# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Solåsen 4 B**
**5223 Nesttun**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 12 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Mats Hansen**
Dato: 17/02/2026

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.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 eigedom.

**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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:44, Bnr: 1 |
| Hjemmelshaver: | Tor-Henrik Strøm Skogseid |
| Seksjonsnummer: | 17 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1978 |
| Tomt: | 5 259 m² |
| Kommune: | Bergen |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Tor-Henrik Strøm Skogseid |
| Befaringsdato: | 17.02.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM TOMTEN:**
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, plen og noe beplantning.

**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 murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

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: Svein Erik Ingdahl
Kontaktperson: Svein Erik Ingdahl

Beliggenhet:
Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert området, i området finner man tilsvarende bebyggelse. Kort avstand til barnehager og skoler med blant annet Ulsmåg skole og Ulsmåg Barnehage hvor man finner lekeplass og fotballbane. Gangavstand til dagligvarebutikk og kollektivtransport. Gåavstand til Nesttun sentrum som kan by på det meste av servicetilbud som butikker, bibliotek, vinmonopol, lege, treningssenter og banktjenester for å nevne noen. Cirka 15 minutter til bybanestoppet i Skjoldskiftet. Til Bergen sentrum eller til Flesland tar det cirka 15 minutter med bil.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 993 096 040
Navn/foretaksnavn: SAMEIET SOLÅSEN 4 - 4G
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 26.03.2009
Stiftelsesdato: 31.05.1978

Takstobjektet:
Selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,5m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**
Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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. Befaringen ble utført uten selger til stede med de begrensninger det kan medføre.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2021/2022 med blant annet:

- Oppgradert badet.
- Laget vaskerom.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Lagt nye parkettgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Montert spotter i himlinger.
- Montert nye innerdører og listverk.
- Lagt ny Sanarfil (tekking) på terrassen.
- Etterisolert nordveggen.

**FELLESKOSTNADER:**

-

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 2. Etasje | 64 | 0 | 0 | 19 |
| Kjellerbod | 0 | 4 | 0 | 0 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 64 | 4 | 0 | 19 |
| SUM BRA | 68 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Entré/stue/kjøkken(35,6m²), bad(5,7m²), vaskerom(3,1m²), soverom(10m²), soverom(5,9m²).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(4,2m²).

**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. Det minste rommet omtalt som soverom er ikke godkjent som soverom på originale bygningstegninger.

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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:**

Ingen, nøkler utlevert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**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

---

17/02/2026



Mats Hansen

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Avstanden ble målt til cirka 20mm.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av badets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, speil med integrert lys, dusjvegg i klart glass.

**Merknader:**

### 1.2 Vaskerom

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av vaskerommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

**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 og glassplater, 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.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2014, 2017 og 2022.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2001.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 18,5m².

Terrassen 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.

Vær oppmerksom på:
Terrassen har innredet boligrom på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner.
Konstruksjonen må holdes under oppsyn, konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

**Merknader:**

## 6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

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.

**Merknader:**

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2022

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 134 liter.

**Merknader:**

**TG 1** 6.3 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 på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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 slokkeutstyr 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).

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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:

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Avstanden ble målt til cirka 20mm.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Egenerklæring

**Solåsen 4B, 5223 NESTTUN**

**17 Feb 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Solåsen 4B | Solåsen 4B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Eier har bodd i boligen siden sommeren 2022 (Etter oppussing).

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

**Selger**

Skogseid, Tor-Henrik Strøm

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett oppbygging av bad og vaskerom/bod.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Petter Bjarnoll/Bjarnoll AS og Høva Elektro Bergen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny sanafil på terassedekke i regi av sameiet. Ny yttervegg i forbindelse med ny sanafil. Etterisolert yttervegg mot nord til 15cm isolasjon. Ny inngangsdør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjarnoll AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg inkludert innmat sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høva Elektro Bergen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vannsentral og rør i rør til kjøkken, bad, vaskerom/bod. Ny varmtvannsbereder. Nye avløpsrør bad til soil. Nye avløpsrør i vaskerom/bod til soil. Nye sluker bad og vaskerom/bod.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Petter Bjarnoll AS m/ rørlegger Sondre Sivle Erenstsen.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 40443934**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Skogseid, Tor-Henrik Strøm** | **2026-02-17** |

Identification

bankID Skogseid, Tor-Henrik Strøm

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

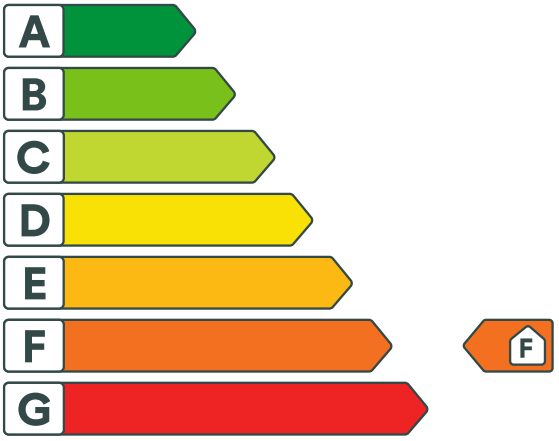
| | | |
|---|---|---|
| Skogseid, Tor-Henrik Strøm | 17/02-2026 16:01:31 | BANKID |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Solåsen 4B, 5223 NESTTUN** | |
| Dato for energimerking<br>**17.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-260662** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139728777** |
| Gårdsnummer<br>**44** | Bruksnummer<br>**1** |
| Seksjonsnummer<br>**17** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1978** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**66,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**66,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**258,74 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**249,62 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 475 kWh** |

# Solåsen 4B, 5223 NESTTUN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Solåsen 4B, 5223 NESTTUN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Solåsen 4B

Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 156 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Øvsttun kapell<br>Linje 70 | 3 min<br>0.3 km |
| Skjoldskiftet<br>Linje 1 | 11 min<br>0.9 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>11.9 km |
| Bergen Flesland | 16 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Midtun skole (1-7 kl.)<br>389 elever, 28 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Ulsmåg skole (1-7 kl.)<br>534 elever, 33 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Smørås skole (1-7 kl.)<br>232 elever, 14 klasser | 24 min<br>2 km |
| Slåtthaug skole (8-10 kl.)<br>390 elever, 31 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Hop skole (8-10 kl.)<br>434 elever, 33 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Slåtthaug videregående skole<br>400 elever | 11 min<br>0.9 km |
| Stend vidaregåande skule<br>330 elever, 11 klasser | 14 min<br>6.6 km |

«Det er sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

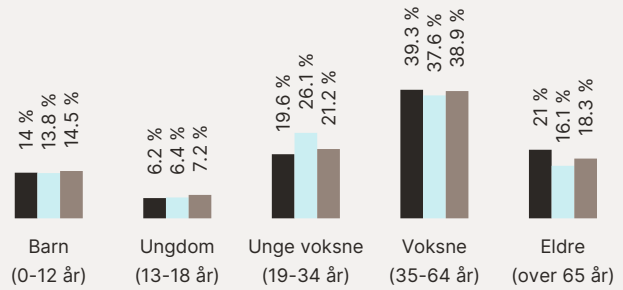
## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Elveneset/Øvsttun | 2 694 | 1 322 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Espira Solknatten barnehage (0-5 år)<br>167 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Øvsttun friluftsbarnehage (1-5 år)<br>90 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Nesttun Indremisjons barnehage (1-5...<br>19 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Skjoldskiftet<br>PostNord | 8 min<br>0.6 km |
| Coop Extra Nesttun<br>Post i butikk, PostNord | 13 min<br>0.9 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

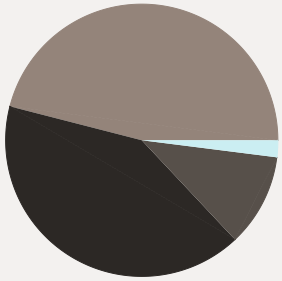
### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Trafikk
Lite trafikk 82/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Midtun skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 7 min<br>0.5 km |
| Øvsttunheimen ballbane<br>Ballspill | 12 min<br>0.9 km |
| Spenst Nesttun | 11 min |
| SATS Nesttun | 11 min |

## Boligmasse



- 41% enebolig
- 2% rekkehus
- 46% blokk
- 11% annet

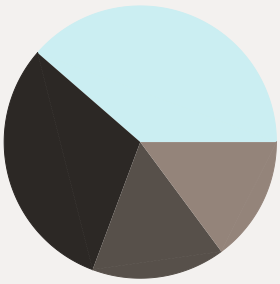
«Fredelig, trygt og utsikt over fjellene! Bra velforening som gjør en god innsats!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

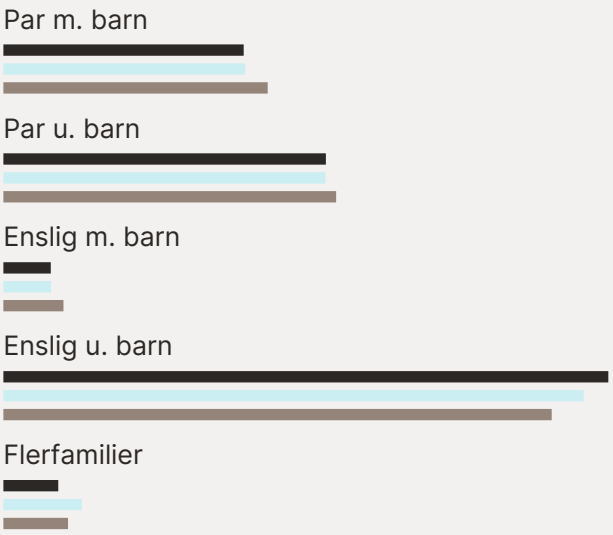
| | |
|---|---|
| AMFI Nesttun | 12 min |
| Boots apotek Nesttun | 12 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

