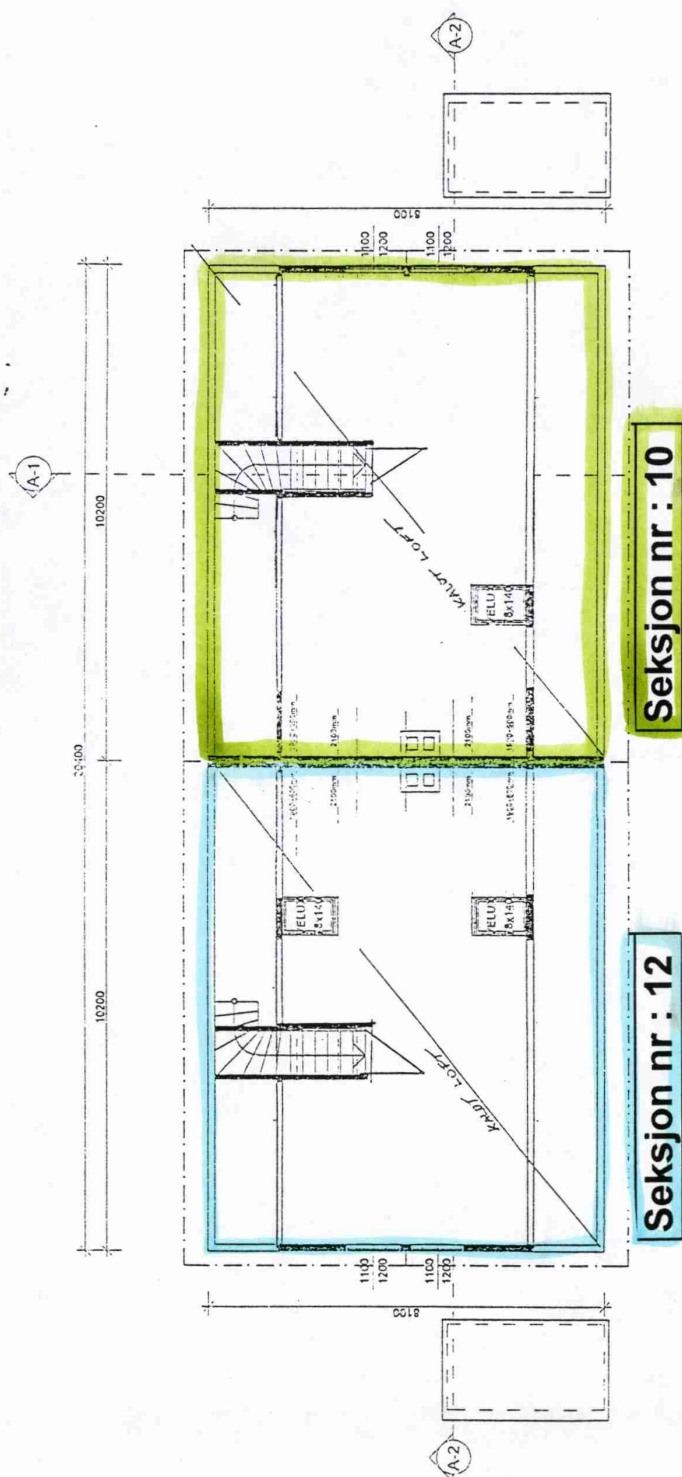
Vedlegg : 2 side 7

BOKS BENE	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S. 21.09.98
REFASID	PLAN 1.ETG.	MÅLSTOKK 1:50
GJERDER	SEKSJON	REV. 1: TE
VisPlan POSTADRESSE TLF. 55 29 46 50 5032 MINDE Tlf. 55 20 36 50 Faks 55 29 10 55		



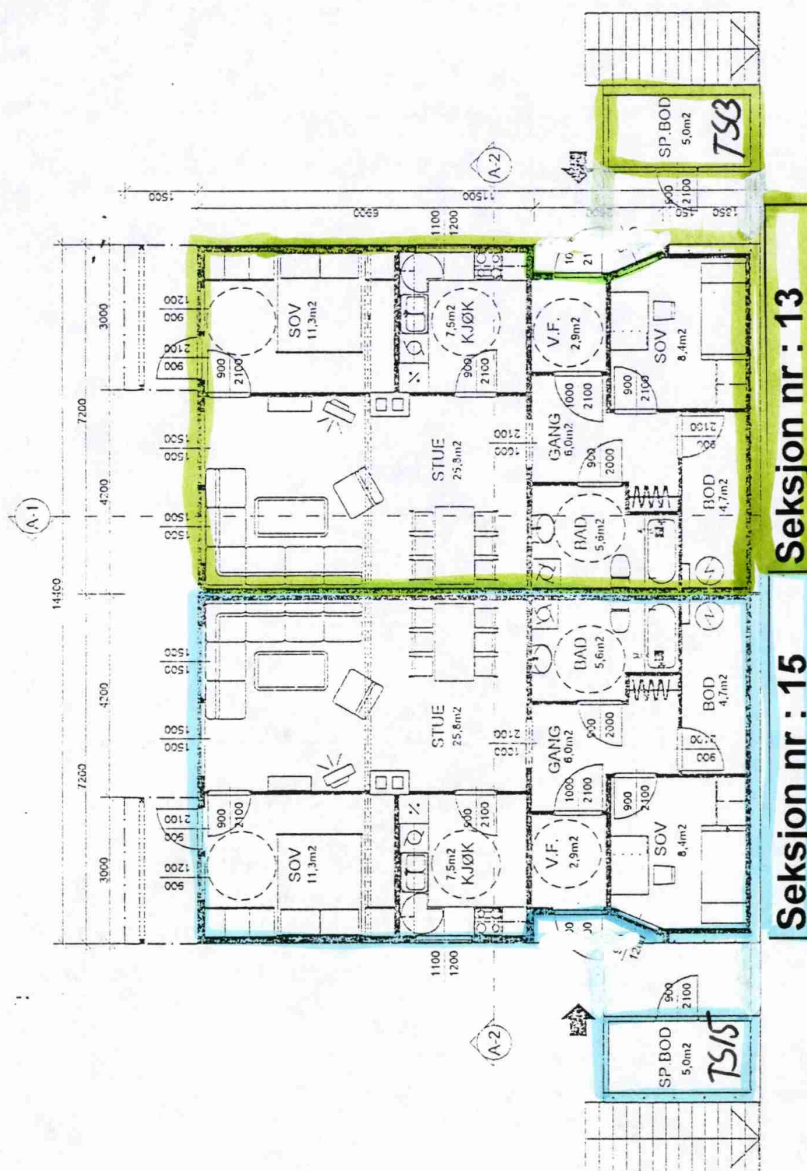
Vedlegg : 2 side 8

Eksprosjekt AS 5032 MIRDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	VisPlan  VISPLAN AS KONGSVEIEN 111 0403 OSLO TLF: 55 20 36 50 FAX: 55 29 10 55	BYGGERIENE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150) PLAN 2.ETG. SEKSJON NR.	SIGN A.S. 21.09.98 1:100 REV.
--	---	--	---



