HEIANE 27B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

01 Tilstands-rapport
02 egenerklæring
Meglers verdivurdering
05 Ferdigattest
06 Megler-opplysninger
07 Tegning 1 etg.
075 Tegning 2 etg
078 Tegning tak
08 Vedtekter
09 Innkalling GF-årsmøte
10-1 Protokoll fra GF-årsmøte
10 Oversikt fordeling av felleskostnader
11 situasjonsplan
12 Vegstatuskart
14 Kart
13 Plankart planinfo
Nabolagsprofil
Situasjonsplan
Tegning-ny-snitt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

01 TILSTANDS-RAPPORT

Tilstandsrapport

Heiane 27 B , 5131 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 191, bnr. 19, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 07.10.2024 **Rapportdato:** 25.10.2024 **Oppdragsnr.:** 12299-2604 **Referansenummer:** UU2657

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Leieboer var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 2022.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Konklusjon / vurdering:
Tomannsbolig med med gjennomgående normal standard.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene er belagt med: 1-stavs parkett og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt platekledning

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

Gå til side

VÅTROM

Areal: 6,5 m2
Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Vannbåren varme i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2020
-Dokumentasjon foreligger.

Areal: 5,1 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2022
-Dokumentasjon foreligger.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

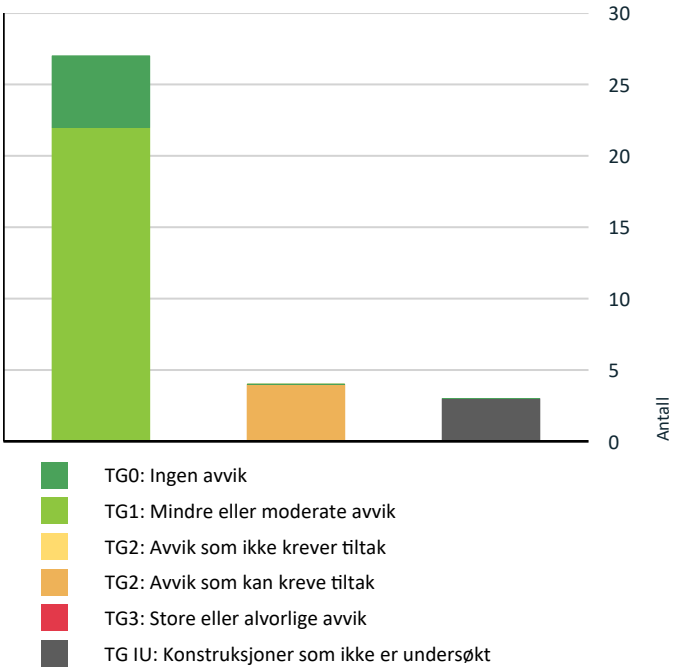
Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveisepapp

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for. Det tas spesifikt forbehold om at det det kan forekomme avvik grunnet men meget begrenset kontroll av yttertekkingen. Tiltak kan derfor ikke utelukkes



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avløp er ført i grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

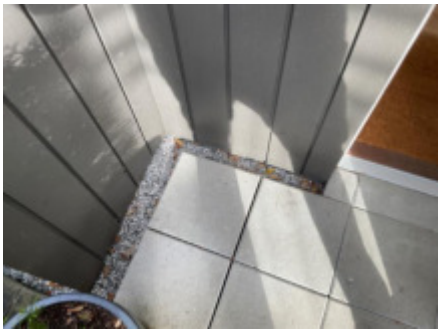
Tilstandsrapport

Lokalt mangler innsektsnetting i lufting
Lokale sprekker i kledning
Kort avstand mellom terreng og kledning

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.
Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre lokale utbedringer må påregnes.
Liten avstand til terreng reduserer levetiden til kledningen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer

Takvinduer med 3-lags glass i plastkarmer

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.

TG 1 Dører

2-flyet balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2020 i stuen i 1 og 2 etasje.

Glatt ytterdør

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til en balkong på ca 3,6 m2

Rekkverkshøyde 1,08m

Fra stuen er det utgang til en markterrasse på 20 m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: 1-stavs parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunn.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert mindre skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i stuen.

Knirk i gulv. Lokalt tiltak mot knirk må vurderes

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

TG 0 Innvendige dører

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 6,5 m2

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

-Vannbåren varme i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2020
-Dokumentasjon foreligger.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i flis vindu

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er fra 2022 og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det foreligger garanti og reklamasjonsrett på badet. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige vegger uten funn av unormale verdier.

2.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,1 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2022
-Dokumentasjon foreligger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er fra 2022 og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det foreligger garanti og reklamasjonsrett på badet. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige vegger uten funn av unormale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenvask

Tilstandsrapport

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt:JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i bod under trapp.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast
Lufting over tak

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

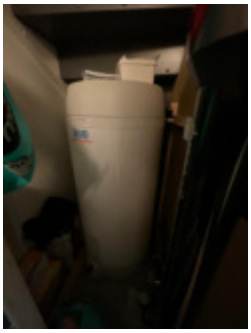
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

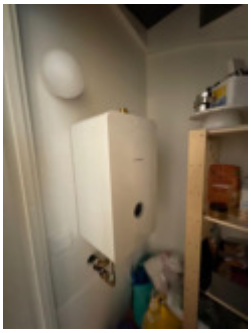
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2020 er montert under bod



TG 1 Vannbåren varme

Elektrisk og vannbåren varme.
Vannbåren gulv varme i 1 etasje.
Opplysninger vedr. oppvarming er gitt av rekvirent.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.





Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: JA

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Store deler av anlegget er skjult.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering er fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong

TG 0 Terrengforhold

Flatt tomt

Tilstandsrapport

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

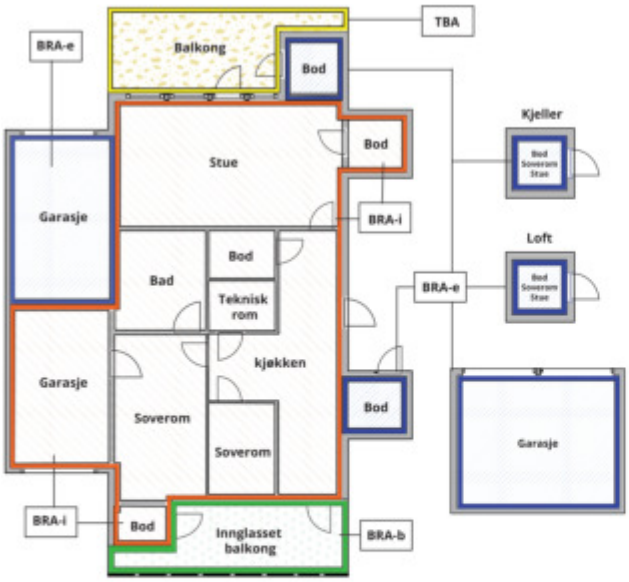
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	62			62	20
2.etasje	60			60	4
SUM	**122**				**24**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue/kjøkken , Bod , Entré , Bad/vaskerom , Soverom		
2.etasje	Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringsdagen med håndholdt avstandsmåler.

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,58m

Entre 4,4 m2
Bad /vaskerom 6,5 m2
Soverom 11,8 m2
Bod 1,5 m2
Stue/kjøkken 34,5 m2

2.etasje:

Takhøyde i stuen er 1,33m - 3,61m

Stue m/trapp 35 m2
Soverom 9,1 m2
Soverom 9 m2
Bad 5,1 m2
Bod har ikke målbart areal

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg fra 2022

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i nabobyggets kjeller på ca 5 m2.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	120	2
Bod	0	0

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Daniel Henne	Takstingeniør
	Leieboer	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	191	19		9	2843 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Heiane 27 B, 5131 NYBORG

Hjemmelshaver
T Tufte Eiendom As

Eierandel
1244 / 10852

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UU2657

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

02 EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	166240255

Adresse	heiane 27b		
Postnummer	5131	**Poststed**	NYBORG
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	T Tufte	**Selger1etternavn**	Eiendom as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.12.2024