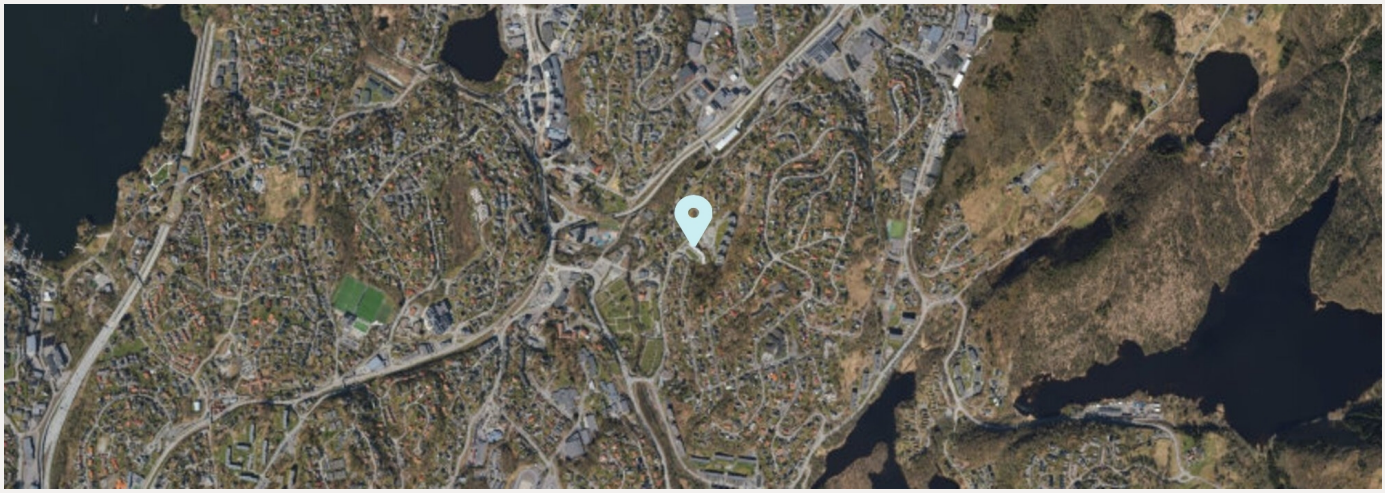
## Familiesammensetning

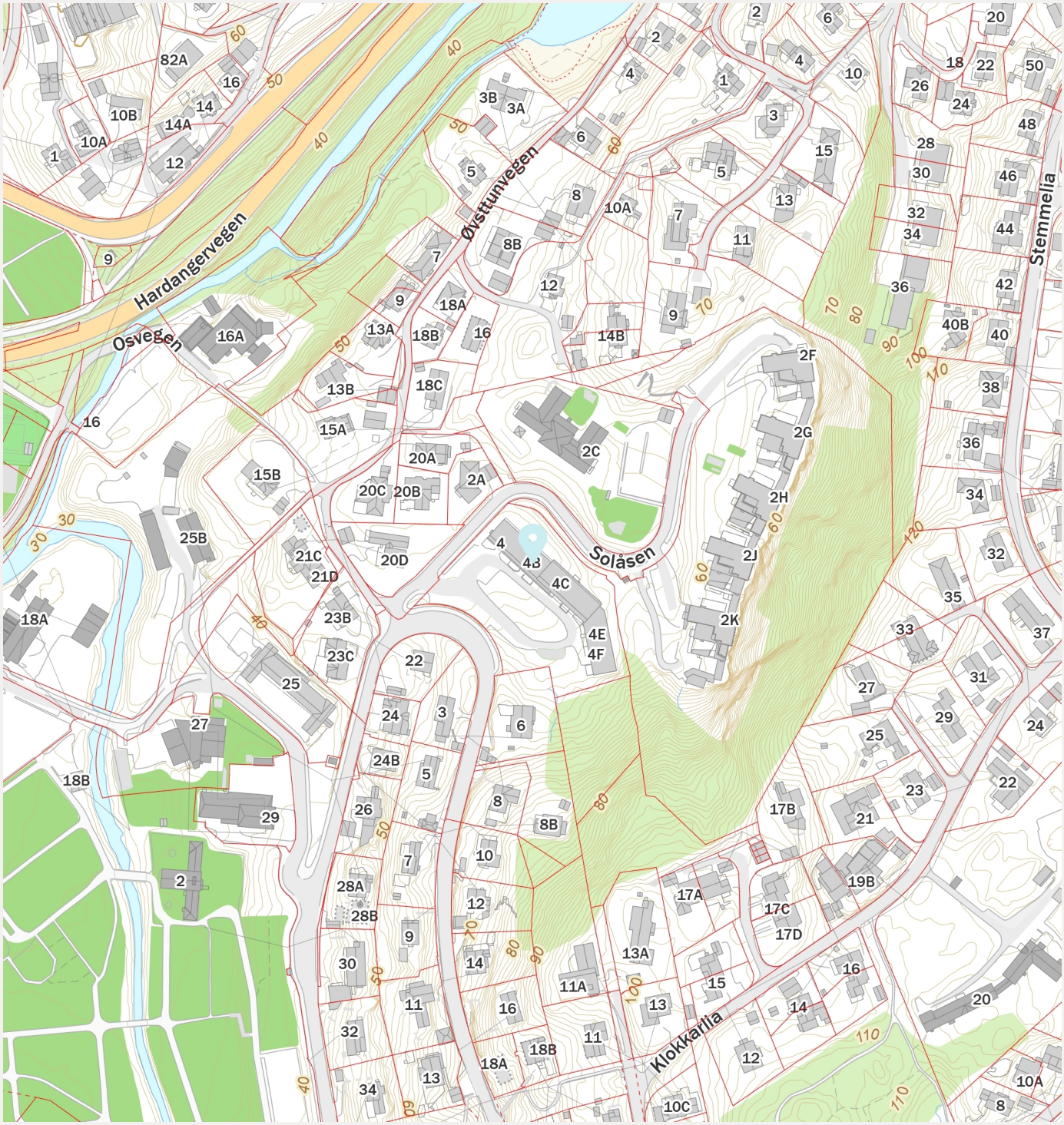



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

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






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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 44/1/0/0
Utlistet 16. februar 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **259489260** | Grunneiendom | 0 | Ja | 5 260,5 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16640000 | 30 | FANA. GNR 44 BNR 16-45, ØVSTTUN, ØVSTTUNVEGEN 16 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.03.2006 | 200005753 | 95,7 % |
| 16640001 | 31 | FANA. GNR 44 BNR 16, ØVSTTUN, ØVSTTUNVEGEN 16 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 25.06.2007 | 200614505 | 4,3 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 16640000 | 112 - Konsentrert småhusbebyggelse | 89,6 % |
| 16640000 | 780 - Felles grøntareal | 6,0 % |
| 16640001 | 112 - Konsentrert småhusbebyggelse | 3,8 % |
| 16640001 | 322 - Gangvei | 0,2 % |
| 16640001 | 319 - Annen veigrunn | 0,2 % |
| 16640001 | 310 - Kjørevei | 0,1 % |
| 16640000 | 621 - Kommunalteknisk virksomhet | < 0,1 % (0,8 m²) |

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 16640001 | 640 - Frisiktsone | 0,2 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 12,5 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 16640002 | 31 | FANA. GNR 44 BNR 16, SOLÅSEN TERRASSE | 3 | 200913932 |
| 30140000 | 30 | FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25 | 3 | - |
| 15670000 | 30 | FANA. DEL AV GNR 42, 43 OG 44, NESTTUN SØR, MIDTUN OG ØVSTTUN | 3 | 199708651 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 44/147 | 139492595-1 | Ombygging | Enebolig | Rammetillatelse | 29.08.2025 | 202512738 |
| 44/480 | 139497201-1 | Påbygg | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Igangsettingstillatelse | 05.04.2018 | 201743380 |
| 44/4 | 139491610-1 | Ombygging | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Rammetillatelse | 28.01.2025 | 202417905 |
| 44/4 | 301439760 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 28.01.2025 | 202417905 |

## Andre opplysninger

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

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

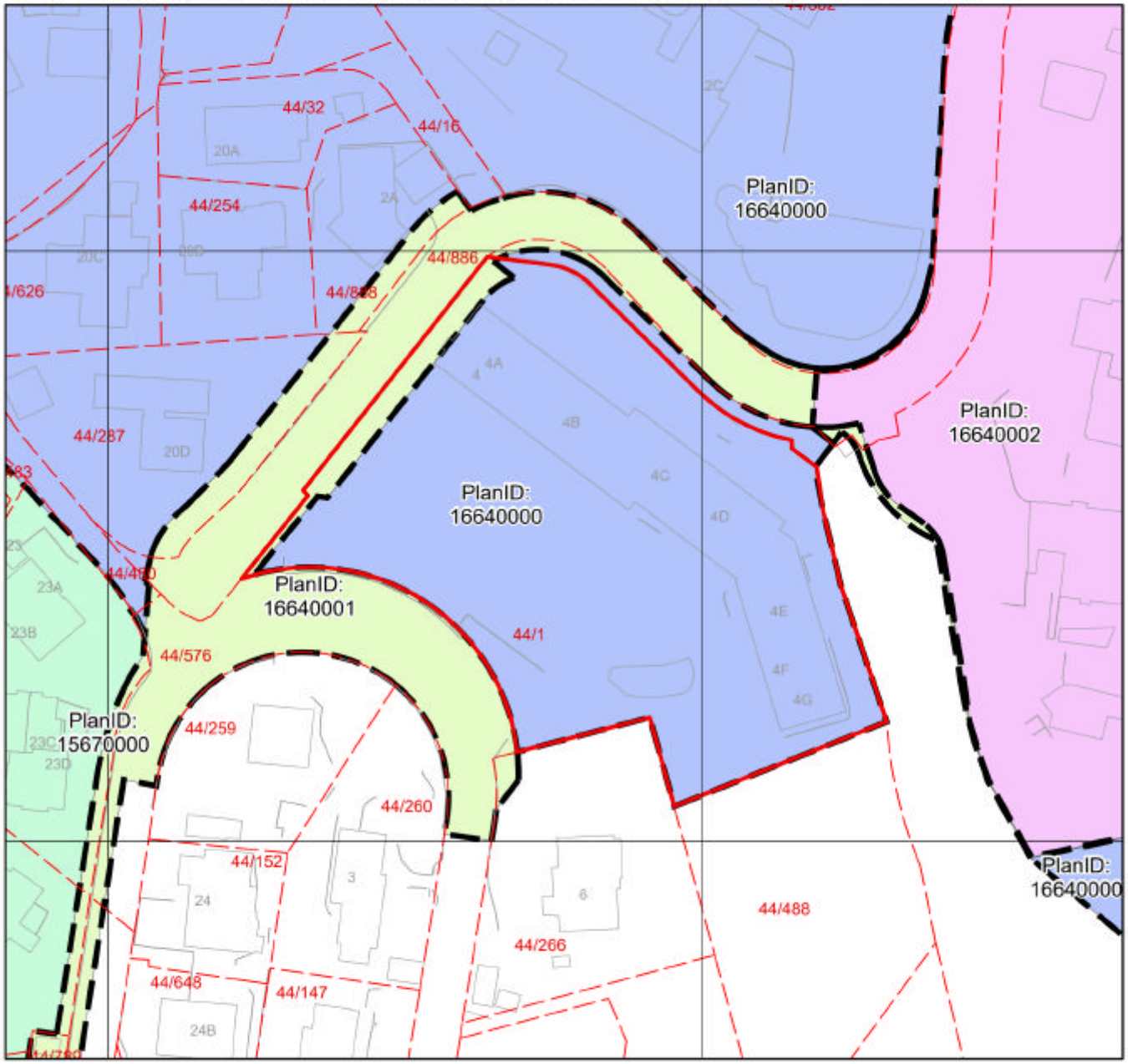
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/1
Dato: 16.02.2026 Adresse: Solåsen 4B m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 16640000, 16640001