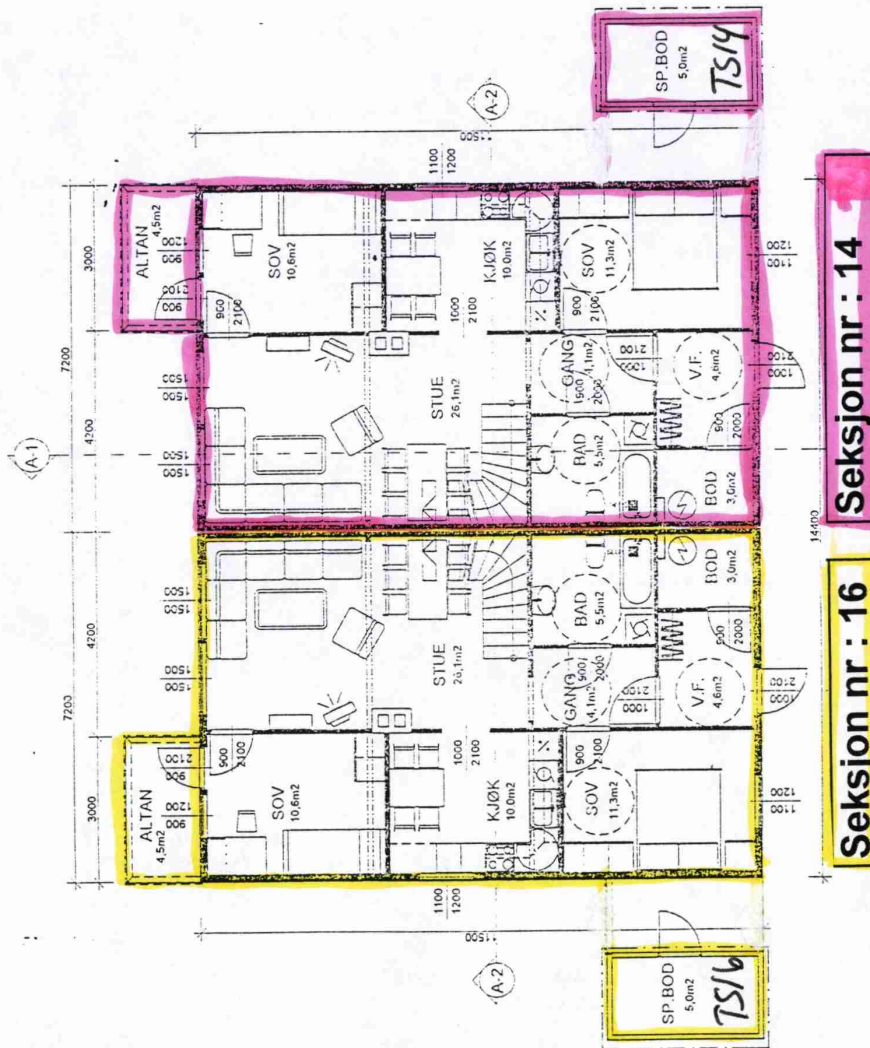
Vedlegg : 2 side 9

5032 MINUDE TEL: 55 20 36 50 FAX 55 29 10 55	VisPicta 	REF: 5032 PLAN 3.ETG. (LOFT)	DATE: 21.09.98 SIGN: A.S. VALEUR: 1.100	SEKSJON NR: 103 STREK: 103
---	--	--	--	--



Vedlegg : 3 side 1

5032 MATHIE Tlf: 55 20 35 50 Fax: 55 20 10 55	PLAN 1. ETG.	SEKSJON NR:
5032 MATHIE Tlf: 55 20 35 50 Fax: 55 20 10 55	SEKSJON NR:	SEKSJON NR:
5032 MATHIE Tlf: 55 20 35 50 Fax: 55 20 10 55	SEKSJON NR:	SEKSJON NR:
5032 MATHIE Tlf: 55 20 35 50 Fax: 55 20 10 55	SEKSJON NR:	SEKSJON NR:

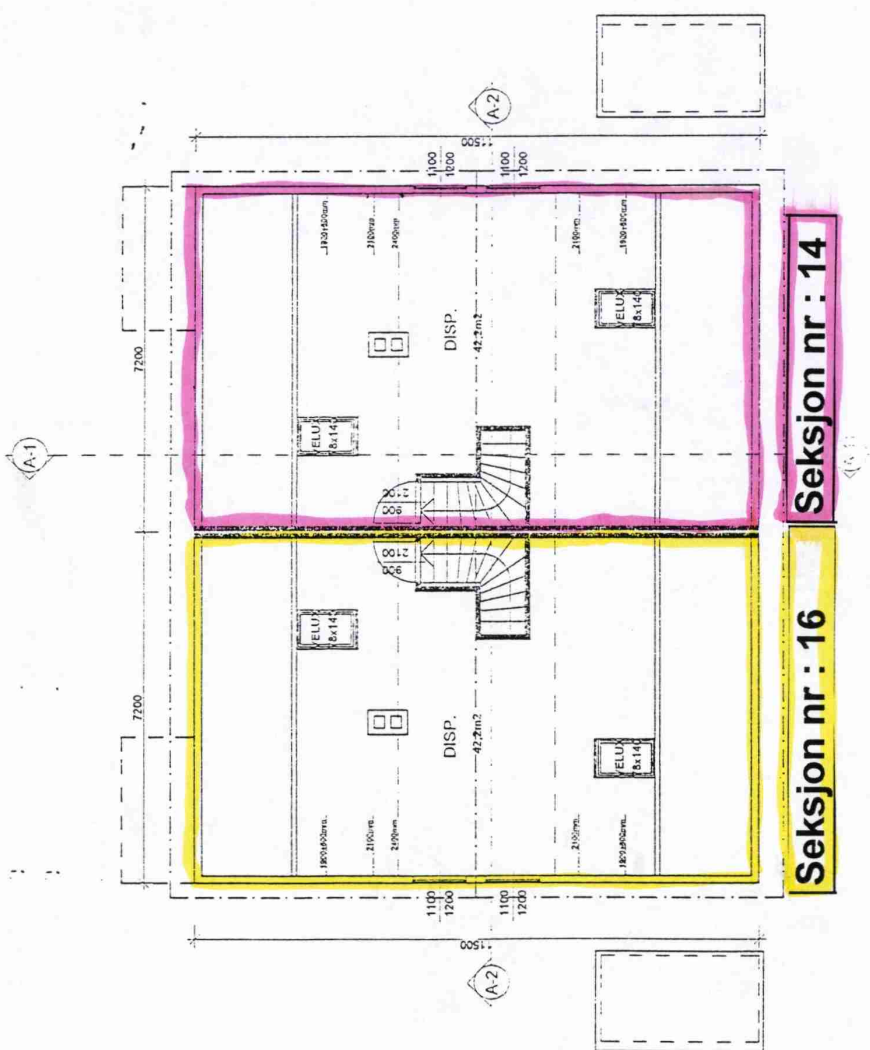


Vedlegg : 3 side 2

5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55
	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55
5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	5032 MINICE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55