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

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.12.2024

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

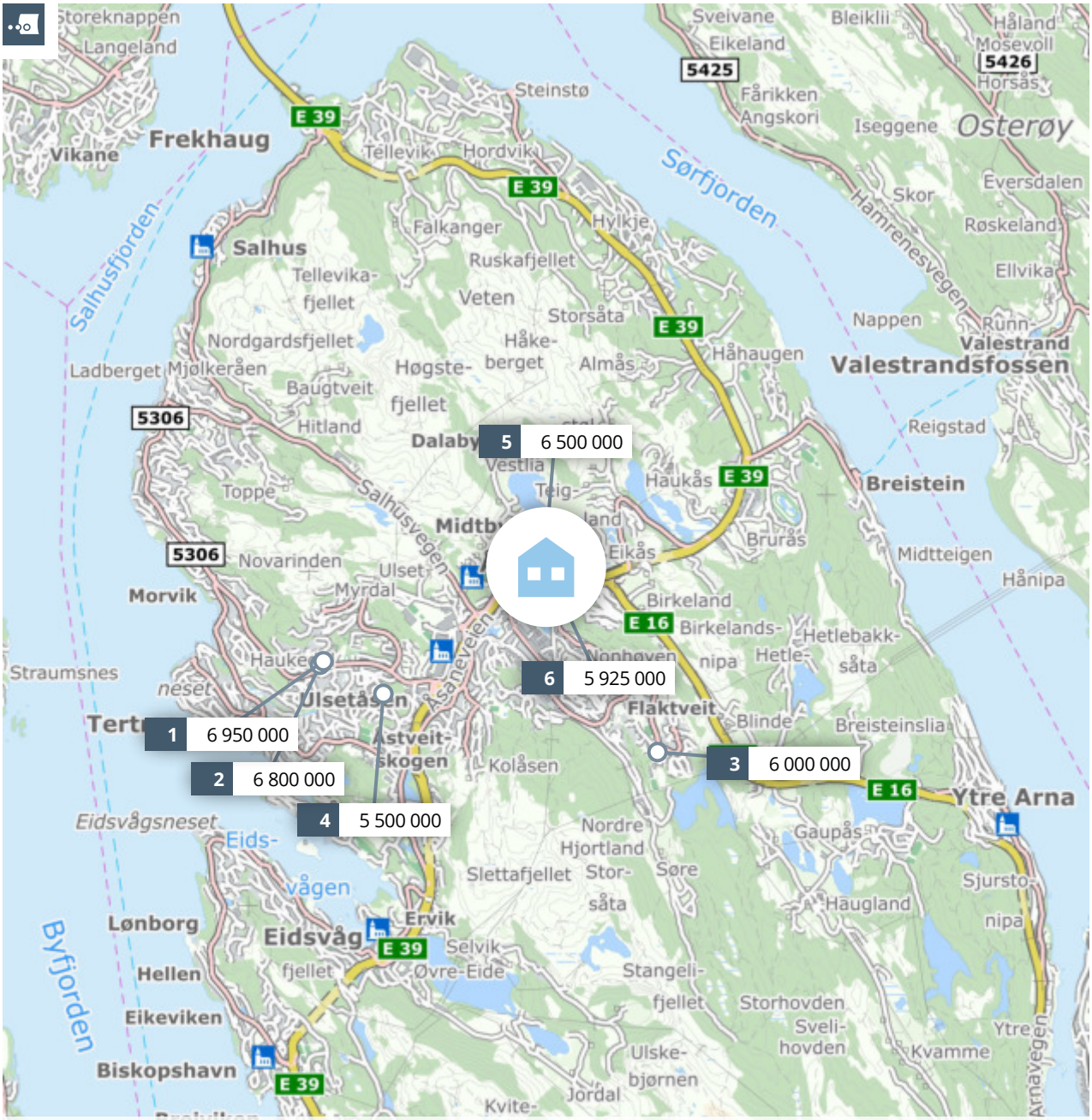
Tufte, Tonny Severin

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.12.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HEIANE 27 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Grøtte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heiane 27 B, 5131 NYBORG

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 191 BNR 19 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS VÅGSBOTN

Verdivurdert til

5 490 000

10 472	5 500 472	45 082
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	122 m²
BRA	127 m²
Tomt	2 843 m²
Byggeår	2022

Fellesutgifter	3 697
Formue	40 702
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Spondalen 13 C 132 m² 2020 250 m² 4 sov	01.09.2023	7 200 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**52 652**
2 Spondalen 13 I 131 m² 2020 265 m² 4 sov	15.11.2023	6 990 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**51 908**
3 Breimyra 38 151 m² 1983 475 m² 3 sov	28.03.2023	5 490 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**39 735**
4 Ulsetskogen 21 122 m² 1967 492 m² 3 sov	29.08.2024	4 850 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**41 353**
5 Heiane 27 D 131 m² 2022 2 843 m² 3 sov	15.02.2022	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**49 618**
6 Heiane 27 C 117 m² 2022 2 843 m² 3 sov	15.06.2022	5 950 000	**5 925 000**	0	5 925 000	**50 641**

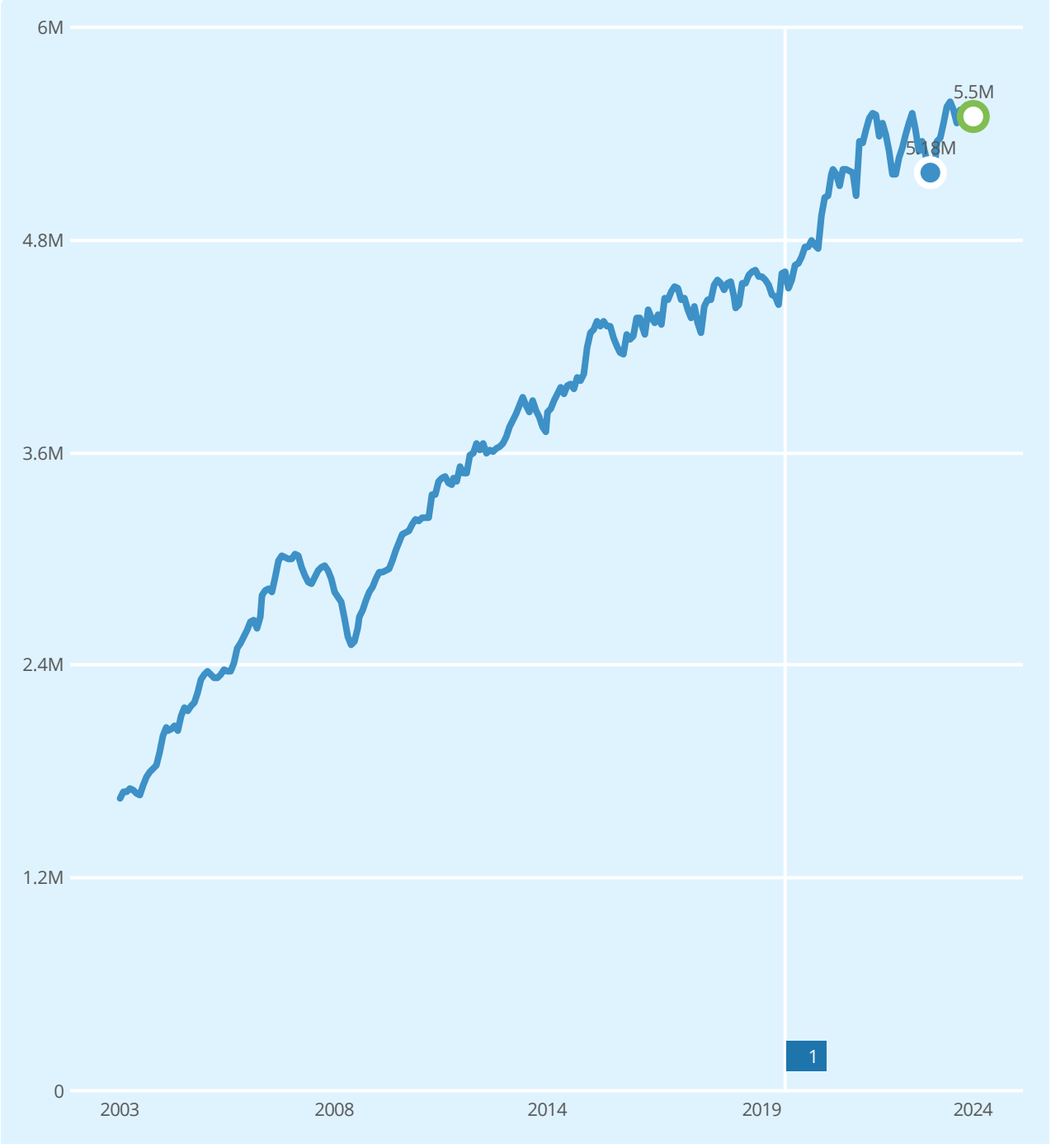
Trivelig og innholdsrik tomannsbolig i veletablert og rolig nabolag. Ny bolig som kun er et par år gammel og har vært utleid. Fin hageflekk og fast plass rett ved siden av i garasjeanlegget.