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



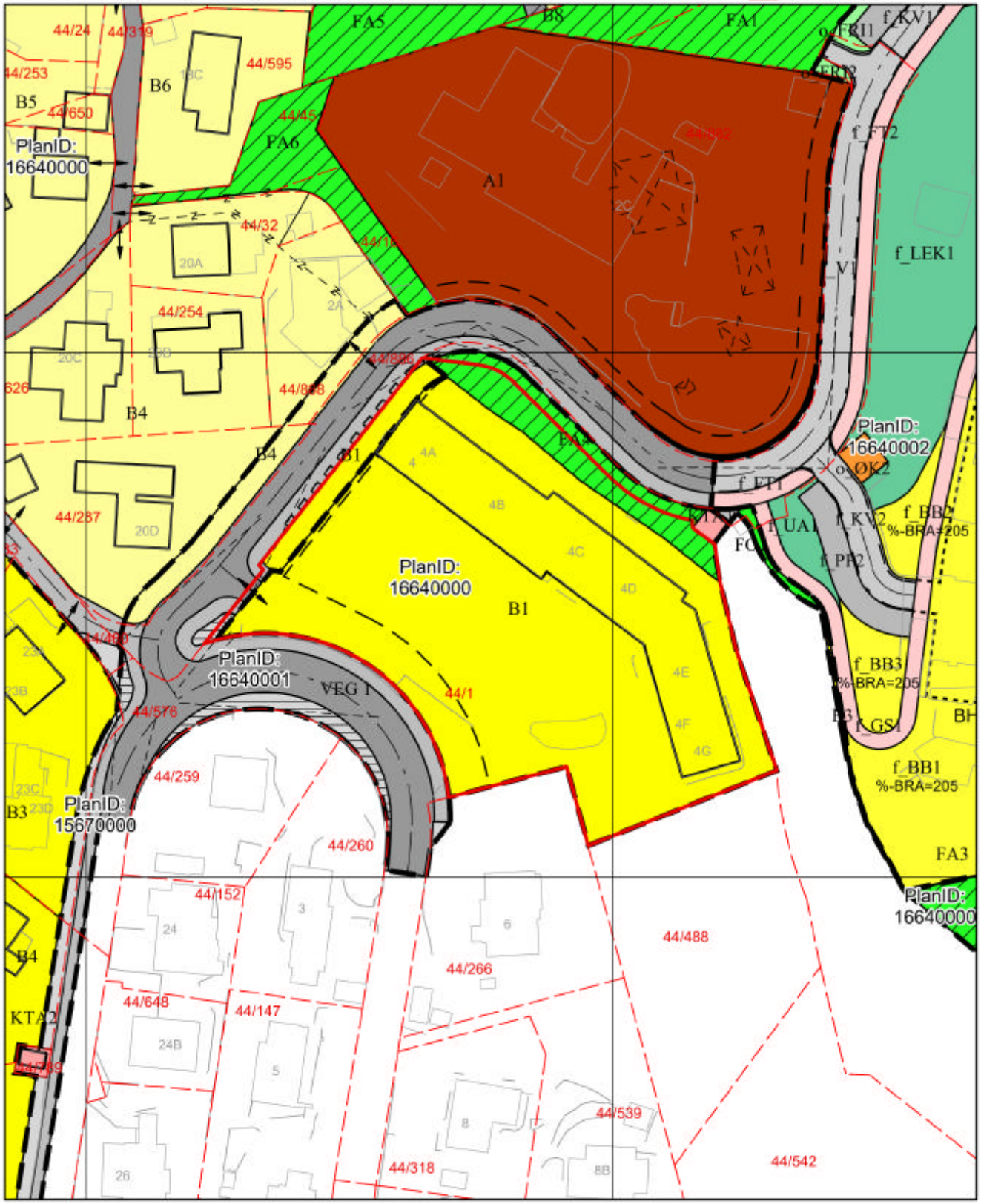
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 44/1
Dato: 16.02.2026 Adresse: Solåsen 4B m.fl.

PlanID(er): 16640000, 16640001

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




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

## Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 16.02.2026

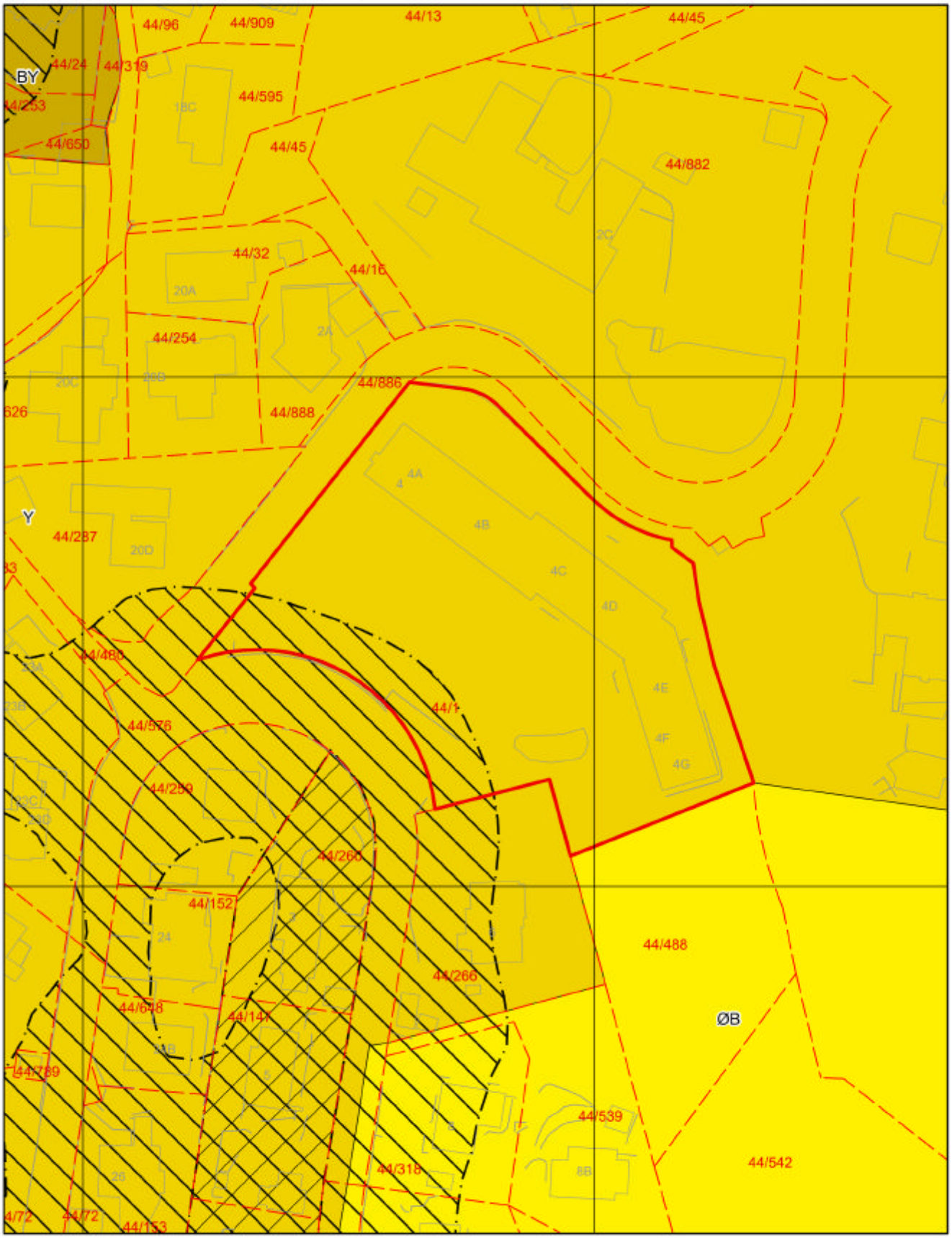
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 44/1
Adresse: Solåsen 4B m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø

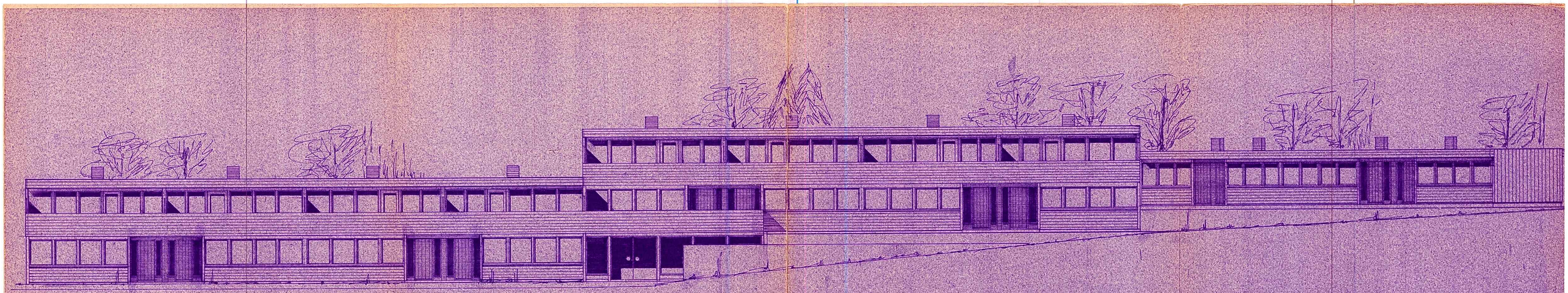

Støysone gul

## KPA2018 Arealformål

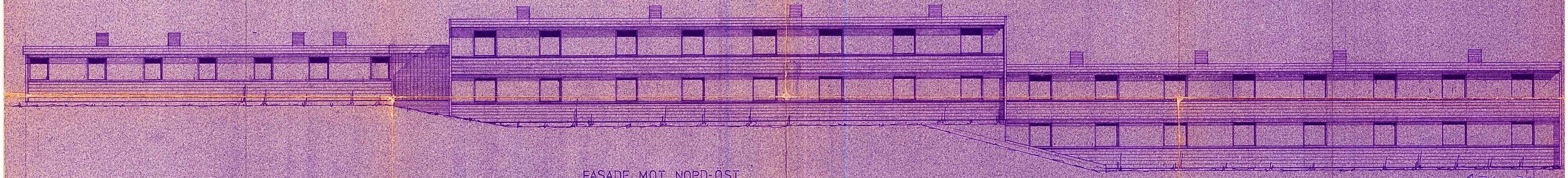
Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