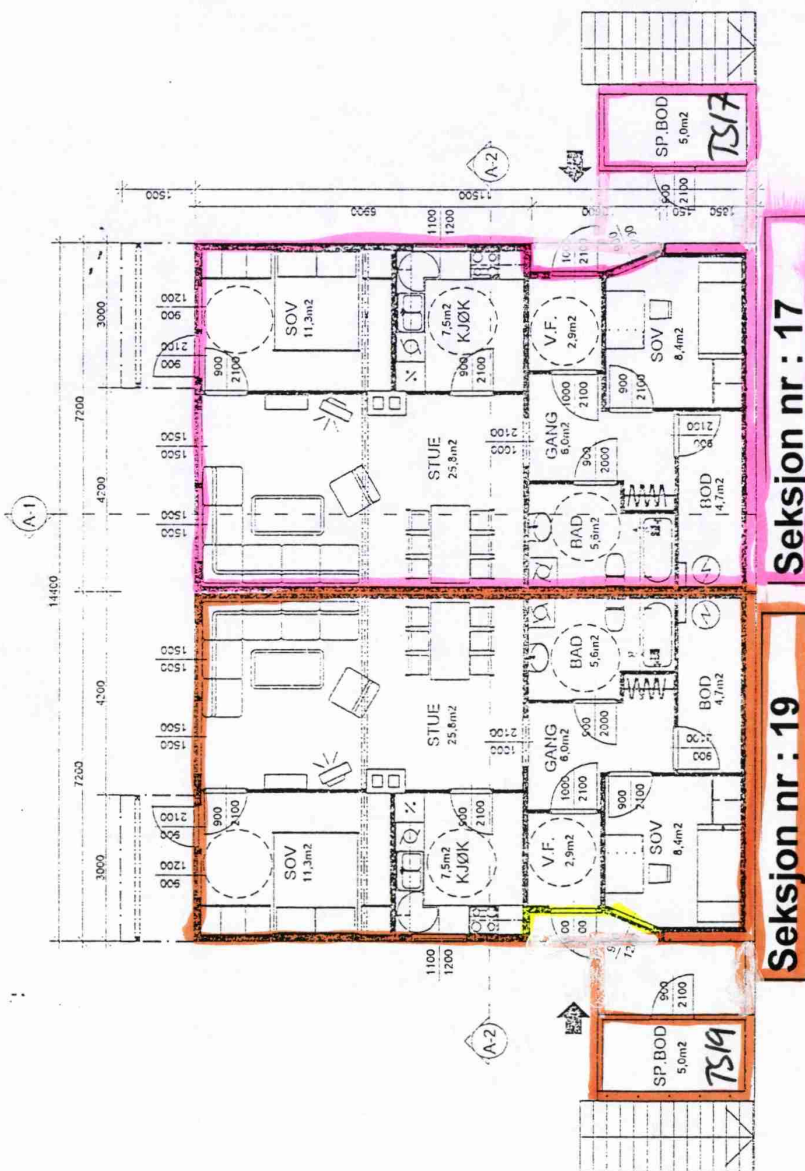
Seksjon nr : 14

Seksjon nr : 16



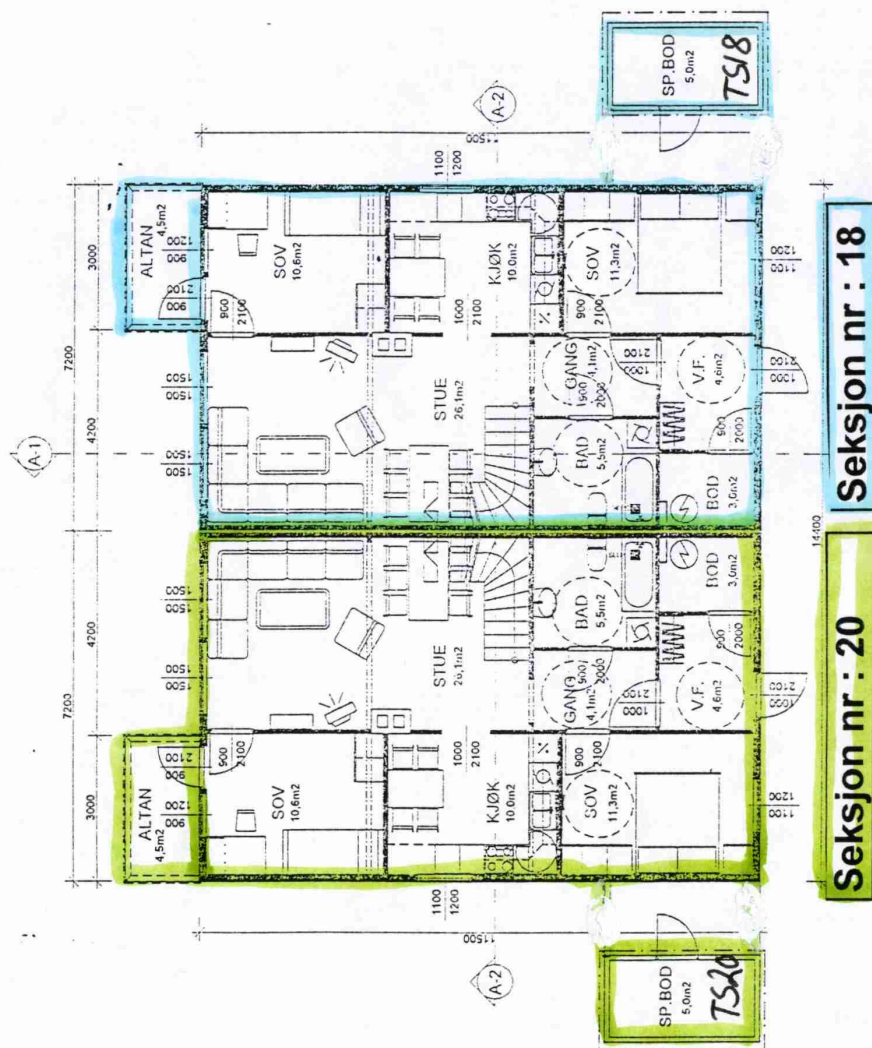
Vedlegg : 3 side 3

5032 MINIDE Tlf: 55 20 30 50 Fax: 55 29 10 55	Visi	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S.	21.09.98
PLAN 3.ETG. (LOFT)	1:100	SEKSJON NR: 13, 14, 15, 16.	REV.	042

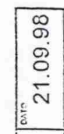


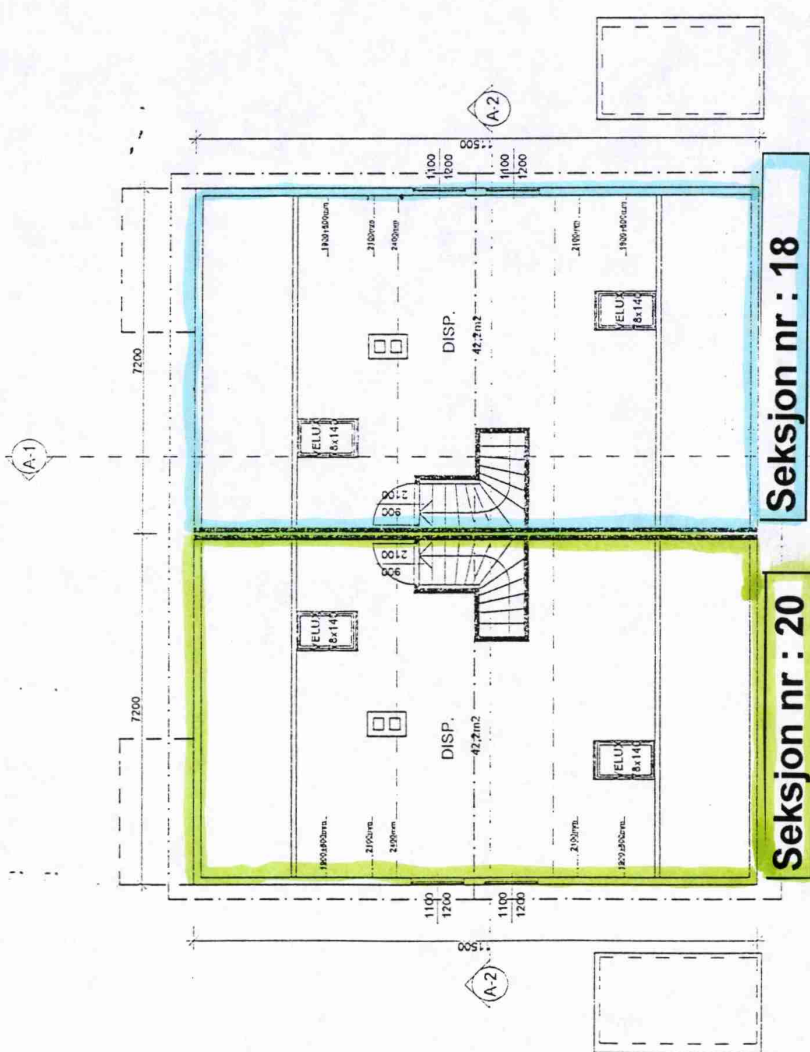
Vedlegg : 3 side 4

5032 MIRDE Tlf: 55 20 38 50 Fax: 55 39 10 55		VALLAHÉIANE - FELT K. (82/150)	SEK. A.S. 21.09.98
5032 MIRDE Tlf: 55 20 38 50 Fax: 55 39 10 55		PLAN 1.ETG.	1:100
5032 MIRDE Tlf: 55 20 38 50 Fax: 55 39 10 55		SEKSIJON NR.	050