Barnevennlig med flere barnefamilier og voksne folk i leilighetene som ligger vest. Stor grøntareal i midten

2 stuer, 2 bad og 3 soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.07.2023		02.11.2023	4 990 000	5 177 500	0	5 177 500

Tomannsboliger til salgs i Åsane bydel nå

2
tomannsboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 345 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Tomannsboliger solgt i Åsane bydel siste 3 mnd

13
tomannsboliger solgt

5 819 000 Prisantydning i snitt
5 809 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 082 Heiane 27 B Totalpris 5 500 000
41 933 BERGEN kommune i snitt siste 3 mnd
36 598 Åsane bydel i snitt siste 3 mnd

05 FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Hilleren Prosjektering As
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Vår referanse: BYGG-2022/16188-11
Saksbehandler: Randi Vee
Dato: 16.12.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 191 Bnr 21

Adresse : Heiane 27

Tiltakshaver : BONO HEIANE AS

Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.12.2022, tilleggsopplysninger datert 16.12.2022, tillatelse datert 18.12.19 og tillatelse til endring datert 15.12.20

VEDTAK
Det gis ferdigattest for riving av eksisterende bolig, samt oppføring av to nye tomannsboliger, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Randi Vee
saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: BONO HEIANE AS, Edvard Griegs vei 3C, 5059 BERGEN

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

06 MEGLER-OPPLYSNINGER

T. Tufte Eiendom AS
Heiane 27 B, 5131 NYBORG

Vår ref.: 0585-1-09, Helene Solevåg Lied
Dato: 05.12.2024

Deres henvendelse av 05.12.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 09 i Sameiet Solheiane er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Solheiane
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	928211215
Seksjons-/andelsnr.:	09
Seksjons-/andelseier:	T. Tufte Eiendom AS
Adresse:	Heiane 27 B, 5131 NYBORG

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP5359567

Fellesutgifter:

Felleskostnader	3 214,00 (3 697,00 fra 01.01.2025)	Månedlig

Sum felleskostnader: 3 214,00 (3 697,00 fra 01.01.2025)

Restanse felleskostnader
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån
Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Erlend Stople Stenberg
Styrets e-post: sameiet.solheiane@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023	10 472
Andel formue pr 31.12.2023	40 702

Bygning/eiendom
Byggeår 2021
Gårds-/bruksnr: 191/19

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

12 garasjeplasser som følger seksjonene, med en omdisponerbar HC. Fellesinfrastruktur, men seksjonseier setter selv opp ladepunkt for egen regning.

Det er heis i Heiane 25 a til h,for totalt 8 seksjoner i leilighetsblokken.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

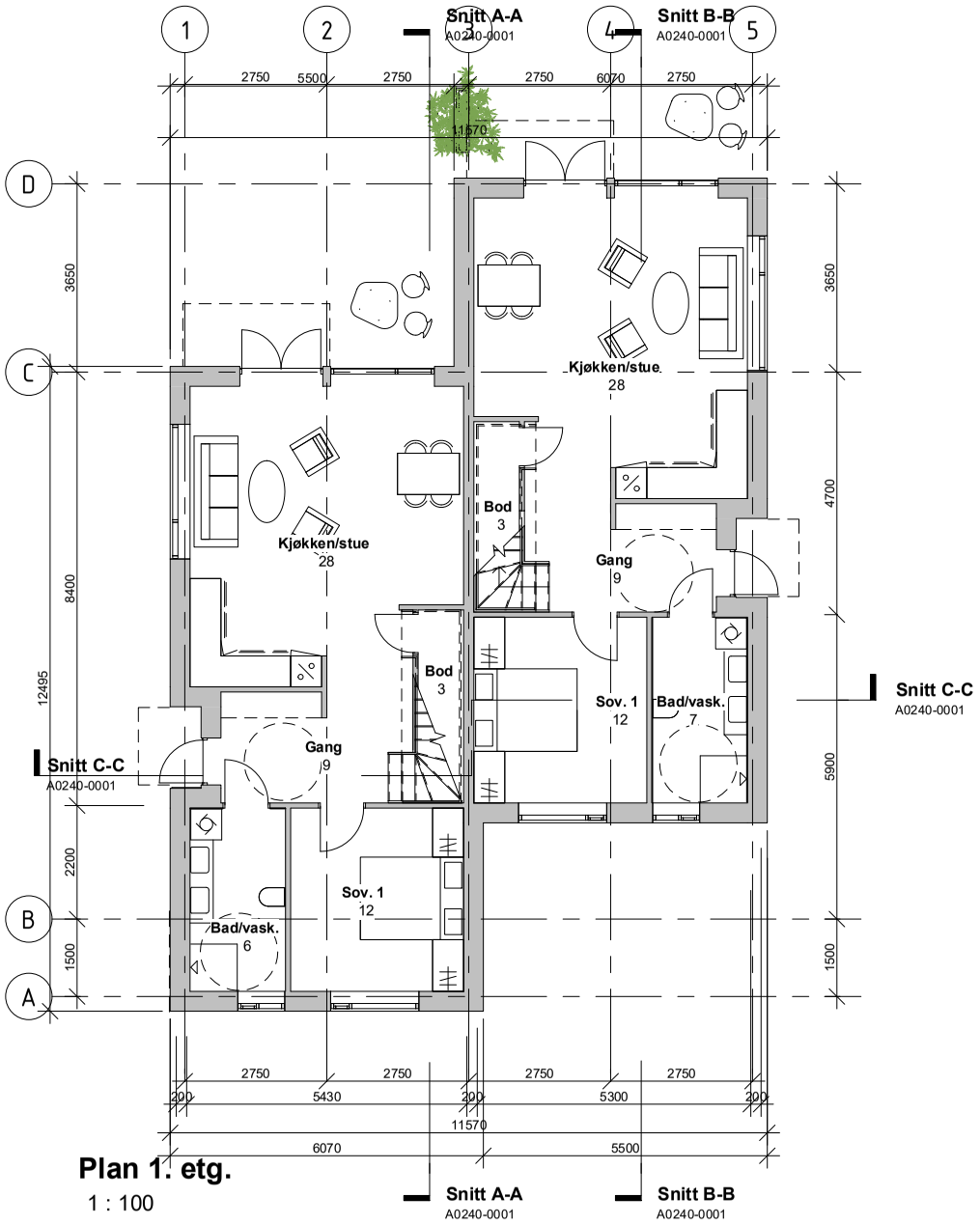
For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Helene Solevåg Lied
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no

07 TEGNING 1 ETG.



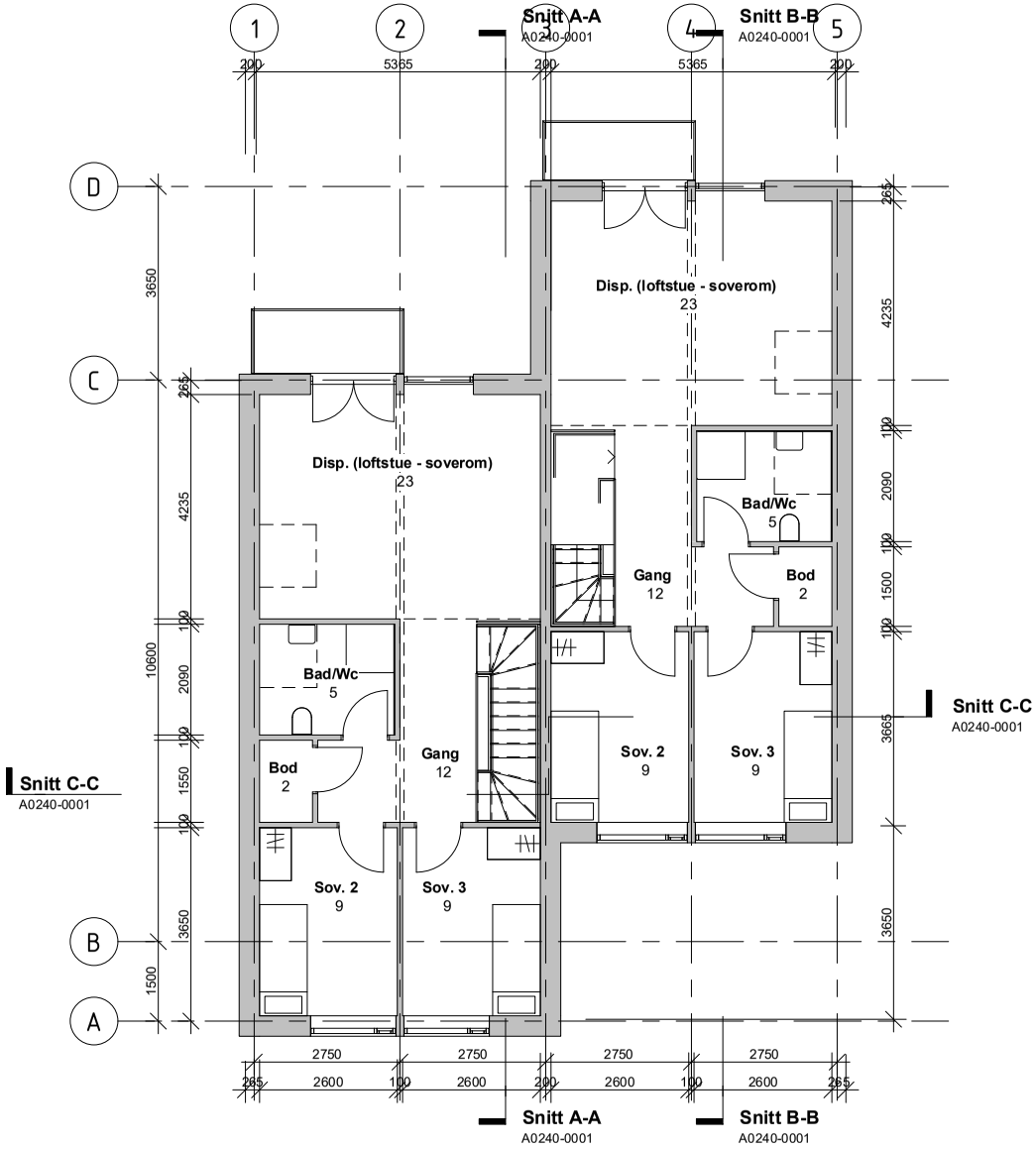
Plan 1. etg.