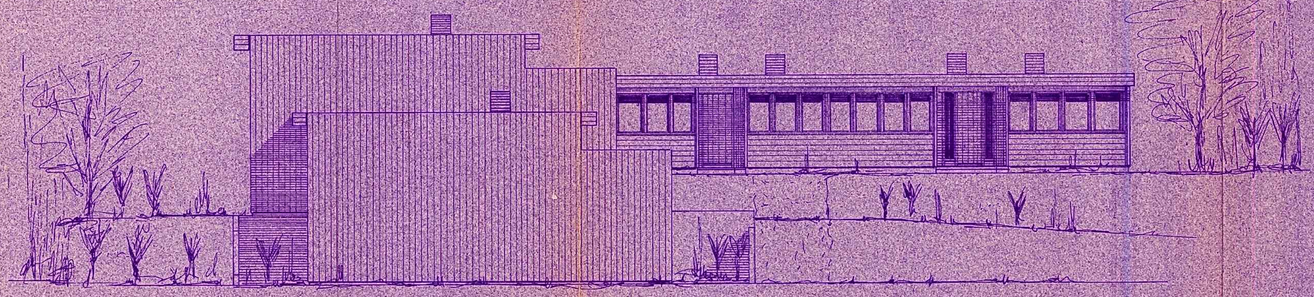
Øvrig byggesone



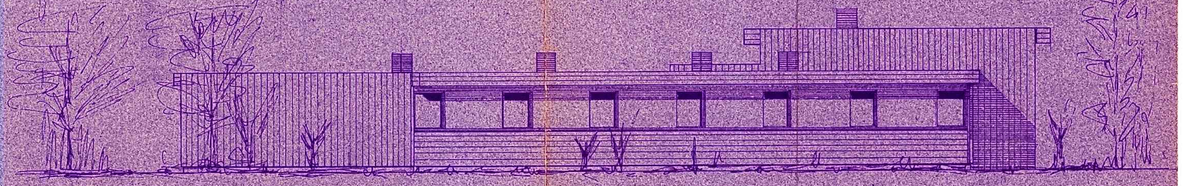
FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ÖST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ÖST

Anm.nr 276 1972
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
Dato 20 JUNI 1972

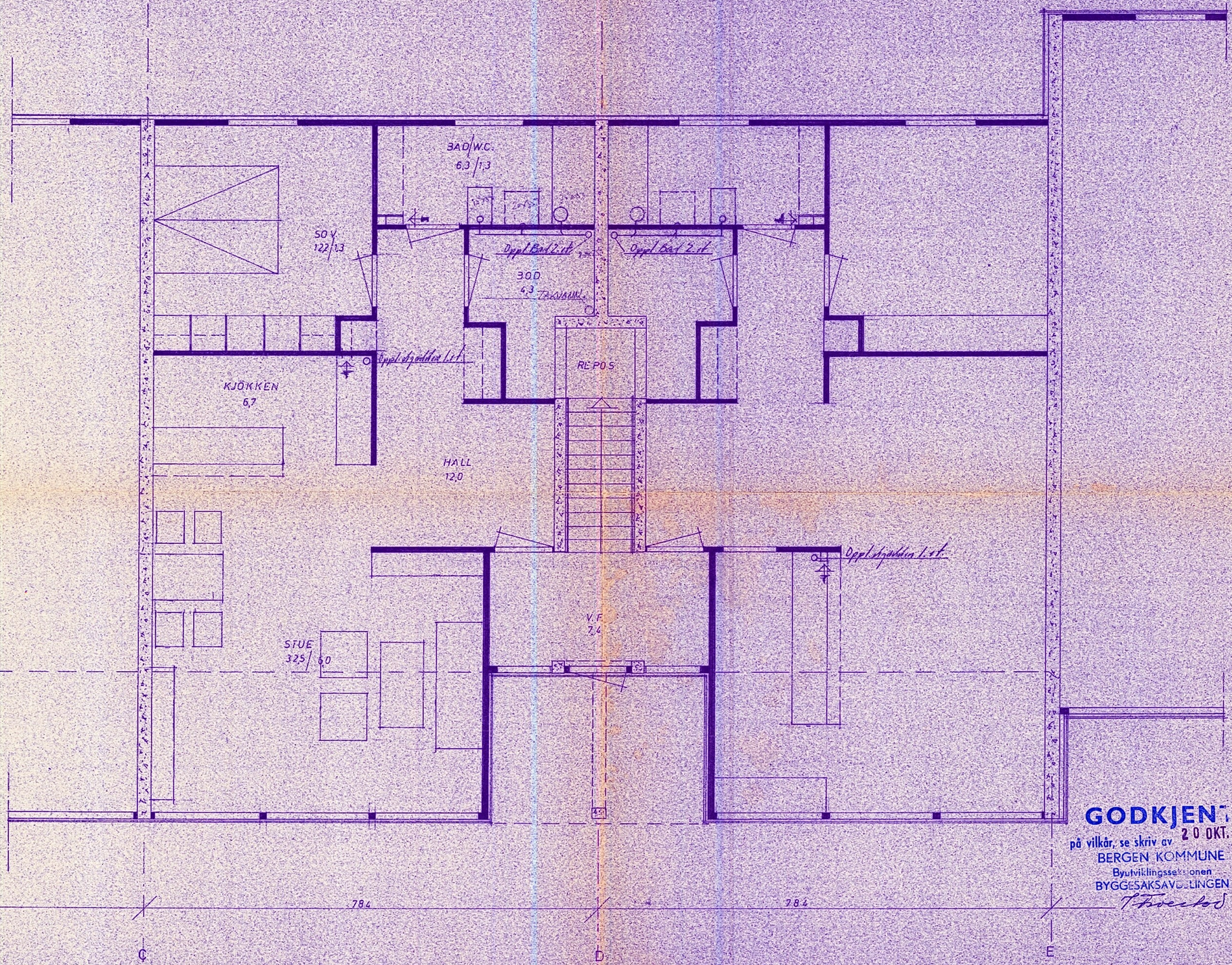
JNR. 002000 MOTTATT 8 JUNI 1972
BERGEN

GODKJENT
20 OKT. 1977
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

12030 24.10.77

ØVSTTUN
ALDERSBOLIGER PÅ GNR44 BNR1

| | |
|---|---|
| 1:100 | FASADER |
| BYGGM Ø NYDAL | TEGN.NR 2 |




GODKJENT
på vilkår, se skriv av 20 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
03. 06. 77
Arkiv 503.1

PROSJEKT / BYGGEPLASS

ØVSTTUN

BYGGMESTER
Øyvin Nydal
M.B.T.L.
NESTTUNVEIEN 81

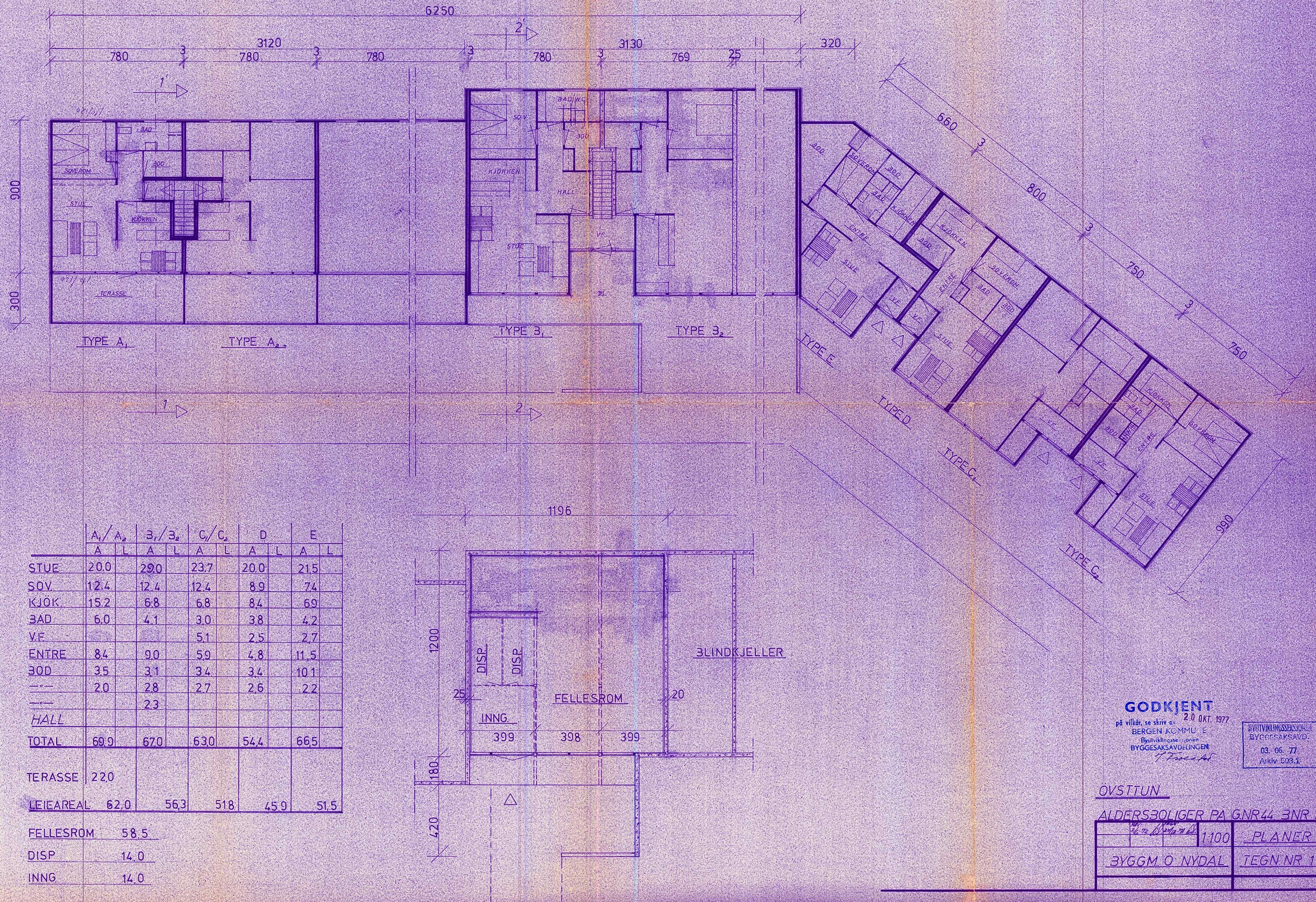
5051 NESTTUN.
POSTBOKS 42
TELEFONER: 27 33 06
27 38 86

| G.NR. | B. NR. | PARSELL | MÅLESTOKK | |
|---|---|---|---|---|
| 44 | 1 | | 1 : 50 | PLAN I EIG. |

TEGN.
ARK. GEIR SOLTVEDT

1/2-77 fell

TEGN. NR.
105 – 1 – 6




| | A1/A2 | | B1/B2 | | C1/C2 | | D | | E | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | L | A | L | A | L | A | L | A | L |
| STUE | 20.0 | | 29.0 | | 23.7 | | 20.0 | | 21.5 | |
| SOV | 12.4 | | 12.4 | | 12.4 | | 8.9 | | 7.4 | |
| KJØK | 15.2 | | 6.8 | | 6.8 | | 8.4 | | 6.9 | |
| BAD | 6.0 | | 4.1 | | 3.0 | | 3.8 | | 4.2 | |
| V.F | | | | | 5.1 | | 2.5 | | 2.7 | |
| ENTRE | 8.4 | | 9.0 | | 5.9 | | 4.8 | | 11.5 | |
| BOD | 3.5 | | 3.1 | | 3.4 | | 3.4 | | 10.1 | |
| —"— | 2.0 | | 2.8 | | 2.7 | | 2.6 | | 2.2 | |
| —"— | | | 2.3 | | | | | | | |
| HALL | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 69.9 | | 67.0 | | 63.0 | | 54.4 | | 66.5 | |
| TERASSE | 22.0 | | | | | | | | | |
| LEIEAREAL | 62.0 | | 56.3 | | 51.8 | | 45.9 | | 51.5 | |

| | |
|---|---|
| FELLESROM | 58.5 |
| DISP | 14.0 |
| INNG | 14.0 |

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 20 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
03. 06. 77
Arkiv 503.1

ØVSTTUN
ALDERSBOLIGER PÅ GNR 44 BNR 1

| | | |
|---|---|---|
| | 1:100 | PLANER |
| BYGGM Ø NYDAL | | TEGN NR 1 |

780

780

180

950

250

BAD/WC
6,3/1,3

SOV.
12,5/1,3

Luftingsrør
blikk.