Vedlegg : 3 side 5

 5032 MINDE Tlf: 55 20 35 50 Fax: 55 29 10 55	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150) PLAN 2.ETG. SEKSJON NR.	BOM A.S. 1:100 Q51	21.09.98
---	---	---	-----------------



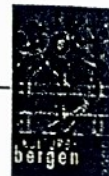
Vedlegg : 3 side 6

 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 FAX: 55 29 10 55	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)		SGN	AS.	21.09.98
	PLAN 3.ETG. (LOFT)		MALESTOKK		
	SEKSJON NR: 13, 14, 15, 16.		RTV.	TEGNAR	042



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling



LEIGLAND BYGG AS

5643 STRANDVIK

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

Emnekode

Dato

199920058/8 BYG-5210

9. mars 2000

KETH

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 82

Bnr 150

Tiltakets adresse HATLESTADLIA 3

Tiltakets art Nybygg Bolig

Tiltakshaver BO.PROSJEKT AS

Ferdigattesten gjelder Vallaheiane 94, 96, 98 og 100.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Kenneth Thorsen
avd. ingeniør

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

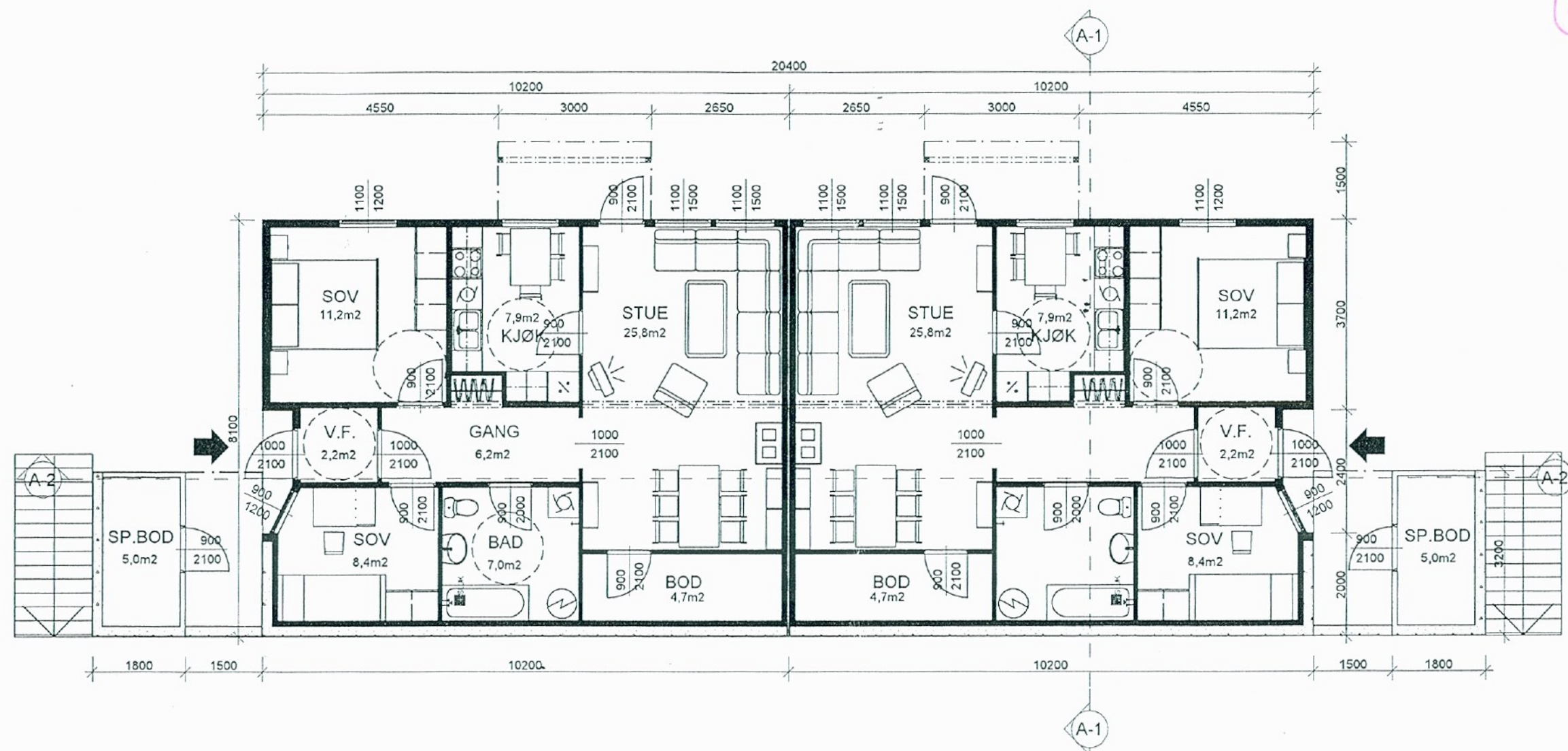
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt: 12 JAN. 1999

Saksnr. _____

Offentlig. _____

Byggesaksavdelingen



Boprosjekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55		BYGGHERRE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S. DATO 21.09.98
POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 UL SMÅGÅSEN 11 MOB: 90 63 57 89 5050 NESTLUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: visplan@visplan.no	GJELDER SEKSJON 9-10-11-12	INNHOLD PLAN 1.ETG.	MÅLSTOKK 1:100
		REV.	TEKN. 03.20

Boprosjekt AS		BYGGHERRE	VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN.	A.S.	DATO	21.09.98
5032 MINDE		INNHOLD	PLAN 2.ETG.	MÅLSTOKK	1:100		
Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 ULSMÅGÅSEN 11 MOB: 90 63 57 89 5050 NESTLUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: visplan@visplan.no	GJELDER	SEKSJON NR: 9-10-11-12	REV.	TEGN.NR. 0. 21		