1 : 100

hlm

HLM Arkitektur

075 TEGNING 2 ETG



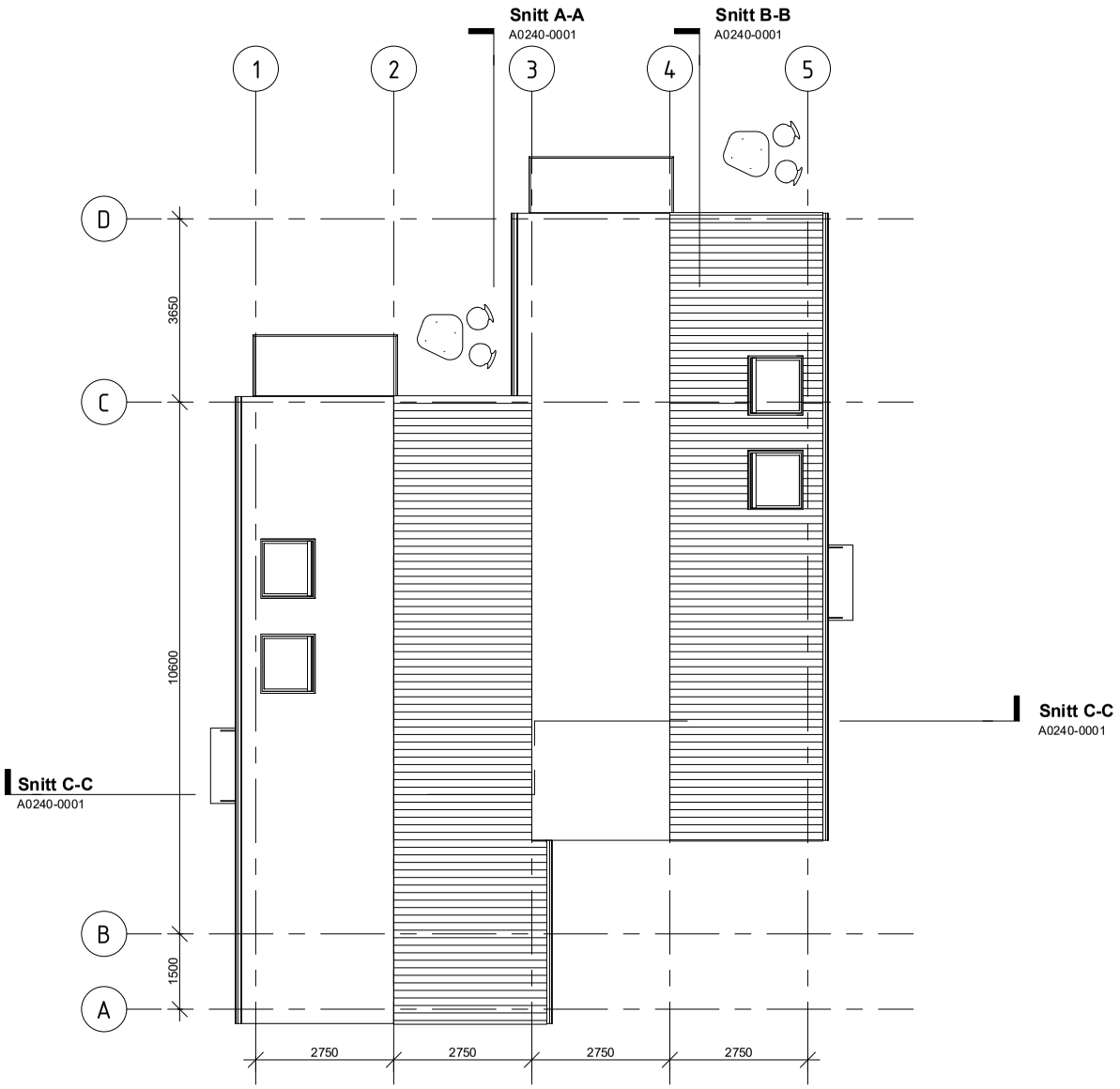
hlm

HLM Arkitektur

Heiane 25-27 A/S Heiane 25-27 Tegningsnummer: A0220-0201 Plan 2. etg. - tomannsboliger nr. 1 Målestokk: 1 : 100 Dato: 12/06/2019

12.06.2019 11:14:01

078 TEGNING TAK



Heiane 25-27 A/S Heiane 25-27 Tegningsnummer: A0220-0301 Takplan - tomannsboliger nr. 1 Målestokk: 1 : 100 Dato: 12/06/2019 HLM Arkitektur

12.06.2019 10:11:48

08 VEDTEKTER

Vedtekter for Sameiet Solheiane

(utkast til vedtekter. Utbygger kan gjøre endringer i vedtektene frem til ferdigstillelse av prosjektet.)

§1 Navn

Sameiets navn er «Sameiet Solheiane». Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 20.08.2021.

Sameiets formål er å forvalte sameiets eiendom til beste for sameierne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, styreinstruks, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøte.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 191 , bnr. 19 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bodene, balkonger/terrasser og private utearealer som inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner , samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Anvendelse

De bruksenheter som ifølge seksjoneringssøknaden er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

Styret i sameiet har myndighet til å omfordele HC-plasser i sameiet som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen seksjonseiers eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stedet tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering der hvor dette er påkrevd etter eierseksjonsloven,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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

Dersom det i årsmøte er vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører, kan styret ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøte vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

Styret representerer sameierne i saker som gjelder søknad og egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av andel i fellesareal på eiendommen gnr. 123, bnr. 600. Styrets har fullmakt fra samtlige sameiere til å signere på søknad og egenerklæring om konsesjonsfrihet i denne forbindelse.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk), samt for å holde sluket fritt for løv osv.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 15
b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond. Kostnader som ikke vedkommer garasjeseksjonen skal ikke belastes denne, men fordeles på de øvrige seksjonene i sameiet. Styret foretar denne fordelingen.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Det hvor ikke alle seksjoner har nytte av en felleskostnad, skal denne felleskostnaden fordeles mellom de seksjoner som har nytte av den.

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

§ 20 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

09 INNKALLING GF-ÅRSMØTE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

Sameiet Solheiane

Dato: 23.04.2024 **kl:** 19.00

Sted: Heiane 25 C

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Nyborg, xx.04.2024

Styreleder, Erlend S. Stenberg

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Solheiane, 23.04.2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Tas til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2023

4. Budsjett for 2024

Tas til orientering

5. Vaktmesterordning

Vi har i fjor og i vår hatt trøbbel med både heis og garasjeport. Deler av problemene har oppstått som følge av opphopninger av grus og løv. I tillegg har vi oppdaget av vi ikke har utført sprinklerkontroller rutinemessig. Det er også kommet et muntlig innspill om hvorvidt vi bør erstatte dagens gressklipperplan med robotgressklipper (se sak 6).

Flere av disse oppgavene løser vi selv i dag, men de kan også leies. Styret har derfor hentet inn et innledende tilbud, for å se hva en vaktmestertjeneste vil koste. Tilbudet ligger på rundt 50.000 kroner i året. Det vil anslagsvis gi en økt felleskostnad på rundt 350 kroner i måneden, alt ettersom hvilken type avtale vi eventuelt lander på.

Styret vurderer at dette over tid kan hindre oss i flere dyre engangsutgifter i heisreparasjon og -utrykning, samt spare flere beboere for arbeid som ikke er ønskelig. Og at garasjeporten fungerer.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å gå til innkjøp av vaktmestertjenester for å løse vedlikeholdsarbeid

som heis- og garasjeportvedlikehold, gressklipp og sjekk av sprinkleranlegg.

6. Robotgressklipper

Det er kommet innspill til styret hvorvidt vi bør anskaffe oss robotgressklipper for å erstatte dagens manuelle gressklipp utført av beboerne.

Styret vurderer at plenen vår kan være komplisert å klippe ved hjelp av robotgressklipper på bakgrunn av bratte bakker og komplisert løype.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet foreslår at det ikke gås til innkjøp av robotgressklipper i denne omgang.

7. Erstatte åpningsmekanisme på ytterdør til heis

I dag har sameiets heis ned til garasjen en beskyttende ytterdør med automatisk sensor. Denne beskytter heisdøren fra å ta skade fra naturpåvirkning mm. Styret har innhentet informasjon om hvorvidt det er mulig å erstatte løsningen med en knapp. Styret har innhentet informasjon om at dette vil koste rundt 10.000 kroner totalt. En slik løsning koster litt, men kan øke levetiden til døren, ettersom den vil gå opp og igjen færre ganger i løpet av et år.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet foreslår at ytterdøren til heisen erstattes med en knapp.

8. Befaring av seksjoner

BOB har uttalt at vi kan kjøpe befaring av seksjoner. Dette er da byggmester/takstmann og lignende fagpersoner i BOB som utarbeider en rapport med avdekkede mangler som bør utbedres (formentlig gjennom reklamasjon). Dette vil være dyrt, derfor kan det lønne seg å "samle oss" for å få en slags pakkepris. Befaringene som i tilfelle utføres er for seksjonseieres eiendommer og ment som et dokument og verktøy for å avdekke og utbedre oppdagede eller uttalte problemer. Dette faller under seksjonseierens ansvar og har ingenting med sameiet eller styret isolert å gjøre. Dette er helt frivillig, men kan være en klok investering mens vi enda er inne i garantitiden.