Luftingsrør
kopi

Slagregnsinntak
i tilslutning til
Asfaltert Dekke m.

GOD
3,3

HALL
4,5

Oppf. Bjelkelag

STUE
22,0/7,0

KJØKKEN
14,6/3,6

TERASSE
18,5

**GODKJENT**
på vilkår, se skriv av 20 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekretariatet
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
03. 06. 77
Arkiv 503.1

PROSJEKT / BYGGEPLASS
ØVSTTUN

BYGGMESTER
Øyvin Nydal
M.B.T.L.
NESTTUNVEIEN 81
5061 NESTTUN,
POSTBOKS 42
TELEFONER: 27 33 06
27 36 86

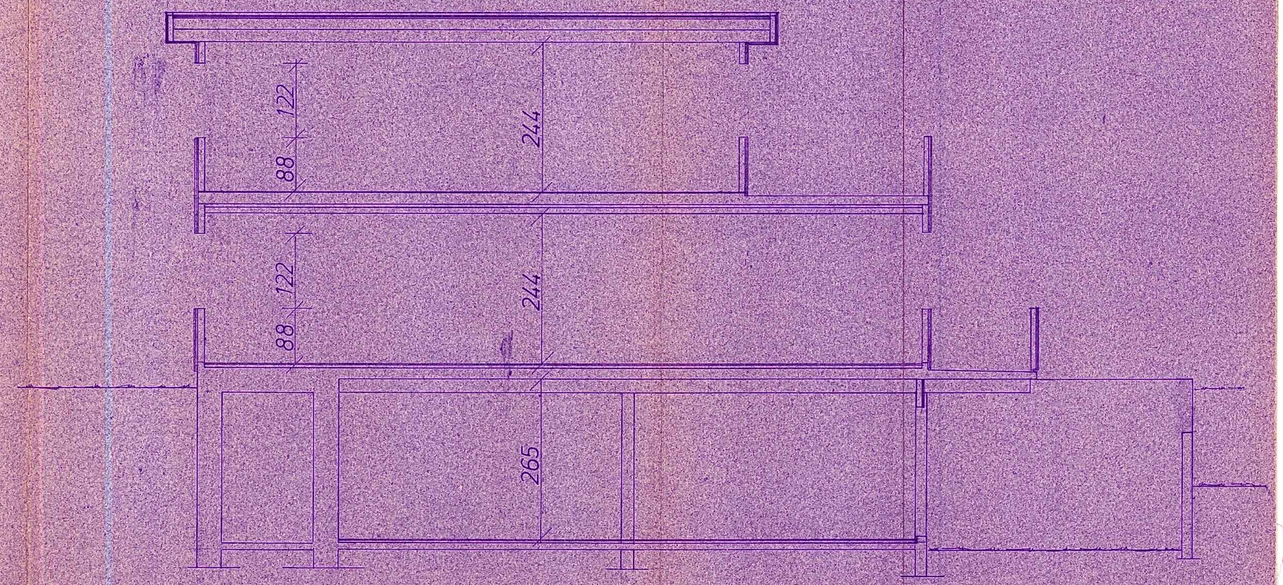
| G.NR. | B. NR. | PARSELL | MÅLESTOKK | |
|---|---|---|---|---|
| 44 | 1 | | 1:50 | PLAN 2. ETG. |

TEGN.
ARK. GEIR SOLTVEDT

TEGN. NR.
105 - 1 - 5




SNITT 1–1




SNITT 2–2

Anm.nr. 276 19 72
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 20 JUNI 1972

JNR. 002363 MOTTATT 31.10.75
BERGEN KOMMUNE

12898 24.10.77

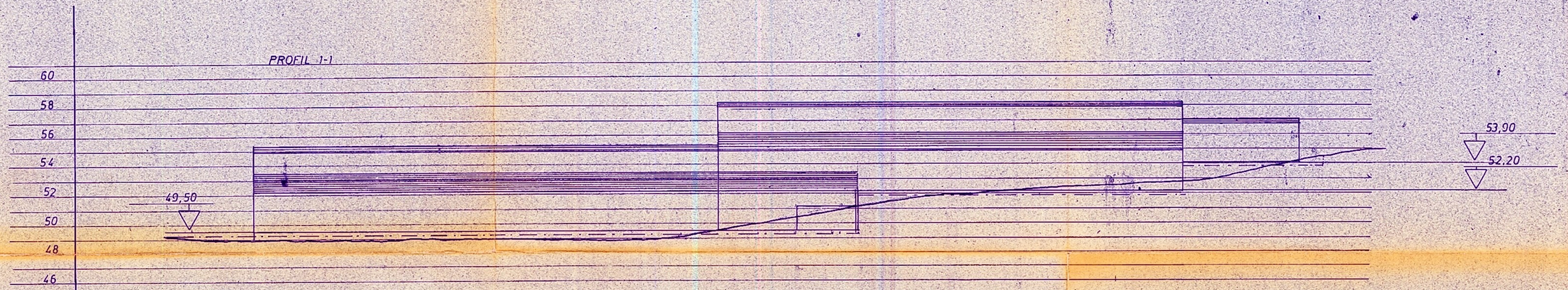
**GODKJENT**
på vilkår, se skriv av 20 OKT 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssesjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

ØVSTTUN

ALDERSBOLIGER PÅ GNR 44 BNR 1

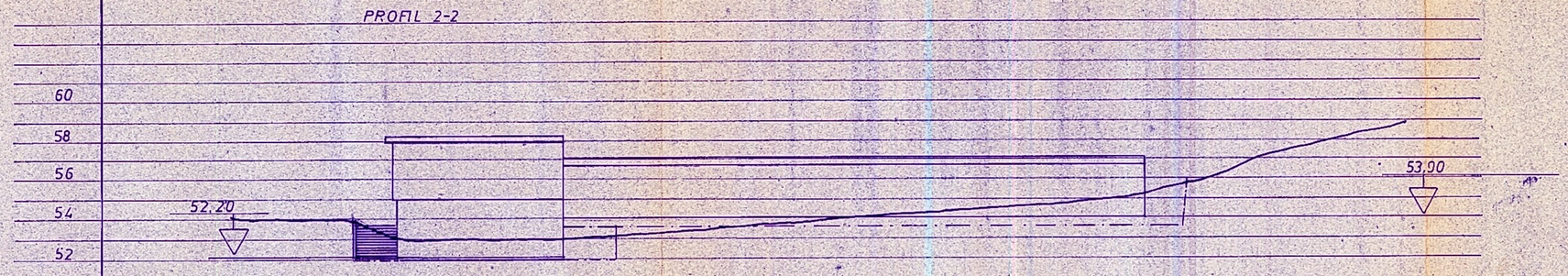
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 1:50 | SNITT |
| BYGGMO NYDAL | | | | TEGN NR 3 |

PROFIL 1-1




JNR. 002969 MOTTATT 31.DEC.75 BERGEN HELSERÅD

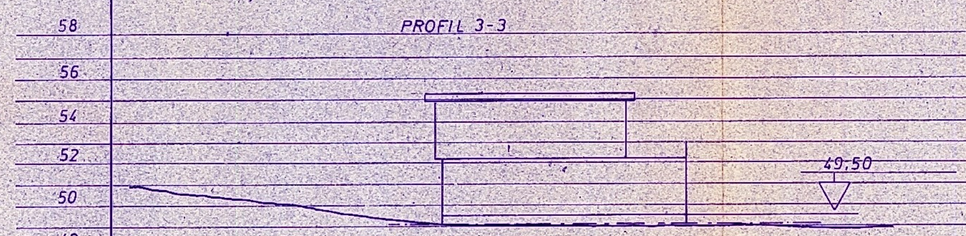
PROFIL 2-2



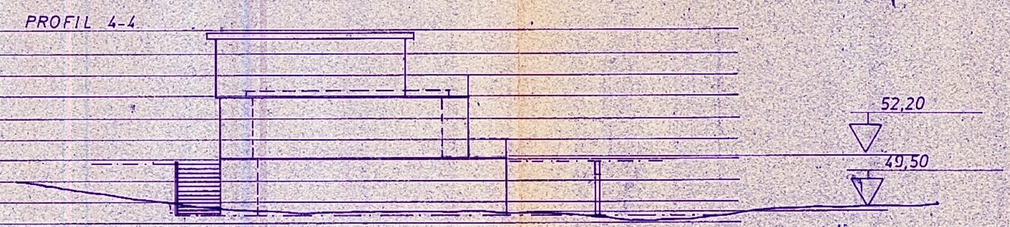

EKSIST. TERRENG

UTPLANERT TERRENG

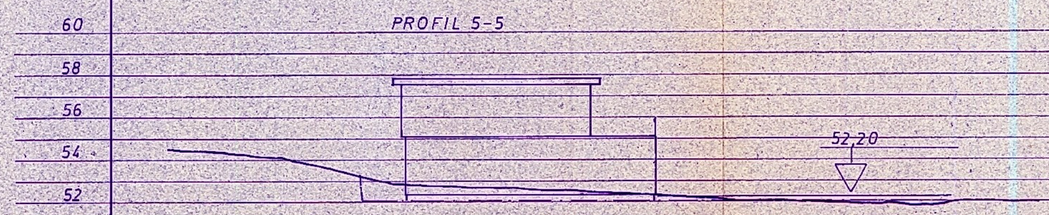
PROFIL 3-3



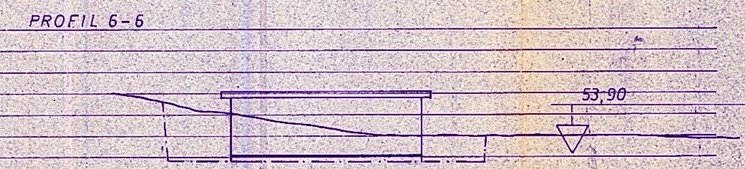

PROFIL 4-4




PROFIL 5-5




PROFIL 6-6




GODKJENT
på vilkår, se skriv av 20 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssektionen
BYGGESAKSAVDELINGEN
P. Fivelstad
Anm.nr.: 276 1972
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 24 JAN. 1973

ØVSTTUN

ALDERSBOLIGER PÅ GNR.44 BNR.1

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 1:200 | PROFILER |
| BYGGM. Ø. NYDAL | | | | TEGN NR. 4 |

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
| --- | --- | --- |
| 00160542 | 16.02.2026 | 98f113b9-fe41-4fbb-a865-ac02a0f6f766 |

**Ident**
1978/11588/106

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**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.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**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.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
11588
31.MAI78 11588
BYSKRIVEREN I
BERGEN

# O P P D E L I N G S B E G J Æ R I N G

Undertegnede eier av g.nr. 44 b.nr. 1 i Fana, hvorpå er oppført 2o stk. leiligheter, begjærer herved seksjons-oppdeling som vist på vedlagte kart og med følgende betegnelser:

g.nr. 44 b.nr. 1, seksjon nr. 1 med 1 stk. leilighet
" " " " " " 2 " " "
" " " " " " 3 " " "
" " " " " " 4 " " "
" " " " " " 5 " " "
" " " " " " 6 " " "
" " " " " " 7 " " "
" " " " " " 8 " " "
" " " " " " 9 " " "
" " " " " " 1o " " "
" " " " " " 11 " " "
" " " " " " 12 " " "
" " " " " " 13 " " "
" " " " " " 14 " " "
" " " " " " 15 " " "
" " " " " " 16 " " "
" " " " " " 17 " " "
" " " " " " 18 " " "
" " " " " " 19 " " "
" " " " " " 2o " " "

Forøvrig skal hver sameier ha eksklusiv bruksrett til en leilighet. Han skal videre ha rett til fritt å omsette/ pantsette/ framleie sin del av sameiet.