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

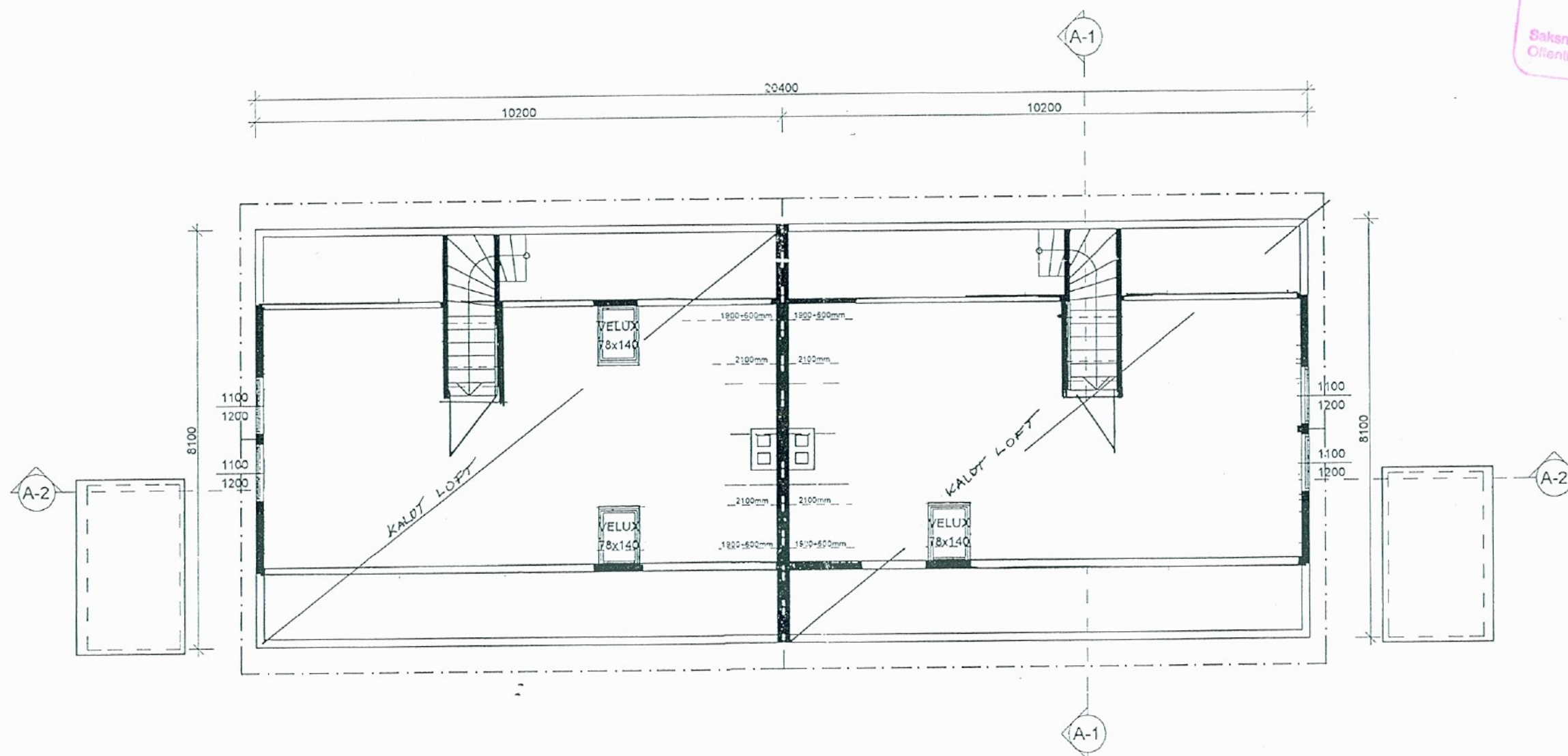
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt: **12 JAN 1999**

Saksnr. _____

Offentlig. _____

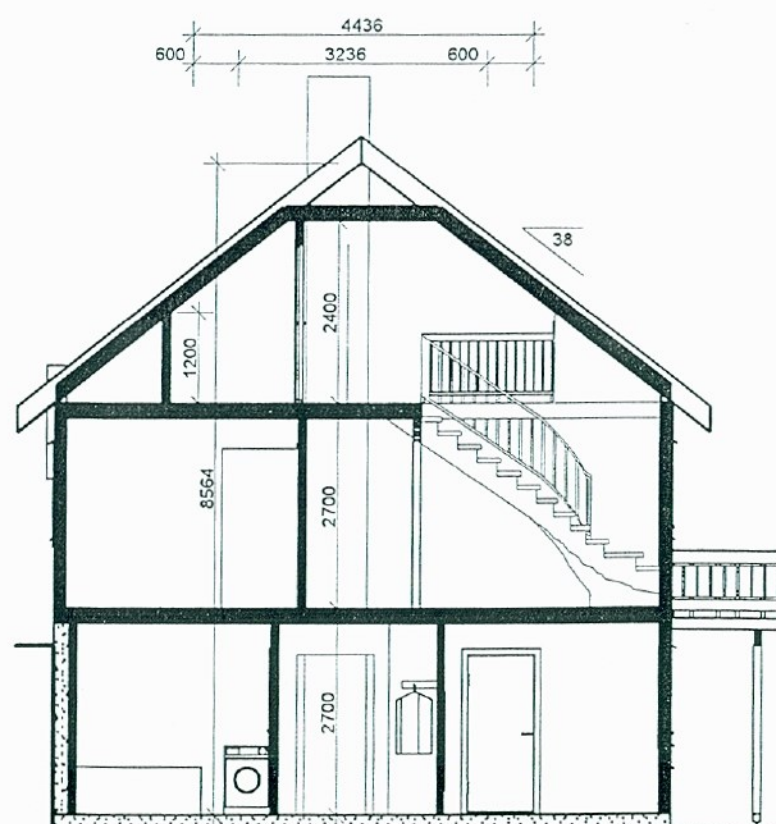
Byggesaksavdelingen



Boprojekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55		BYGG-ERRE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S. DATO 21.09.98
Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 UL SMÅGÅSEN 11 MOB: 90 63 57 89 5050 NESTLUN FAX: 55 92 44 61 E-POST visplan@visplan.no	PLAN 3. ETG. (LOFT)	MÅLESTOKK 1:100
Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	GJELDER SEKSJON NR: 9-10-11-12	GJELDER SEKSJON NR: 9-10-11-12	REV. _____ TEKN. NR. 0.22