Ønsker årsmøtet at styret skal innhente et tilbud fra BOB og videreformidle informasjon til seksjonseiere med ytterligere detaljer?
Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud og detaljer rundt BOBs befaringstjeneste og videreformidler til seksjonseiere.

9. Styrehonorar

Det henvises til godkjent budsjett som ble tatt til orientering ved forrige årsmøte den 31.05.2023 (som også er inntatt i årsregnskapet vedlagt denne innkallingen til årsmøte) hvor det ble budsjettert med et totalt styrehonorar på 25.000 kroner fordelt på styrehonorar (22.000) og arbeidsgiveravgift (3000).

Det foreslås at årsmøtet tar stilling til om totalt styrehonorar som nevnt over, skal utbetales etterskuddsvis til sittende styremedlemmer ,og gir styret myndighet til å avgjøre fordelingsbrøk av styrehonorar basert på arbeidsmengde. Med «sittende styremedlemmer» menes her styremedlemmer som sitter frem til årsmøtet (betalt etterskuddsvis)

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på totalt kr. 22.000 utbetales til sittende styremedlemmer. Årsmøtet gir styret myndighet til å fastsette fordelingsbrøk av styrehonorar basert på arbeidsmengde.

10. Valg av styre

I henhold til Sameiets vedtekter §9, skal sameiet ha et styre på 3 medlemmer som velges på årsmøte. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Ifølge protokollene fra forrige ordinære årsmøte og ekstraordinært årsmøte i november, sitter eksisterende styre til årsmøtet 2025.

Nåværende styre og styreperiode:

Erlend S. Stenberg, styreleder (2023-2025)
Bente T. Nedrejord, styremedlem (2023-2025)
Robert Nedrejord, styremedlem (2023-2025)

11. Andre/Innkomne saker

Det er ikke registrert at det er kommet forslag til årsmøtevedtak fra beboere som ikke sitter i styret innen fristen.

Styret i Sameiet Solheiane

Årsrapport 2023 for Sameiet Solheiane

Generelt:

Sameiet Solheiane består av 12 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 191 og bruksnummer 19 & 21 og ligger i Bergen kommune.

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

Sameiets kontorer ligger i c/o BOB BBL Nygårdsgaten 13, 5015 BERGEN, og forretningsfører er BOB.

Eierseksjonssameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928211215.

Styret:

I perioden 01.11.2023 – 20.11.2023 besto styret av:

- Kristoffer Klausen, styreleder
- Erlend S. Stenberg, styremedlem
- Bente T. Nedrejord, styremedlem

Styret har i perioden 20.11.2023 – d.d bestått av:

- Erlend S. Stenberg, styreleder.
- Robert Nedrejord, styremedlem
- Bente T. Nedrejord, styremedlem.

Antall styremøter i styreperioden:

Det er blitt avholdt 0 styremøter i periode og 0 saker har blitt behandlet.

Om styrets arbeid:

Styret jobber fortløpende i kommunikasjonskanalen Slack, hvor fortløpende arbeidsoppgaver delegeres ut og kvitteres ut. Dette har vist seg å være en effektiv og enkel arbeidsform.

Regnskap

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 203.384 kroner. Budsjettert positivt resultat var på 8.000 kroner.

Innkrevde midler til dekning av maling av fasade er en stor del av bakgrunnen til dette. I tillegg er det ført 30.410 kroner i oppstartskapital fra megler. Malingskostnadene er belastet med 233.500 kroner, vedlikehold tak 27.000 kroner og vedlikehold av dører og vinduer 7.551 kroner. Disse postene er ikke budsjettert for 2023.

Endringen i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 203.384.

Den positive endringen i disponible midler skyldes blant annet at resultatet ble høyere, da det for 2023 er krevd inn mer til maling enn hva som foreløpig er brukt.

Sameiet har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 241.708.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 241.708.

Budsjett, 2024

Det er vanskelig for styret å vurdere per april 2024, men styret tar høyde for at et par ekstrautgifter som gjelder maling kan få oss til å bikke over i et veldig lite underskudd. Om så må styret vurdere å øke fellesutgiftene eller en mindre ekstraordinær innbetaling. Det er per tid anslagsvis snakk om 12.000 kroner.

Oppgaver/vedlikeholdsarbeid som har vært utført i perioden

- Reseksjonering av boligene. Dette var en formalitetssak, men har tatt mye tid å få fullført helt frem til siste ledd. Prosessen er påbegynt i tidligere styreperiode, men fullført først i 2024. Alle beboere har sendt inn skriftlig samtykke fra samtidig med begjæring om reseksjonering. Ettersom man allerede betalte felleskostnader etter korrekt brøk, påvirkes ikke beboerne av dette.
- Deler av den utvendige malingen (som er nevnt i regnskapsdelen ovenfor) er utført i 2023. Dette arbeidet gjenopptas og fullføres i løpet av våren 2024.
- Maler har i mars 2024 utført oppmerking av garasjestriper nede i garasjen. Arbeidet er bestilt i regnskapsåret 2023. Kostnaden for dette dekkes av Bono, som påtok seg dette.
- Vi har fått ferdigstilt vedlikeholdsplan for i sameiet. Dette arbeidet ble påbegynt i styreperioden 2023, og ferdigstilt i 2024. Den er kort fortalt en “guide” for anbefalt vedlikehold de neste ti årene, og vil være veldig viktig for et nytt sameie, og de neste årenes budsjetter.
- Vi har fått ferdigstilt befaringsrapporten for sameiet. Dette arbeidet ble påbegynt i styreperioden 2023, og ferdigstilt i 2024. Et team av fagarbeidere fra BOB, takstmenn og lignende, har vurdert hvilke ting som ikke er opp til standard i fellesarealene. Den foretar seg alt som styret har ansvar for å vedlikeholde, og vil være viktig for styret i innsatsen med å reklamere overfor utbygger om det som må utbedres.
- Styret har fulgt opp en rekke innspill på dårlig betong- og blikkenslagerarbeid på sameiet. Vi har fått dokumentert dette godt etter befaringsrapporten fra BOB.
- I vinter har det vært flere hendelser med svikt i heis og garasjeport i underetasjen, som har skapt litt utgifter. For heisens skyld er det viktig at vi holder inngangen fri for grus og stein, og at beboerne da vasker i sine vaskeuker. Særlig viktig er det å rengjøre sporene som heisdørene går i.

- Garasjeporten fikk seg en liten service, og vi har sendt ut en guide for hva som må gjøres om den slår seg vrang (viser feilkode). Alle beboerne har fått e-post om dette.
- Vi har fått en rapport på sprinkleranleggene våre. De fleste beboerne fikk kritikk for å putte ting oppå skapene sine, nær sprinklerhoder, på soverom. Den midlertidige løsningen (presenning) for å hindre vannlekkasje i garasjen fikk også kritikk. Vi avventer permanent grep fra Bono i den spesifikke saken. Ellers fikk vi beskjed om å begynne med månedlig sjekk av sprinkleranlegg. Det er et regulatorisk krav.
- I november i fjor ble styret gjort oppmerksom på at det var observert en rotte i garasjeanlegget. Det ble satt ut rottefelle, men ingen rotte er tatt i den. Det er heller ikke kjent for styret at det er observert rotter i ettertid. Beboerne er blitt gjort oppmerksom på at søppelspann eller annet søppel ikke skal oppbevares i kjelleren.
- Det er i april 2024 sendt ut plan for gressklipp og heisvask for kalenderåret 2024.
- Styret har en pågående dialog med nabo som vi deler kloakksystem med. Vedkommende betaler 50 prosent av utgiftene, men sitter med 1/13-del av enhetene. Styret følger med på saken, men gjør ikke noen grep per nå.
- Vi har hatt en dialog med Fløysand, som ikke ønsket å vedlikeholde taket på tomannsboliger på grunn av manglende stigetrinn. Dette til tross for at det er samme selskap som har valgt å ikke montere stiger under byggingen. Styret følger opp saken i 2024.
- Vi har kartlagt hva en kurios og ganske liten Telenor-regning er. Den viste seg å wifi-ruteren som står med strømmåler på hovedtavle. Den er nå en del av den ordinære regningen.
- Styret har reforhandlet Telenor-avtale, etter at det plutselig kom et større prisbyks. Den er nå reforhandlet, og sterkt redusert. Styret har redusert månedsutgiftene med 55 kroner per måned, per enhet.
- Styret har begynt å sende ut nyhetsbrev om arbeidet som pågår.