Nesttun 24/5-78

Øyvin Nydal
Øyvin Nydal

Undertegnede vitner bekrefter herved at Øyvin Nydal har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 2o år.

Navn Kari Horn — Emma Lide
Adr. 5042 Fjøsanger — 5064 Skansegrend
Født 22/4-57 — 30/7-37

1 vedlegg

# VEDTEKTER
# FOR
# *SAMEIET SOLÅSEN 4-4G*
# GNR44 BNR I BERGEN

### *§1*
### *SAMEIETS NAVN*

Sameiets navn er :

SAMEIET SOLÅSEN 4-4G

med forretningskontor i Bergen Kommune.

### *§2*
### *SAMEIEANDELER*

Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 100/100, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:
Seksjon nr 1 - 20 utgjør hver 1/20, i alt 100/100, jfr. Oppdelingsbegjæring av 26. mai 1978, dagbokført hos byskriveren i Bergen 31.mai 1978

### *§3*
### *RETTSLIG RÅDERETT*

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har fullrettslig råderett over denne. Ingen kan eie mer enn en -1- seksjon.

### *§4*
### *FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER*

Til hver seksjon hører en eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet.
Bruksenhetene i sameiet består av:
11 leiligheter til boligformål, med eksklusiv bruksrett til uteareal.
9 leiligheter til boligformål, med terrasser.
Bruksenhetene kan bare brukes til det tinglyste formål.
Arealet i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesarealet og kan benyttes av sameierne til vanlig bruk. Bruken må imidlertid ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameierne skade eller urimelige ulemper.
Dyrehold er tillat i sameiet så fremt dette ikke medfører ulempe for de øvrige sameierne. Søknad skal i tilfelle behandles av styret.

### *§5*
### *ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER*

Utgifter og omkostninger, som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, fordeles med 1/20 mellom sameierne.
Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier fire ganger per år et beløp fastsatt på årsmøte.
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøte vanlige ordensregler for

eiendommen.
Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
Eier forplikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne.

## *§6*
## *SIKKERHET FOR SAMEIERNE*

Hver sameier har panterett i hver enkel seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameierforholdet.
Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er i hver seksjon begrenset oppad til beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.
For pantebeløp som overstiger folketrygdens grunnbeløp plikter sameier å la tinglyse på sin seksjon en pante obligasjon pålydende overstigende beløp.

## *§7*
## *ANSVARSFORDELING, VEDLIKEHOLD*

**Sameiet** er kollektiv ansvarlig for:

- Eiendommens utvendige arealer
- Fellesrom og felles belysning
- Gulv og skilleelementer i terrassene
- Avløpsrør fra tak og terrasser
- Utvendige fasader
- Røropplegg og strøm inn til stoppekran/ sikrings boks.

**Beboerne i de enkelte oppganger** er ansvarlig for alt vedlikehold av oppgangene og inngangspartiene.

**Seksjonseier** er ansvarlig for vedlikehold av røropplegg fra stoppekran, vann- og fuktsperre i våtrom, interne avløpsrør og alt elektrisk opplegg inn fra sikrings boks. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt. Videre er seksjonseier ansvarlig for alle vinduer og terrassedører tilhørende seksjonen og vedlikehold av den del av fellesareal som vedkommende bruksenhet har fått anvist til eget bruk, f.eks bod.
Seksjonseier kan IKKE iverksette tiltak som påvirker sameiets kollektive ansvarsområdet uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykket. Vedlikehold omfatter også renhold av terrasser, inkludert avløp og sørge for at disse ikke er tildekket.
Sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernsutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Oppdager seksjonseier skader som hører inn under sameiets kollektive ansvar plikter seksjonseier straks å melde fra om dette til styret. Styret tar kontakt med sameiets forsikringsselskap. Dette selskap avgjør sa om skaden dekkes av sameiets huseier-forsikring. Seksjonseier er da forpliktet til å følge råd/retningslinjer gitt av sameiets forsikringsselskap.

Den eller de som sameierne ved fellesvedtak i årsmøte gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og

reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette.

## *§8*
## *VEDLIKEHOLDSFOND*

Sameiet plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.
Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne.
Videre skal styret sørge for at det opprettes et vedlikeholdfond.
Årsmøte fastsetter størrelsen på beløpet hver sameier skal betale til fondet. Dersom det besluttes i årsmøte å igangsette vedlikeholdsarbeid, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet dersom det er åpenbart t fondets saldo ikke kan finansiere vedtatt arbeid.
Ved for sein innbetaling av fellesutgifter på løper det NOK 200,- i purregebyr.

## *§9*
## *MISLIGHOLD*

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være 6 mndr fra mottak av pålegget, dersom ikke annen, forlenget frist settes.
Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen.

## *§10*
## *FORANDRING AV SEKSJON OG FASADE*

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesarealet, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som gjelder fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise, utvendig persienne og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendig bygningsarbeider, skal forelegges boligsameiets styret for godkjenning, før arbeidene igangsettes.

## *§11*
## *ÅRSMØTE*

Sameiets øverste myndighet utøves i årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april.
Styret skal i god tid- minst 14 dager, mest 20 dager- varsle sameierne skriftlig om dato for årsmøte, og fristen for saker som ønskes behandles i møtet.
Sammen med innkallingen følger saksliste. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas, med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes, dersom styret finner det nødvendig, eller om minst 2 –to sameiere krever det. Frist for innkalling er da minst 3 dager.
På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1 Konstituering
2 Årsberetning
3 Årsregnskap og budsjett
4 Valg av styre, - styreleder, nestleder/økonomiansvarlig, styremedlem og varamedlem.
5 Andre saker nevnt innkallingen
Årsmøtet ledes av Styrets leder.

Det skal føre protokoll for møtet. Protokollen undertegnes av styreleder og referent. Med unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. En sameier har rett til å møte med rådgiver. Rådgiver har ikke stemmerett og kun talerett dersom flertallet på årsmøte stemmer for dette.
En sameier har rett til å møte med fullmektig. Denne skal legge fram skriftlig, datert fullmakt.

## *§12*
## *SÆRLIGE FLERTALLSKRAV*

I årsmøte kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om

1 Fastsettelse og endringer av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2 a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelser av eksisterende bruksenhet.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet.

3 Vedtak som misligholds forføyelser ihht §9 foran.
vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter krever tilslutning fr samtlige eiere.

## *§13*
## *STYRET*

Sameiet skal ha et styre som velges med alminnelig flertall av årsmøtet.
Styret skal består av styreleder samt tre medlemmer.
Styreleder velges særskilt.
Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år. Styremedlemmene kan dog gjenvelges for nye 2 år.

## *§ 14*
## *STYREMØTER*

1. Styret avholder møter etter behov. Møtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall velger styrets nestleder.
   Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret, Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer.
2. Prokura tildeles styrets leder aleine.
   Signatur tildeles styrets leder + ett styremedlem sammen.

## *§ 15*
## *STYRETS KOMPETANSE*

Styret står for forvaltning av fellesanliggender overensstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i sameiet, og det forplikter sameiet utad.

## *§ 16*
## *REGNSKAP OG REVISJON*

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## *§17*
## *TVISTER, TINGLYSNING*

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver gjeldende lov om eierseksjoner.
Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.
For tvist med økonomiske verdi lavere enn 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

*Vedtektene for Sameiet Solåsen4-4G er vedtatt i årsmøte 4.mars 2015*

***HUSORDENSREGLER***
***for***
***Solåsen 4- 4G***

Regler for ro og orden

01. Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen, plikter å følge gjeldende Ordensregler og instruks som utferdiges i henhold hertil samt de anvisninger som blir gitt av styret og de tillitsmenn som måtte bli oppnevnt for å gjennomføre og håndheve ordensreglene med instrukser.

02. Kjellerdørene og inngangspartier skal være stengt om natten

03. Bruk av stereo, radio eller musisering må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboere. Etter kl 23.00 skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. Dog skal i siste nevnte tilfelle beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Sang- og musikkundervisning er ikke tillat uten samtykke av de beboere som kan sjeneres herav.

04. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

05. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hoved trapp eller lignende. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere etc. i vinduer eller i oppganger.
All Sådan banking skal foregå utendørs på anvist sted.

06. Ta hensyn under oppussing av sin eiendom i forhold til øvrige beboere. Det skal være stille etter klokken 22.00 på hverdager og senest klokken 20.00 på lørdager.
Søndager tillates ikke støy som følge av oppussingsarbeider.

Bruk og rengjøring etc. av fellesrom

01. Fellesrommene må ikke nyttes av beboere til andre formål enn de er bestemt for.

02. Hageganger, ganger og trapper samt fellesrom skal til en hver tid holdes ryddige.

03. Alt boss og avfall pakkes godt inn og legges i beholder som tilfredsstiller Helserådets forskrifter.
Beboere er ansvarlige for at ikke beholderen fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset.

04. Snorer til klestørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder eller lignende. Ute tørk er ikke tillatt sønd - og helligdager. Sjenerende lufting av sengetøy må unngås.

05. Hovedrengjøring av trappeganger utføres til den tid og på den måte styret måtte bestemme.

06. Beboerne har plikt til i tur og orden som nærmeste fastsettes å forta kosting og snømåking av hagegang fra gatedør til gaten. Når det ikke er snø, skal istedefor hagegang kostes og rengjøres. Snøen må skuffes vekk og avløpsrenner må holdes åpne så vann ikke trenger inn i mur eller kjeller. Klipping av plen kan pålegges i forbindelse med foranstående arbeid. Medlemmene er pliktig til å delta på dugnadsarbeid.

07. Kommer det utøy i huset (veggdyr, kakerlakker) er beboerne pliktig til uoppholdelig å meddele dette til styret og i tilfelle det er inne i leiligheten, selv sørge for utrydning. Oppstår det lekkasje, soppdannelse ect. Er beboerne som oppdager det, likeledes pliktig til straks å melde fra. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Beboerne er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydning av rotter.