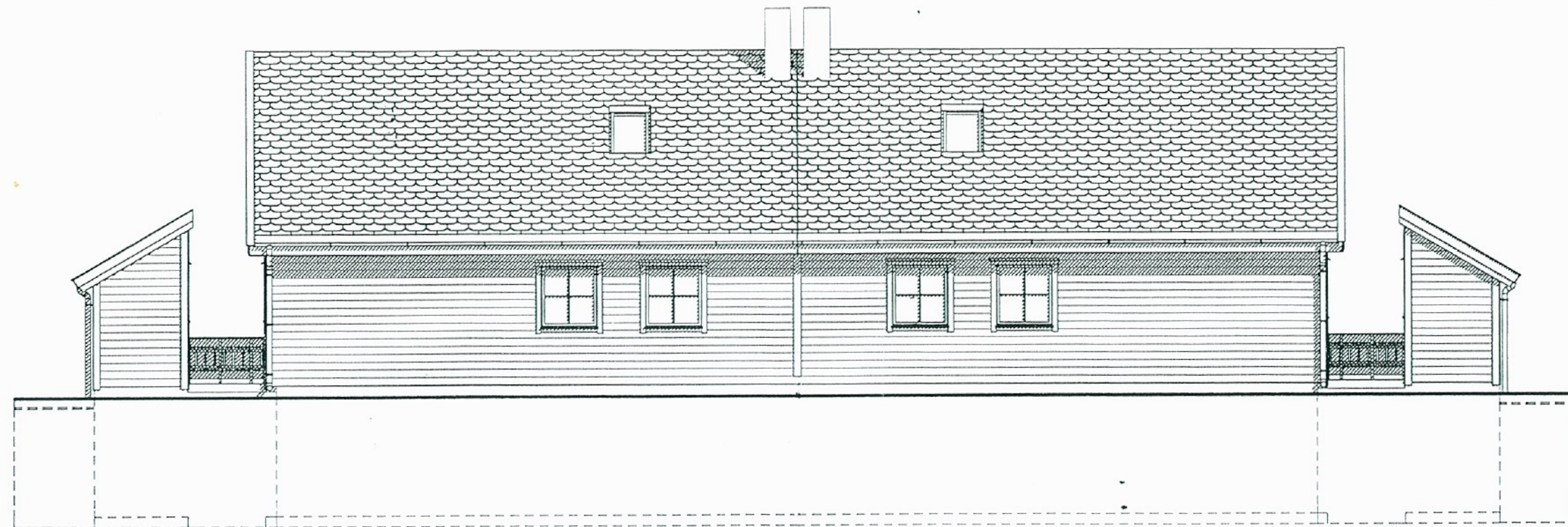
SNITT A-2



SNITT A-1



Boprojekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	 POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 80 ULSMÅGÅSEN 11 MOB: 90 83 57 89 5050 NESTTUN FAX: 55 92 44 81 E-POST: visplan@visplan.no	BYGGERE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150) INNHOLD SNITT A-1 & A-2 GJELDER SEKSJON NR 9-10-11-12	<table border="1"> <tr> <td>SIGN.</td><td>A.S.</td><td>DATE</td><td>21.09.98</td></tr> <tr> <td>MÅLSTOKK</td><td colspan="3">1:100</td></tr> <tr> <td>REV.</td><td colspan="3">TEGN.NR. 0 23</td></tr> </table>	SIGN.	A.S.	DATE	21.09.98	MÅLSTOKK	1:100			REV.	TEGN.NR. 0 23		
SIGN.	A.S.	DATE	21.09.98												
MÅLSTOKK	1:100														
REV.	TEGN.NR. 0 23														



FASADE MOT NORD-ØST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok. nr. _____

Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt 12. JAN. 1999

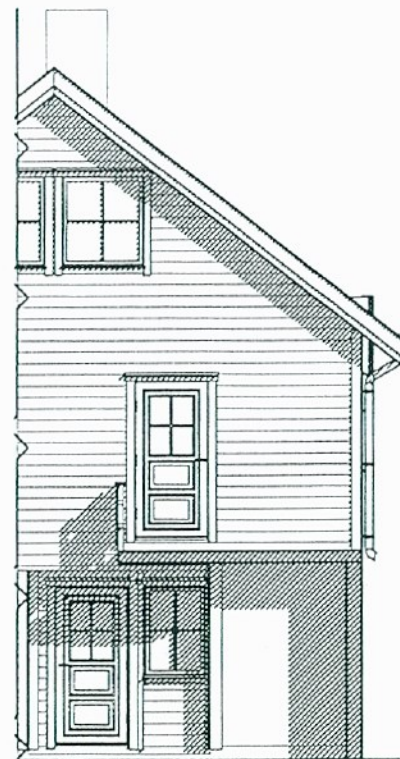
Saksnr. _____

Offentlig. _____

Byggesaksavdelingen

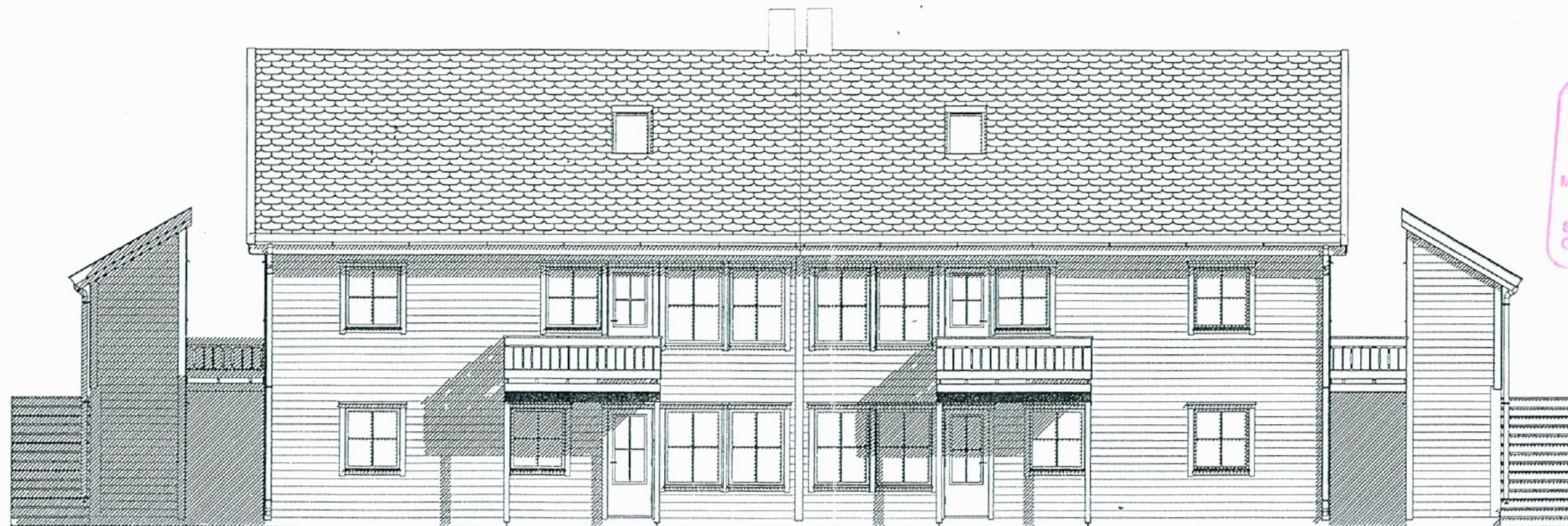


FASADE MOT SØR ØST



S.Ø. BAK SP. BOD

Boprojekt AS	VisPlan AS	BYGGERE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S.	DATE 21.09.98
5032 MINDE		INNHOLD FASADE MOT N.Ø. & S.Ø.	MÅLSTOKK 1:100	
Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55	POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 60 ULSMÅGÅSEN 11 MOB: 90 83 57 89 5050 NESTTUN FAX: 55 92 44 61 E-POST: visplan@visplan.no	GJELDER SEKSJON NR: (9-10-11-12)	REV.	TEGNING 0: 24



FASADE MOT SØR-VEST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt: 12 JAN. 1999

Saksnr. _____

Offentlig. _____

Byggesaksavdelingen



FASADE MOT NORD-VEST



N.V. BAK SP. BOD

Boprojekt AS 5032 MINDE Tlf: 55 20 36 50 Fax: 55 29 10 55		BYGG-ERRE VALLAHEIANE - FELT K. (82/150)	SIGN. A.S.	DATO 21.09.98
		INN-HOLD FASADE MOT S.V. & N.V.	MÅLESTOKK 1:100	
		GJELDER SEKSJON NR: 9-10-11-12	REV.	TEGNNR. 0 25

POSTADRESSE: TLF: 55 92 44 80
J.L. SMAGÅSEN 11 MOB: 90 83 57 89
5053 NESTLUN FAX: 55 92 44 61
E-POST: visplan@visplan.no

Styrets årsberetning 2024:

Styrets årsberetning for virksomheten i sameiet Vallaheiane felt K - 2024

Sameiet Vallaheiane felt K har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Sameiet ligger i Bergen kommune, med Gnr. 82 Bnr. 238

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Sameiets styre har bestått av:

Styreleder. Arne Bontveit

Styremedlem: Daniel Flaktveit

Styremedlem: Madeleine Amalie Stavang

Vara: Anita Røed

Økonomiansvar: Kristian Hauge

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Møtevirksomhet:

Styret har i 2024 ikke avholdt ordinære styremøter, men vi har hatt løpende kontakt når det har vært behov. Vi har drøftet ting i fellesskap på digitale plattform.