Oppgaver/vedlikeholdsarbeid som er planlagt for inneværende år

- Sende ut endelig dugnadsplan for våren. Det er planlagt at innspill for hva vi skal gjøre diskuteres på årsmøtet i april 2024.
- Reklamere på funnene etter befaringsrapporten. Dette er en sak vi får bistand fra BOB i. Dette er en høyt prioritert sak, som raskt vil kreve mye tid fra styret.
- Styret i sameiet ønsker å fullføre en dialog for å avklare reklamasjonssaker formelt overfor utbygger.
- Styret ønsker også å samle alt vi kan av fotodokumentasjon av byggemasse og boliger som er tatt før, under eller kort tid etter overtakelse. Dette er for å bedre oppfølgingen av befaringsrapporten vår. Styret har sendt ut e-post om dette tidligere.
- Styret ønsker å se på en vedtektsendring som innebærer en grad av rullering av medlemmene i styret. Ved tidligere valg har det vært krevende å rekruttere nye styremedlemmer.
- Styret ønsker å etablere rutiner for månedlig sjekk av sprinkleranlegg, samt sørge for at flere får opplæring. Det er ønskelig at flere enn bare styremedlemmer deltar i dette. Selskapet som utførte sprinklerkontroll har sagt de gjerne kommer på besøk for å lære oss opp. Det er ikke veldig komplisert arbeid. Eventuelt at dette utføres av vaktmester, ref. styresak på årsmøtet.
- Sameiet har tidligere opplevd at nabo skaper konflikt om tilgang til vei som går forbi sameiet og mot hans bolig. Styret har allerede kartlagt dokumentgrunnlaget og hvilken

rett vi har til å benytte veien. Vi har en god sak, men har etter dialog og overenskomst med annen nærliggende nabo latt denne saken ligge på pause per nå.
- Styret jobber med å få Bono til å fullføre arbeid på en av naboenes overbygg. Pågående sak i april 2024.
- Styret jobber fortsatt med å få Bono til å gi oss en permanent løsning på vannlekkasje som rammer biler i garasjen. Pågående sak per april 2024.
- Styret jobber med en avklaring på hvorvidt sprinklerhodene som er montert i boligene våre er av korrekt art eller ikke. Pågående sak per april 2024.
- Avhengig av hva som kommer ut av årsmøtet ønsker styret å eventuelt leie inn vaktmestertjenester for å løse driftsoppgaver som heisvask, garasjeportrensk og/eller plenklipp.

Planlegger styret større vedlikeholdsprosjekter?

- Avhengig av hva som kommer ut av årsmøtet ønsker styret eventuelt å bytte åpningsmekanisme på ytterdøren til heis. Den beskytter heisdøren fra å ta skade fra naturpåvirkning mm. I dag har denne en bevegelsessensor, men det er mulig å erstatte løsningen med en knapp. Det vil koste rundt 10.000 kroner totalt, og kan øke levetiden til døren, ettersom den vil gå opp og igjen færre ganger i løpet av et år.

Andre tema av interesse

- På sikt ønsker styret at sameiet gjør en vedtektsendring slik at vi kan etablere et vedlikeholdsfond. Ved å øke fellesutgiftene noe kan vi slippe å betale veldig store engangsbeløp på ubeleilig eller overraskende tidspunkt. Dette skjedde blant annet da vi hentet inn penger til maler.

Sameiet Solheiane
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Solheiane
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	366 388	310 100	363 000	409 900
Andre inntekter	3	409 160	25 200	0	0
Sum inntekter		**775 548**	**335 300**	**363 000**	**409 900**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	22 000	44 000	22 000	22 000
Arbeidsgiveravgift	4	3 102	6 204	3 000	3 000
Felles strøm og varme		36 314	27 615	23 500	35 000
Andre driftskostnader	6	115 959	114 925	181 500	197 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 048	9 873	0	0
Vedlikehold	8	280 522	19 397	30 000	48 500
Forretningsførsel		31 011	27 348	30 000	32 375
Andre konsulenthonorarer		23 484	0	0	0
Forsikring		63 927	57 575	65 000	69 000
Sum driftskostnader		**580 366**	**306 937**	**355 000**	**407 375**
Driftsresultat		**195 182**	**28 363**	**8 000**	**2 525**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		7 955	567	0	0
Andre renteinntekter		247	0	0	0
Sum finansinntekter		**8 202**	**567**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**8 202**	**567**	**0**	**0**
Resultat		**203 384**	**28 930**	**8 000**	**2 525**
Til/fra annen EK		203 384	28 930	0	0
Sum disponeringer		203 384	28 930	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Solheiane
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		41 268	21 241
Andre fordringer		0	9 657
Sum fordringer		**41 268**	**30 898**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		313 791	63 876
Sum bankinnsk. og kontanter		**313 791**	**63 876**
Sum omløpsmidler		**355 059**	**94 774**
SUM EIENDELER		**355 059**	**94 774**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Solheiane
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		241 708	38 324
Sum opptjent egenkapital		**241 708**	**38 324**
SUM EGENKAPITAL		**241 708**	**38 324**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		1 973	4 831
Leverandørgjeld		65 430	24 372
Skyldige off. myndigheter		3 102	3 102
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		22 000	22 000
Annen kortsiktig gjeld		20 846	2 145
Sum kortsiktig gjeld		**113 351**	**56 450**
SUM GJELD		**113 351**	**56 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**355 059**	**94 774**

Bergen,
Styret for Sameiet Solheiane

Erlend Stople Stenberg	Bente Todnem Nedrejord	Robert Nedrejord
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	300 348	254 460	300 500	336 400
3816	Kabel-TV	66 040	55 640	62 500	73 500
Sum felleskostnader		**366 388**	**310 100**	**363 000**	**409 900**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885	Andre inntekter	409 160	25 200	0	0
Sum andre inntekter		**409 160**	**25 200**	**0**	**0**

Andre inntekter knytter seg til oppstartskapital og ekstra innbetaling for maling av fasade.

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	22 000	22 000	22 000	22 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	22 000	0	0
Sum styrehonorar		**22 000**	**44 000**	**22 000**	**22 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360	Renhold og matteleie	0	0	30 000	30 000
6372	Heis	26 403	36 146	32 500	32 500
6375	TV/Bredbånd	76 882	57 220	62 500	73 500
6390	Andre driftskostnader	0	0	23 000	23 000
6391	Diverse serviceavtaler	11 300	21 559	33 500	33 500
7740	Øreavrunding	-2	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 376	0	0	5 000
Sum driftskostnader		**115 959**	**114 925**	**181 500**	**197 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	443	3 797	0	0
6510	Verktøy og redskap	3 605	6 076	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**4 048**	**9 873**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	9 125	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	8 695	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	8 008	1 577	30 000	48 500
6606	Vedlikehold heis	4 463	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	233 500	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	27 000	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	7 551	0	0	0
Sum vedlikehold		**280 522**	**19 397**	**30 000**	**48 500**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**38 324**	**9 394**
Periodens resultat	203 384	28 930
Endring i disponible midler	**203 384**	**28 930**
Disponible midler 31.12.	**241 708**	**38 324**

Dokumentet er elektronisk signert

12-585 - Årsreg...

Name	Date
Nedrejord, Robert	2024-03-12

Identification

bankID Nedrejord, Robert

Name	Date
Todnem, Bente	2024-03-12

Identification

bankID Todnem, Bente

Name	Date
Stenberg, Erlend Stople	2024-03-07

Identification

bankID Stenberg, Erlend Stople

SIGNICAT

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

10-1 PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Solheiane

Dato: 23.04.2024 **kl:** 19.00

Sted: Heiane 25 C

Møtet ble åpnet av:	Erlend S. Stenberg
Til stede fra styret:	Robert Nedrejord
	Bente T. Nedrejord
Til stede fra BOB:	Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak:	Innkallingen ble vedtatt.
Kommentarer:	Det fremkom ingen kommentarer eller bemerkninger til innkallingen

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	11
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	11

c) Valg av referent/møteleder
(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder:	Robert Nedrejord

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Vedtak: Robert Nedrejord

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Robert Nedrejord

Vedtak: Robert Nedrejord

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskrivere: Alan Reimers og Turid Rosseland

Vedtak: Alan Reimers og Turid Rosseland

f) Valg av tellekorps
(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to - tre personer)

Forslag til tellekorps:
Det velges en frivillig til å telle opp antall stemmer i hver sak og som registrerer antallet for innføring på protokollen. Frivillig person velges blant medlemmene på årsmøtet.

Vedtak: Bente T. Nedrejord

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Kommentar: Det fremkommer ingen kommentarer til dagsorden

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemming med alminnelig

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

flertall (vanlig flertall))

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for ~~2022~~. 2023

Vedtak: Årsmøtet godkjente årsregnskapet for ~~2022~~ 2023. (enstemmig)

4. Budsjett for 2024

Forslag til budsjett ble gjennomgått og tatt til orientering

5. Vaktmesterordning

Vi har i fjor og i vår hatt trøbbel med både heis og garasjeport. Deler av problemene har oppstått som følge av opphopninger av grus og løv. I tillegg har vi oppdaget av vi ikke har utført sprinklerkontroller rutinemessig. Det er også kommet et muntlig innspill om hvorvidt vi bør erstatte dagens gressklipperplan med robotgressklipper (se sak 6).