08. Det er forbudt å oppsette skjemmende brevkasser, skilt og markiser i skrikende farger. Nærmere vedtak herom kan treffes.

09. Hvis beboerne forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller etter de instrukser som blir utferdiget i henhold hertil, kan arbeidet utføres når som helst for vedkommende regning av styret, som da i tilfelle det er flere beboere som forsømmer sin plikt, fordeles utgiftene mellom dem etter beste skjønn. Hvis noen beboere gjentatte ganger forsømmer sine plikter, kan dette ansees som vesentlig brudd på avtalen, hvorfor han kan oppsies i h.t. §4 i sameieravtalen.

**Sameiet Solåsen 4-4G**
**Solåsen 4**
**Tlf.:**

10.03.2025 16:42:47

# Resultat- og balanserapport

| | | |
|---|---|---|
| **Periode** | **0 - 12** | **2024** |
| Prosjekt | Alle | |
| Avdeling | Alle | |
| Ansvar | Alle | |
| Område | Alle | |

Dine kommentarer her
(Ctrl+E for å endre)

unimicro
økonomisystemer

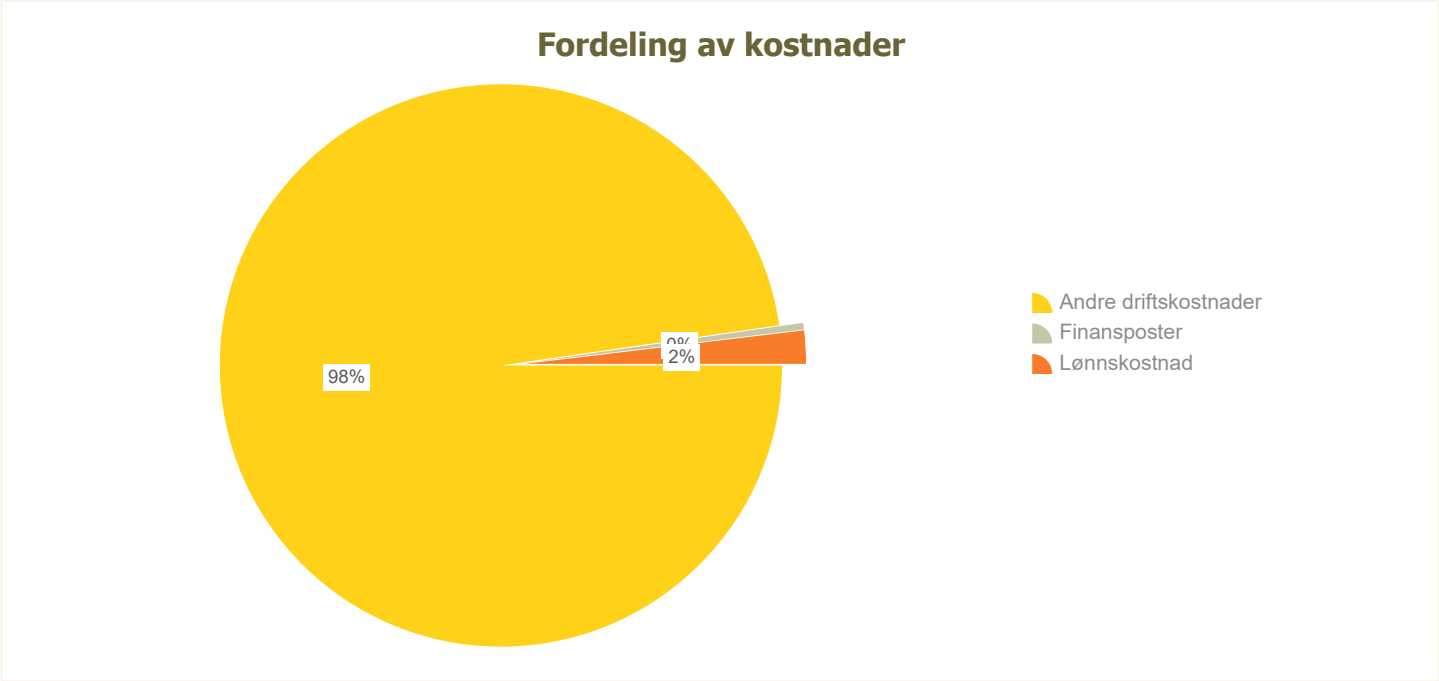
| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| 3110 | Felleskostnader | -712 138,00 | -512 500,00 |
| 3111 | Viderefakturering Telenor | -104 723,40 | -119 944,48 |
| 3991 | Egenandel for eier ved reparasjon av terasse | -13 970,00 | |
| **Sum Inntekter** | | **-830 831,40** | **-632 444,48** |
| **Lønnskostnad** | | | |
| 5331 | Styrehonorar | 7 500,00 | |
| 5401 | Arbeidsgiveravgift | 2 115,00 | |
| **Sum Lønnskostnad** | | **9 615,00** | **0,00** |
| **Andre driftskostnader** | | | |
| 6290 | Vedlikehold og diverse | 25 534,50 | 9 779,58 |
| 6300 | Leie av lokaler | 2 250,00 | |
| 6340 | Strøm | 10 539,11 | -26 151,79 |
| 6341 | Betalt for mye strøm | -1 658,85 | |
| 6342 | Overført fra Elaway for El bil lading | 28 176,87 | 1 315,21 |
| 6600 | Reparasjoner og vedlikehold bygninger | 157 477,20 | |
| 6601 | Vinter vedlikehold/salting | 18 952,00 | 38 457,50 |
| 6620 | Dugnad | 23 700,00 | 14 750,00 |
| 6690 | Vedlikehold og diverse | 750,60 | 287 460,00 |
| 6701 | Regnskapsprogram oppdatering | | 837,50 |
| 6800 | Kontorrekvisita | 3 446,19 | 1 710,25 |
| 6900 | Telenor TV/bredbånd | 78 510,00 | 109 198,93 |
| 7041 | Kundeutbytte Fana Sparebank | -510,00 | -455,00 |
| 7101 | Kjøregodtgjørelse | 1 697,50 | 1 312,50 |
| 7131 | Parkering | 140,00 | |
| 7134 | Bompenger | 756,00 | 541,60 |
| 7400 | Kontigent | 1 095,00 | 1 095,00 |
| 7500 | Forsikringspremier | 121 905,00 | 103 577,68 |
| 7501 | Egenandel på skade | 15 000,00 | |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | 15,00 | 131,00 |
| 7771 | Bankkostnader 3411.33.51790 | 192,25 | |
| 7772 | Omkostninger Sparekonto | | 28,00 |
| 7773 | Inkassosalær og renter | 4 062,71 | 382,45 |
| 7790 | Andre utgifter | 1 477,00 | 15 240,00 |
| **Sum Andre driftskostnader** | | **493 508,08** | **559 210,41** |
| **Driftsresultat** | | **-327 708,32** | **-73 234,07** |
| **Finansposter** | | | |
| 8052 | Kreditrenter | -1 504,00 | -1 718,00 |
| 8152 | Renter på forsinkede innbetalinger | -425,33 | |
| **Sum Finansposter** | | **-1 929,33** | **-1 718,00** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-329 637,65** | **-74 952,07** |
| **Skattekostnad på ordinært resultat** | | | |
| **Sum Skattekostnad på ordinært resultat** | | **0,00** | **0,00** |
| **Ordinært resultat** | | **-329 637,65** | **-74 952,07** |
| **Ekstraordinære poster** | | | |
| **Sum Ekstraordinære poster** | | **0,00** | **0,00** |
| **Årsresultat** | | **-329 637,65** | **-74 952,07** |

### Overføringer og disponeringer

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8960 | Avsatt til annen egenkapital | 329 637,65 | 74 952,07 |
| **Sum Overføringer og disponeringer** | | **329 637,65** | **74 952,07** |