Saker styret har jobbet med i 2024 / siden forrige årsmøte:

Vi har klaget på utfør arbeid på lekeplass, og det har blitt utbedret fundamentering av babyhuske

Vi har byttet ut router til elbil lading, grunnet ustabilt nett

Vi har hatt ene snøfres på reprasjon, etter startproblemer.

Byttet ut etiketter på postkasser, til nye boligeiere/leietakere

Organisert dugnad våren 2024

Utlekking av salt og sand i strøkasser.

Skiftet ut defekt strøkkasse ved lekeplass

Fakturering av strømforbruk pr enhet for elbillading.

Tiltak for å redusere strømutfgifter i en periode med høy strømpris.

Henvendelser fra sameierne.

Økonomi:

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

- Inntektene er tilsvarende fjoråret da det ikke har vært noen endring i felleskostnadene. Beholdningen pr 31.12.24 anser vi nå ikke som tilstrekkelig for å trygt kunne dekke dagens løpende utgifter.

Vi anser det som nødvendig at fellesutgifter må litt opp i 2025.

Sameiet Vallaheiane felt K

Den 27.03.25 kl 18:00 hos Bontveit i nr. 80 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Sameiet Vallaheiane felt K (org.nr 982 217 849):

Til stede:

Bontveit nr.80, Dyrøy nr.82, Røed, nr.84, Grigorjeva nr.98, Sylla r.102, Thomine Jensen nr.104, Hauge nr.106, Samson. Nr.110, Adamczewska nr.114, Mathismoen nr.116

Fullmakter:

Røed for Mjaatvedt nr.88 og Nordhagen nr.92

Bontveit for Viksund nr.96, Stavang nr.100 og Hårvei Jensen nr.112(Bare for økning i fellesutgifter)

10 er representert ved oppmøte, 5 er representert ved fullmakt. Totalt er 15 av 20 enheter representert.

1. Godkjenning av innkalling og saksliste

ok

2. Valg av protokollfører

a. Risholm (nr. 106)

3. Styres beretning 2024

Presentert av Styreleder Arne Bontveit

- Styre har jevnlig kontakt gjennom digitale plattformer
- Reklamasjon/reparasjon av fundament på disse stativ.
- Jevnlig oppdatering av postkasseskilt ved nye beboere.
- Påfyll av salt og sand i kasser, ny kasse ved lekeplass
- Fortsatt arbeid med strømsparing på varmekabler
- Bytte ruter på nettverk til elbil ladere
- Hentet pristilbud på forsikring, ikke byttet.
- Beboere ønsker kopi av forsikrings vilkår

4. Gjennomgang av årsregnskap

Gjennomgang av økonomiansvarlig Kristian Hauge

- Vi har en sund økonomi, men grundet økte utgifter de siste 3-4 årene er overskuddet ikke mer enn ca. 500kr.
- Styre går derfor inn for en økning i felles utgiftene.
- Byttet abonnement på nettverk til Elbil ladere redusert månedlig utgift på ca. 160kr
- 2025 se på mulig het for reduksjon i bankgebyr

5. Dugnad 5 mai

- Ønske om at geiterams bak hus ikke fjernes før til høsten.
- Sette opp en ekstra dugnad til høsten

6. økning av fellesutgifter

- a. økning til 1000kr 12stemmer, vedtatt
- b. økning til 900kr 3 stemmer

innføres fra 01.07.25, styre sender ut påminnelse i juni

7. Saker fra sameiere

- a. Biler står fortsatt forlenge parkert på bakside av husene, Kun av og pålessing.
Si i fra direkte til de det gjelder eller til styre.
Forlag til skilting om kjøreretning innkjøring fra nord siden
Påminnelse om å kjøre rolig bak husene
- b. Ungdommer ti høy fart på sparkesykler bakom hus og ring på spring.
Gi beskjed til de det gjelder når man ser de, eller til foreldre vist man vet hvem.
- c. Skråning langs nordre parkeringsplass bør gjøres noe med etterhvert. Den er ikke pen og bør beplantes med busker som etterhvert dekker hele skråningen
Det er per dags dato ikke økonomi til dette.

8. Valg av styre og økonomiansvarlig

Styremedlem Daniel Flaktveit har flyttet og det trengs derfor en erstatning for han.

Styremedlem Madeleine Amalie Stavang står til valg, men ønsker å bli sittende

Varamedlem Anita Røed står til valg, men ønsker å bli sittende

Økonomiansvarlig Kristian Hauge står til valg, men ønsker å bli sittende

- a. Styremedlem: Jon Sigurd Bruvik (nr. 86) Velges inn i styret for 1 år
 - b. Styremedlem: Madeleine Amalie Stavang (nr. 100) Fortsetter i 1 år
 - c. Varamedlem: Anita Røed (nr. 84) Fortsetter i 1 år
 - d. Økonomiansvarlig: Kristian Hauge (nr. 106) Fortsetter i 2 år
- Enstemmig valgt

9. Eventuelt

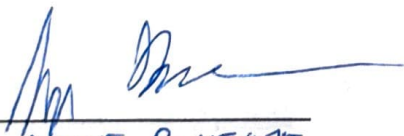
- Beboere synes det er mye problemer med kattelort rundt i sameiet

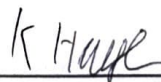
Oppfordring til katteeiere om og ha katte do

Dato og underskrift

NESTUN 14.04.25

Sted, dato


ARNE BONTVEIT
Styreleder


KRISTIAN HAUGE
Protokollfører/Økonomiansvarlig


Anita Røed
Varamedlem

Saksliste og innkalling til årsmøte i Vallaheiane Sameie Felt K

Dato: Torsdag 27.mars 2025

Tid: Klokken 18:00

Sted: Vallaheiane 80

Saker årsmøte:

1. Godkjenning innkalling og saksliste
2. Valg av referent
3. Styrets beretning 2024
4. Gjennomgang av årsregnskap 2024
5. Dugnad (Foreslått dato 05.Mai.2025)
6. Økning av fellesutgifter.

Grunnet økning i faste utgifter siste årene, må vi øke fellesutgifter.

Styret mener at en økning til 900kr, er tilstrekkelig for å holde økonomi i balanse.

Eventuelt kan vi øke litt mer, for å kunne dekke fremtidige kostnader/investeringer, om vi ønsker. Vi diskuterte dette på årsmøte.

Se vedlagt årsregnskap.

7. Saker fra sameiere. FRIST: 21.mars klokken 18:00

8. Valg av styremedlemmer

Arne Bontveit ble valgt som formann i sameiet for 2 år i 2024, og forblir i denne stillingen til neste periode.

Daniel Flaktveit har flyttet, så her trenger vi å få stemt inn et nytt styremedlem som erstatter han.

Styremedlem Madeleine Amalie Stavang står for valg nå, og er interessert i å bli sittende.

Varamedlem Anita Røed står for valg nå, og er interessert i å bli sittende

Økonomiansvarlig Kristian Hauge står for valg nå, og er interessert i å bli sittende

9. Eventuelt

Dersom du selv ikke har anledning til å stille på årsmøte, må fullmakt leveres til en annen sameier som skal delta.

Mvh

Arne Bontveit

På vegne av Styret i Sameiet Vallaheiane Felt K

Velkommen til Sameiet Vallahiane felt K

Bospann

Restavfall tømmes hver mandag, papir og plast en gang i måneden på tirsdager. Spannene skal hentes tilbake til boenhet samme dag som det tømmes.