Flere av disse oppgavene løser vi selv i dag, men de kan også leies. Styret har derfor hentet inn et innledende tilbud, for å se hva en vaktmestertjeneste vil koste. Tilbudet ligger på rundt 50.000 kroner i året. Det vil anslagsvis gi en økt felleskostnad på rundt 350 kroner i måneden, alt ettersom hvilken type avtale vi eventuelt lander på.

Styret vurderer at dette over tid kan hindre oss i flere dyre engangsutgifter i heisreparasjon og -utrykning, samt spare flere beboere for arbeid som ikke er ønskelig. Og at garasjeporten fungerer.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å gå til innkjøp av vaktmestertjenester for å løse vedlikeholdsarbeid som heis- og garasjeportvedlikehold, gressklipp og sjekk av sprinkleranlegg.

Styrets innstilling:
Styret redegjorde for at ytterligere undersøkelser etter innkallelsen ble sendt ut, samt og et uoppfordret forslag fra selskap om å løse sprinklertjensten har gjort det mer realistisk å ikke benytte seg av vaktmestertjenester. Årsmøtet var i stor grad samstemte om at gressklipp er noe vi bør løse selv, og bistå hverandre med.

Styret foreslår at det originale forslaget faller, og lager et nytt forslag etter diskusjonen med årsmøtet.

Nytt forslag fra styret:
Årsmøtet vedtar at styret vedtar at styret undersøker videre muligheter for

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

rimelig og pragmatisk vaktmestertjeneste for tjenester sameiet selv ikke ønsker å utføre, samt vedlikehold vi selv ikke har utstyr til å utføre.

Forslaget vedtas ved et vanlig flertall, jf. Eierseksjonsloven § 49.

Stemmeopptelling:
Antall stemmer for det nye forslaget fra styret: 11 av 11 representerte stemmer

6. Robotgressklipper

Det er kommet innspill til styret hvorvidt vi bør anskaffe oss robotgressklipper for å erstatte dagens manuelle gressklipp utført av beboerne.

Styret vurderer at plenen vår kan være komplisert å klippe ved hjelp av robotgressklipper på bakgrunn av bratte bakker og komplisert løype.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet foreslår at det ikke gås til innkjøp av robotgressklipper i denne omgang.

Saken vedtas ved et vanlig flertall, jf. Eierseksjonsloven § 49.

Vedtak:

Antall stemmer for styrets forslag:	11 av 11 representerte stemmer

7. Erstatte åpningsmekanisme på ytterdør til heis

I dag har sameiets heis ned til garasjen en beskyttende ytterdør med automatisk sensor. Denne beskytter heisdøren fra å ta skade fra naturpåvirkning mm. Styret har innhentet informasjon om hvorvidt det er mulig å erstatte løsningen med en knapp. Styret har innhentet informasjon om at dette vil koste rundt 10.000 kroner totalt. En slik løsning koster litt, men kan øke levetiden til døren, ettersom den vil gå opp og igjen færre ganger i løpet av et år.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet foreslår at ytterdøren til heisen erstattes med en knapp.

Tilbakemelding fra årsmøtet:

En av seksjonseierne hadde innvendinger mot forslaget, og forklarte at dette trolig ville være et lite nyttig og økonomisk ugunstig grep.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styrets forslag originale trekkes, og at det heller stemmes over vedtaket "Styret undersøker denne saken ytterligere, og velger den rimeligste løsningen"

Nytt forslag til vedtak:
Styret undersøker denne saken ytterligere, og velger den rimeligste løsningen

Saken vedtas ved et vanlig flertall, jf. Eierseksjonsloven § 49.

Vedtak:

Antall stemmer for styrets forslag:	10 av 11 representerte stemmer

8. Befaring av seksjoner

BOB har uttalt at vi kan kjøpe befaring av seksjoner. Dette er da byggmester/takstmann og lignende fagpersoner i BOB som utarbeider en rapport med avdekkede mangler som bør utbedres (formentlig gjennom reklamasjon). Dette vil være dyrt, derfor kan det lønne seg å "samle oss" for å få en slags pakkepris. Befaringene som i tilfelle utføres er for seksjonseieres eiendommer og ment som et dokument og verktøy for å avdekke og utbedre oppdagede eller uttalte problemer. Dette faller under seksjonseierens ansvar og har ingenting med sameiet eller styret isolert å gjøre. Dette er helt frivillig, men kan være en klok investering mens vi enda er inne i garantitiden.

Ønsker årsmøtet at styret skal innhente et tilbud fra BOB og videreformidle informasjon til seksjonseiere med ytterligere detaljer?

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud og detaljer rundt BOBs befaringstjeneste og videreformidler til seksjonseiere.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret innhenter tilbud og detaljer rundt BOBs befaringstjeneste, og at dette videreformidles til seksjonseierne.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

9. Styrehonorar

Det henvises til godkjent budsjett som ble tatt til orientering ved forrige årsmøte den 31.05.2023 (som også er inntatt i årsregnskapet vedlagt denne innkallingen til årsmøte) hvor det ble budsjettert med et totalt styrehonorar på 25.000 kroner fordelt på styrehonorar (22.000) og arbeidsgiveravgift (3000).

Det foreslås at årsmøtet tar stilling til om totalt styrehonorar som nevnt over, skal utbetales etterskuddsvis til sittende styremedlemmer ,og gir styret myndighet til å avgjøre fordelingsbrøk av styrehonorar basert på arbeidsmengde. Med «sittende styremedlemmer» menes her styremedlemmer som sitter frem til årsmøtet (betalt etterskuddsvis)

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på totalt kr. 22.000 utbetales til sittende styremedlemmer. Årsmøtet gir styret myndighet til å fastsette fordelingsbrøk av styrehonorar basert på arbeidsmengde.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig at styrehonorar på totalt kr 25.000 (kr. 22.000 i styrehonorar og kr. 3000 i arbeidsgiveravgift - slik dette fremgår av innkallingen) utbetales til sittende styremedlemmer (etterskuddsbetalinge). Årsmøtet gir styret myndighet til å fastsette fordelingsbrøk av styrehonorar basert på arbeidsmengde.

10. Valg av styre

I henhold til Sameiets vedtekter §9, skal sameiet ha et styre på 3 medlemmer som velges på årsmøte. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Ifølge protokollene fra forrige ordinære årsmøte og ekstraordinært årsmøte i november, sitter eksisterende styre til årsmøtet 2025.

Nåværende styre og styreperiode:

Erlend S. Stenberg, styreleder (2023-2025)
Bente T. Nedrejord, styremedlem (2023-2025)
Robert Nedrejord, styremedlem (2023-2025)

At ingen av sittende styremedlemmer er på valg i år ble tatt til orientering av årsmøtet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

11. Andre/Innkomne saker

Det var ikke registrert at det er kommet forslag til årsmøtevedtak fra beboere som ikke sitter i styret innen fristen.

Punktet ble tatt til orientering

Styret i Sameiet Solheiane

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), 13.05.2024
- Rosseland, Turid (07.10.1954), 13.05.2024
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), 13.05.2024
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), 13.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Protokoll, årsmøte Sameiet Solheiane 2024, korrigert

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Nedrejord, Robert (30.03.1990), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Rosseland, Turid (07.10.1954), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Stenberg, Erlend Stople (25.02.1993), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Reimers, Alan Regy (04.01.1986), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



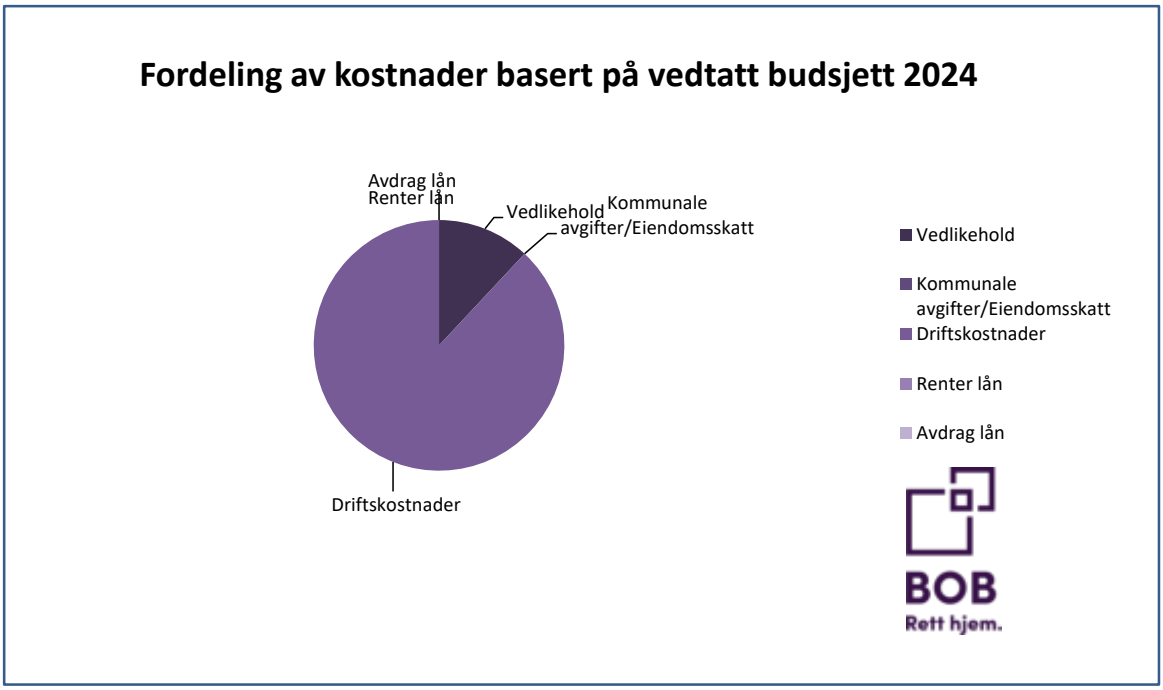
Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