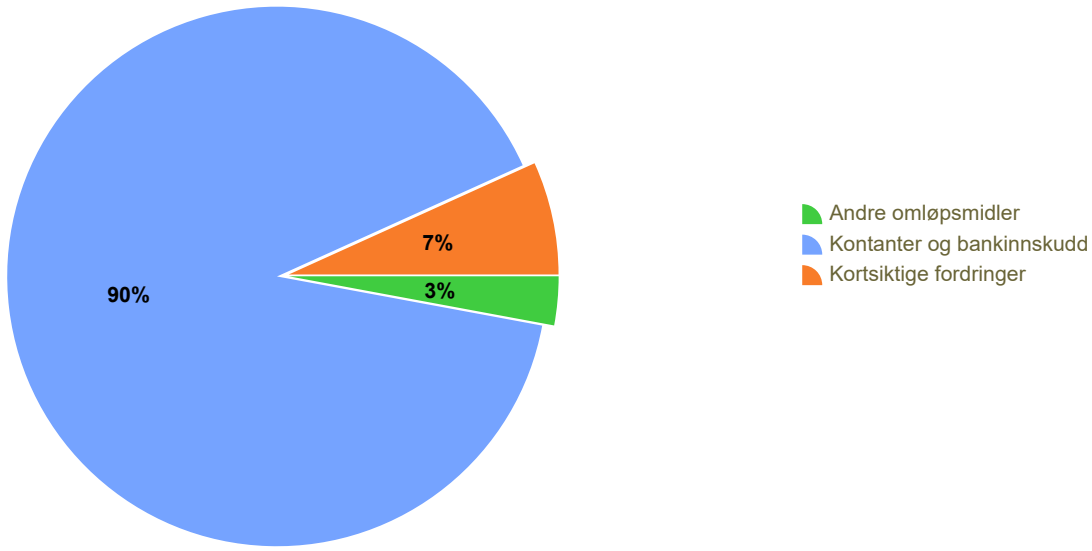
## Ikke disponert

| | |
|---|---|
| **0,00** | **0,00** |

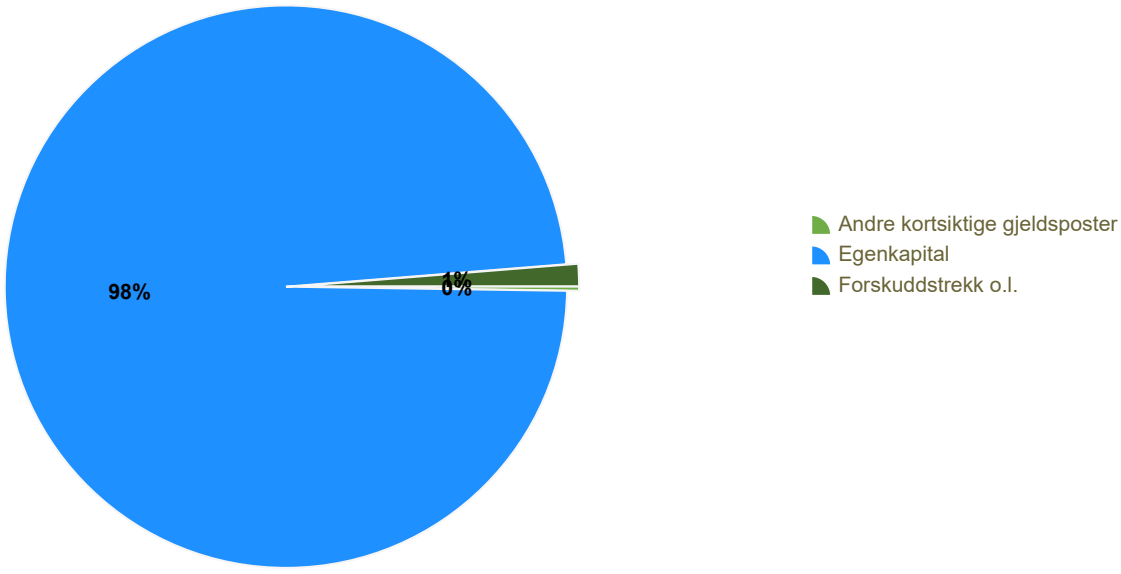


| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Kortsiktige fordringer** | | | |
| 1501 | Manglene innbetaling av sameieavgift | 38 500,00 | 37 500,00 |
| 1502 | Manglende innbetaling av Telenor pakken | 2 756,33 | 4 316,04 |
| 1588 | Fakturert i 2024, betalt i 2025 | -2 453,50 | |
| **Sum Kortsiktige fordringer** | | **38 802,83** | **41 816,04** |
| **Andre omløpsmidler** | | | |
| 1700 | Andre kortsiktige fordringer | 16 734,34 | 16 734,34 |
| **Sum Andre omløpsmidler** | | **16 734,34** | **16 734,34** |
| **Kontanter og bankinnskudd** | | | |
| 1920 | Foliokonto 3414.18.00037 | 460 024,79 | 136 185,68 |
| 1930 | Sparekonto 3411.33.51790 | 58 150,00 | 56 838,25 |
| **Sum Kontanter og bankinnskudd** | | **518 174,79** | **193 023,93** |
| **Sum Eiendeler** | | **573 711,96** | **251 574,31** |
| **Egenkapital Og Gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| 2000 | Selskapskapital | -133 995,05 | -133 995,05 |
| 2050 | Annen egenkapital | -445 823,24 | -116 185,59 |
| **Sum Egenkapital** | | **-579 818,29** | **-250 180,64** |
| **Forskuddstrekk o.l** | | | |
| 2600 | FORSKUDDSTREKK | 7 500,00 | |
| **Sum Forskuddstrekk o.l** | | **7 500,00** | **0,00** |
| **Andre kortsiktige gjeldsposter** | | | |
| 2971 | Feilinnbetaling Telenor pakke | -1 393,67 | -1 393,67 |
| **Sum Andre kortsiktige gjeldsposter** | | **-1 393,67** | **-1 393,67** |
| **Sum Egenkapital og gjeld** | | **-573 711,96** | **-251 574,31** |
| ***Nullkontroll: Eiendeler fratrukket gjeld og EK inkl. udisp.res.*** | | ***0,00*** | ***0,00*** |

## Eiendeler




## Egenkapital og gjeld



**Referat fra Årsmøte i Sameiet Solåsen 4-4G**

Tirsdag 13.05.25, kl 18:00-20:30

Sted: Birkeland menighetshus

Referent: Mona Haugsvær Nilsen

Til stede: 11 av 20 seksjoner representert.

Nr 4: Ørbeck Warpe , Christiansen

Nr 4A: Wiers

Nr 4B: Hermansen, Aarstad

Nr 4C: Erstad, Ingdahl, Struck, Bakkan, Stjerna, Farias, Haugsvær Nilsen

Nr 4D: Jankauskas.

Nr 4F: Koener

**1, Konstituering:**

a, Innkalling godkjent

b, Antall fremmøte: 15.

c, Valg av møteleder: Styreleder Svein Erik Ingdahl

d, Valg av referent: Styremedlem Mona Haugsvær Nilsen

e, Protokollunderskriver: Mathias Struck

f, Valg av tellekorps – ikke nødvendig

g, Dagsorden godkjent uten kommentarer

**2, Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024.**

Ingen kommentarer mottatt innen fristen, regnskap godkjent.

**3, Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2025.** Budsjett er ikke klart enda. Ingen store endringer i forhold til 2024, men det vil komme noen store poster som vi kommer tilbake til.

**4, Valg av styre:**

Nåværende styre er villig til å fortsette.

Styreleder: Svein Erik Ingdahl sier seg villig til å sitte 1 år til.

Styremedlemmer

Anne Ørbeck Warpe

Mona Haugsvær Nilsen

Nye medlemmer/varamedlemmer i styret:

Mathias Struck

Tor Henrik Strøm Skogseid

Lise Bakkan

**5. Vederlag til Styret**

Ifølge styreleder blir vederlag utbetalt for utførte arbeidsoppgaver, eventuelt må styremedlemmer føre dugnadstimer.

Forslag til økning av vederlag fra 15.000 til 20.000 kr ble vedtatt med håndsopprekning.

10 seksjonseiere stemte for.

**6. Informasjonssaker, hva er gjort i 2024/2025 og hva er planlagte aktiviteter i 2025.**

Se egen saksliste nedenfor.

**7, Andre/innkomne saker**

Ingen saker mottatt innen fristen for årsmøtet.

**Informasjonssaker**:

**1, Økning av avgift til Telenor.:**

Avgiften økt til 75 kr måneden fra 01.03.25.

**2, Utbytte fra Fana Sparebank:**

Utbytte kr 907,-

**3, Drenering på bakside av bygningsmassen:**

Graving gjennomført mars/april 2025.

Bakgrunn for dreneringsarbeidet. Nederste del av bygget står på pæler, og det har samlet seg mye vann under bygget. Dette har ført til fukt i flere leiligheter.

Det er også gravd ned til fjell/fast grunn og lagt knotteplast langs vegg på bakside, første del av bygget.

Første del av dreneringsarbeidet ble utført av Vitec i 2024.

Det er fylt på med grov pukk.

4 ventiler er satt inn i blindkjeller.

Vi håper at disse arbeidene fjerner vanntilsiget mot bygget.

**4, Status lekkasjer i noen av leilighetene i 4B og 4C:**

Vestbo har i mars/april i år lagt ned nytt sarnafildekke og nytt tredekke på begge terrassene i 2.etg i 4C.

Tidligere er det lagt nytt dekke på terrasser i 4B.

Vi forventer nå at lekkasje skal være tettet i 4B (H0102).

Leiligheter i 4C,

H0202, er ferdig rehabilitert etter vannskade.

H0102, er fortsatt under rehabilitering.

Taktekker fra Vestbo avdekket også flere hull i Sarnafildekket på taket.

Hullene var oppstått i forbindelse med spikerfester. Utbedringer ble utført av taktekker.

Vi har fått pristilbud på nytt takdekke , øverste tak (4d-4f), kr 400.000

Det ble anbefalt asfaltdekke, da dette er mer bestandig. Inkludert i pristilbudet er også nye luftekanaler, beslag og hetter til pipe.

**5, Maling utvendig. Forslag fra Arturas. Vasking og flikking av bordkledning + maling av mur til høyre for fellesrom.**

Mur ble behandlet med murfiller under dugnaden 10.mai.

Muren ble malt 13.mai.

Bakside vegg er sprøytet med soppmiddel og skal vaskes.

Det må vaskes før maling. Det er enighet om å skifte husfargen.

Det blir avstemming på valg av farge. Anne tar på vegne av styret oppgaven med å legge fram 3 fargevalg. Det blir avstemming. Det kommer egen informasjon om dette.

**6, Sommervedlikehold. Planting, luking og div.**

Kjørt på jord i nederste del av området /bakside + sådd i gressfrø. Arbeidet utført på dugnad 10.05.25

Vi henstiller alle til ikke å benytte plenen mellom bygget og parkering som sti.

Det brukes mye tid og energi for å holde plenen fin.

**7, Noen steder smuldrer støp opp under trappetrinn.**

Svein Erik tar på vegne av styret oppgaven med å innhente pris fra murer på reparasjon.

**8, Asfalt dårlig flere steder inn mot plen.**

Er behov for å få utbedret dette. I tillegg må det asfalt på nederste del av området etter graving i forbindelse med dreneringsarbeidet.

Ikke fastsatt tidsperspektiv for dette arbeidet enda.

**9, Postkasser**

Det blir ikke prioritert å kjøpe nye postkasser nå.

**10, Støttemur i nedre del av området:**

Ikke prioritert nå, men den må komme opp på sikt.

**11, Parkering**

Det er kun 1 parkeringsplass per seksjon. I tillegg har vi

4 el-bil plasser. Disse skal kun benyttes til lading , og ikke parkering utover dette.

3 gjesteparkeringsplasser.

Det skal ikke parkeres foran bygget. Kun korte stopp for av/på lessing.

Det vil bli målt opp og markert nye plasser. Hver seksjon vil få tildelt sin faste plass.

Oppmåling og maling vil bli ferdigstilt i løpet av sommer/høsten 2025.

Nye tilviste plasser vil gjelde fra 01.09.25.

Ansvarlig for gjennomføring: Anne Ørbeck Warpe.

Det vil også komme eget informasjonsskriv om parkeringen.

**12, Orden utenfor hver leilighet**

Hver eier/leieboer har ansvar for å holde orden utenfor inngang og på terrasser.

Det skal ikke oppbevares boss og annet avfall der.

**13, Boss. Husk sortering i søppelkontainerne!**

Grønn kontainer: Kun restavtall. Avfallsposer skal være knyttet.

Blå kontainer: papp og papir. Esker skal flatpakkes før de legges i kontaineren.

**OBS! matrester i pizzaeskene skal ikke i papirkontaineren.**

Plastboss i egen plastsekk, står rett innenfor døren i felles boden.

Viktig at alle følger opp dette, for å unngå rotteplager, og økt avfallsgebyr fra BIR.

Du finnes apper for sortering. Se sortering.no eller gå inn på BIR sine sider for mer informasjon.

**14, Forslag fra Arturas Jankauskas på endring av uteområdet**Kostnadsoverslag på 200-300.000 kr. Dette vil bli noe fram i tid, da hovedprioritet nå er vedlikehold/rehabilitering av bygget.

**15, Dugnad**

Det ble avholdt dugnad 10.mai 2025.

Veldig bra oppmøte og godt utført arbeid.

Takk for god innsats!

Dette er gjort.

-Fylt på jord

-malt murer

- kostet og vasket

-pusset utemøbler

**16, Prioriteringsliste**

Skifte av tak

Maling, ny farge på bygget

Følgeskader fra vannskader må ferdigstilles

Kledningsbord og vannbord må skiftes.

**17, Salg av leiligheter i 2025**

-4A,H0201, seksjon 16, ny eier Abdullah Khan.

-4C,H0202, seksjon 20, nye eiere er Mathias Struck og Susanne Hornæs Herving

Årsmøtet ble avsluttet kl 20:30

Nesttun 20.05.25

Mona Haugsvær Nilsen

Referent

Mona Haugsvær Nilsen

Mathias Struck

Protokollfører

Mathias Struck