Vedlikehold av egen boligdel

Dvs. maling og annet som kommer inn under vedlikehold. Det har stort sett vært malt hvert 4. år. Styret har en liste over fargekoder, og alle 4 enheter i hvert hus skal være samme farge. Endring av farge må godkjennes av alle 4 enheter.

Fellesbestemmelser

Sameierne har ansvar for å rette seg etter de anmodninger som blir vedtatt på årsmøtene.

Regler for ro og orden

Vanlige ordensregler sier at det skal være ro mellom kl. 23.00 og 06.00
Vil du ha fest eller lignende si ifra til de som bor i nærheten.

Bruk av terrasser

Bruk av terrasser må ikke være til sjenanse for andre, verken de som bor over, under eller ved siden av. Derfor anbefales bruk av gassgrill eller elektrisk grill.
Vanning av blomster må skje med kanne, ikke slange.

Dyrehold

Hund og katt er tillatt i sameiet, men de skal ikke være til besvær for andre.
Hunder skal være i bånd i henhold til båndtvangsreglene i Bergen kommune.
Hundebæsj skal plukkes opp. Katter bør læres til å gå på kattedo inne.
Det er eiers ansvar at katter og hunder ikke forstyrrer naboen om nettene eller markerer på andres eiendeler/eiendom.

Parkering

De som har garasjeplass henvises til å benytte garasjen.
Dersom det er nødvendig å parkere ute kan de gjøre det på gjesteparkering.
De seksjonene som ikke har garasjeplass er tildelt en (1) parkeringsplass merket med husnummer. De som har to biler må parkere den ene bilen på gjesteparkeringplass.
Sameiet har to parkeringsplasser. Dersom det er fullt på den ene parkeringsplassen, benytt den andre. Det er viktig å informere gjestene sine hvor en kan parkere.
Vær vennlig: ikke parker «utenpå» andre bilder, langs murer eller oppe på flaten ved garasjeportene.

Redskaper og utstyr.

Sameiet har kjøpt inn en del redskaper og utstyr som befinner seg i redskapsbod ved nr. 80. Sameiere plikter å behandle utstyret ordentlig, og sette det tilbake når arbeidet er ferdig. Gi beskjed til en i styret dersom noe går i stykker!

Gangveier og trapper

Sameierne har selv ansvar for å holde gangveier og trapper framkommelige. De som bor ved trapper og gangveier gjør avtale om hvem som har ansvar for vedlikehold sommer og vinter.

Vinter: Ansvar for å måke, strø og salte. Husk at trappene ikke skal saltes fordi saltet tærer på betongen.

Sommer: Beskjære busker og trær, og luke ugress.

Betaling av fellesutgifter

Innbetaling av fellesutgifter har forfall før den 15. i hver måned, og er per januar 2019 på kr.800,-.

Fellesutgiftene betales inn til konto: 9522.05.18893

Utestående fellesutgifter for mer enn 2 måneder vil etterlyses med purring. Etter 3 måneder utestående ilegges renter på 15 % for utestående beløp fra første måned.

Fellesutgiftene går til: Felles forsikring av bygningsmassen. Driftsutgifter. Vedlikehold av fellesareal. Nyinvesteringer.

Ledelse – organisering

Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer. Sameiet har også en økonomiansvarlig.

Styreleder i sameiet betaler ikke fellesutgifter.

Øvrige i styret betaler halvert fellesutgifter pr. mnd.

Styreleder:

Arne Bontveit, nr.80
991 09 933
Bontveit@hotmail.com

Økonomiansvarlig:

Line Mathismoen, nr.116
916 93 549
lineakad@gmail.com

Styremedlem:

Daniel Flaktveit, nr. 110
992 07 072
daniel.flaktveit@gmail.com

Styremedlem:

Kristian Risholm Hauge, nr. 106
916 75 911
kristianrisholmhauge@gmail.com

 Brønnøysundregistrene

20060000367094-00001 1769908 Haugland Kenneth
Kopi av registrerte dokument

350.00 1

Organisasjonsnr: 982 217 849
Foretaksnavn: SAMEIET VALLAHEIANE FELT K

____ Saksnr: 2000/1107839
____ Status: G
Saksbehandl.dato: 25.09.2000

____ Spesifikasjon: Vedtektene
Blankett el.vedl: Vedlegg

Antall sider: 5
inkl.denne

Merknader: _____

Dato. Rett kopi/ signatur

18/1-00 1. Andenarce

Arkivreferanser:

Image ref: 20000222193

VEDTEKTER
FOR VALLAHEIANE - FELT K
GNR. 82 BNR.150 I BERGEN

SAMEIET

1.

Sameiets navn er "Sameiet VALLAHEIANE FELT K gnr. 20 bnr. 150".

Sameiet ligger i et sameie mellom eierne av de seksjonene som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner datert 25/5-99 og 27/10-99.

Begjæringen sendes Bergen kommune for registrering.

Etter behandling oversendes dokumentet av kommunen til tinglysning ved Bergen byfogdembete.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen.

Den enkelte eier rår som en eier over seksjonen.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal.

IDEELL BRUKSRETT

2.

Eierne av seksjonene med nr. 01-03-05-07-09-11-13-15-17-19 har eksklusiv bruksrett til hageareal utenfor en rett linje i fortsettelse av frontvegg og midtlinjen mellom husene og fram til felles vei.

Eierne av seksjonene med nr. 02-04-06-08-10-12-14-16-18-20, har eksklusiv bruksrett til hageareal utenfor en rett linje i fortsettelse av gavlvegg frem til felles vei.

Videre har disse leilighetene en eksklusiv bruksrett 4 meter fra felles vei og oppover i terrenget, i förlengelsen av huset.

32 parkeringsplasser planeres og asfalteres, og fordeles til boligene.

Tomter med alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

MEDLEMSKAP OG ORGANISERING AV SAMEIET

3.

Seksjonseier blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøper har funnet sted. Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, til eksempel arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem i sameiet når han kan godtgjøre at han er blitt eier.

Enhver seksjonseier har rett til å fremleie seksjonene og biloppstillingsplassen, men plikter å gi melding om slik leiekontrakt før bruksretten inntreffer.

Medlemskap opphører automatisk når han har overdratt eiendommen eller på annen måte tapt eiendomsretten til den.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksrett må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

SAMEIERNES ANSVAR

4.

Fellesutgiftene skal fordeles sameierne imellom etter størrelsen på sameiebrøken. Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at andel av driftsutgifter, eventuelle andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige forandringer er tillatt dersom Husbankens bestemmelser, bygningsloven og byggeforskriftene følges.

Seksjonseiere med ideell bruksrett til hageareal er ansvarlig for vedlikehold av dette.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

VEDLIKEHOLD - FELLESKOSTNADER

5.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i annet ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av annet, tredje eller fjerde ledd har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

STYRET

6.

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer. Herunder styreleder, sekretær, styremedlem og varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt.

Styreleder og sekretær innehar sine verv i 2 år. Styremedlem og varamedlem innehar sine verv i 1 år, men med mulighet for forlengelse.

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

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

SAMEIERMØTET

7.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

8.

sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst på åtte og høyst på tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal behandle følgende saker :

- a) styrets årsberetning
- b) godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere.

MØTET

- 9.
- Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier. Ved avstemning gir hver seksjon en stemme. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. 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.

VEDTEKTENE

10.

For å kunne endre vedtektene skal det være tilstede minst 10 av 20 representanter, og det kreves 2/3 dels flertall.

Det samme vil gjelde for å kunne endre eller pålegge sameierne utgifter.

Hvor ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder LOV OM EIERSEKSJONER av 23.mai 1997.

18/1-06/la