10 OVERSIKT FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	585	Sameiet Solheiane
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	48 500	12 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	357 000	87 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	4 400	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	409 900	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2023

11 SITUASJONSPLAN



Heiane 25-27 A/S Heiane 25-27 Tegningsnummer: A0010-0001 Situasjonsplan Målestokk: 1 : 200 Dato: 12/06/2019

25.06.2019 16:26:26

12 VEGSTATUSKART

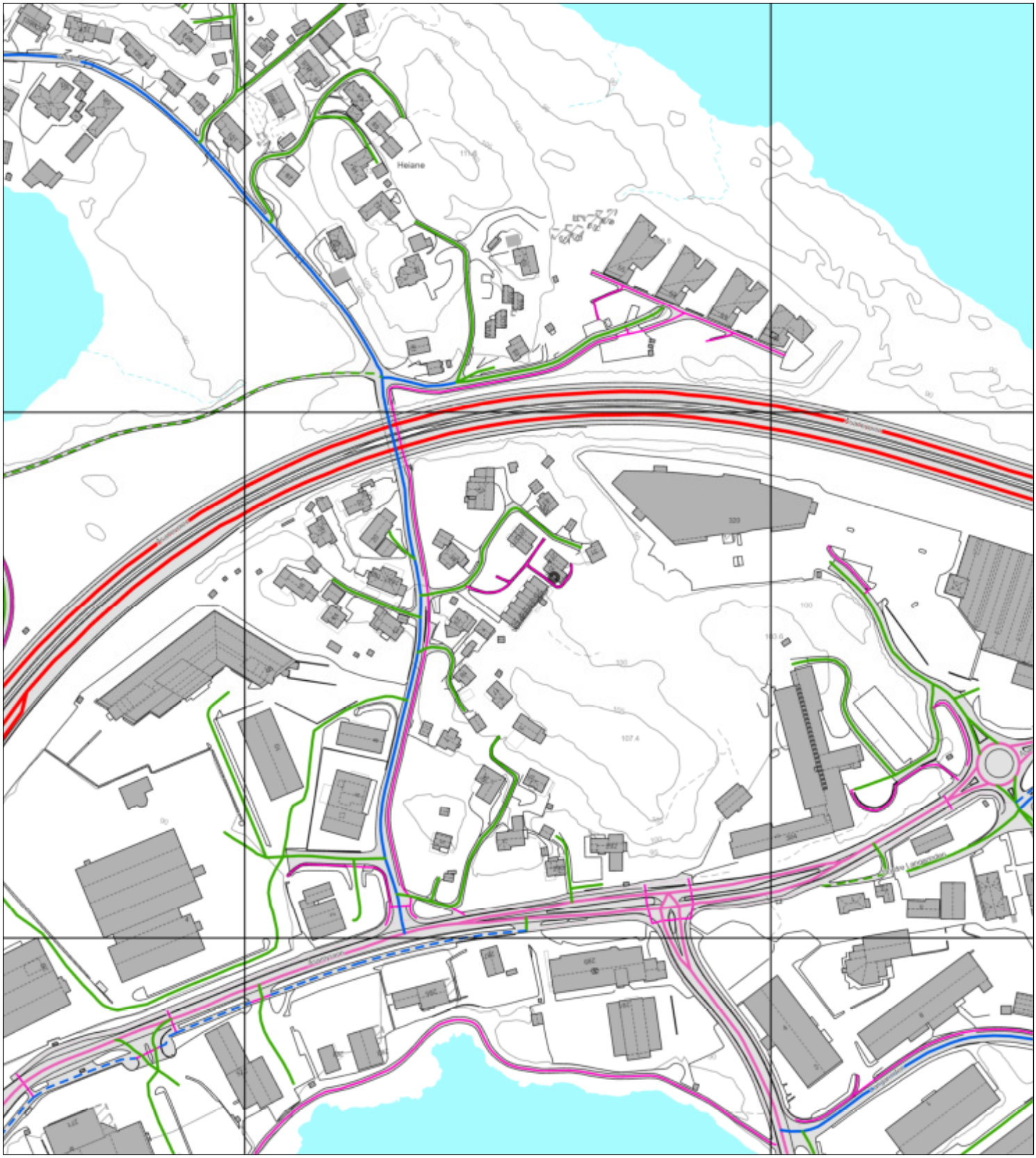
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 191/19/0/9
Adresse: Heiane 27B, 5131 NYBORG

N



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

14 KART

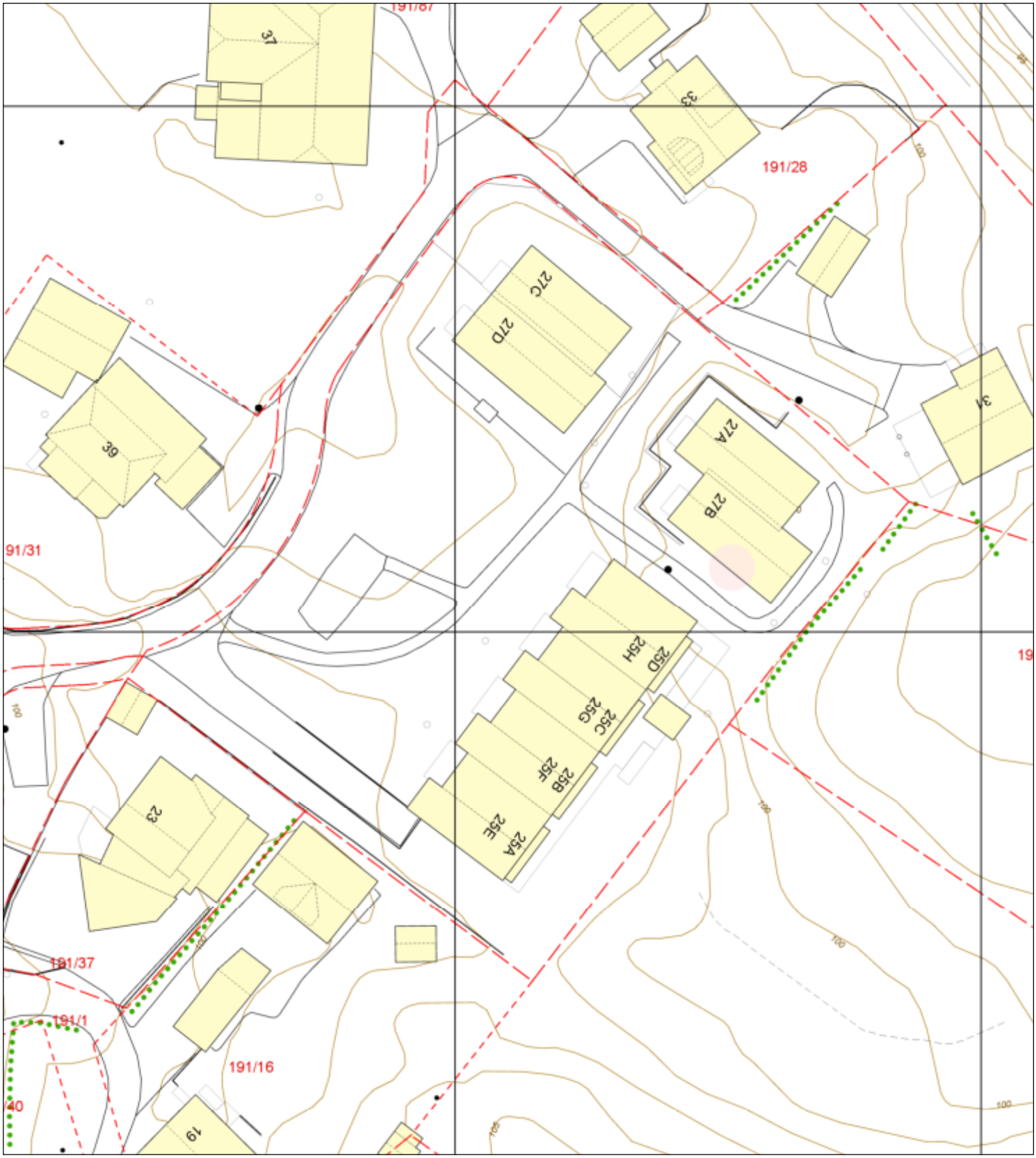
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 191/19/0/9
Adresse: Heiane 27B, 5131 NYBORG

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

13 PLANKART PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 191/19/0/0
Utlistet 22. november 2024

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261694013	Grunneiendom	0	Ja	2 843,5 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
62920000	35	ÅSANE. GNR 191 BNR 19, 20 MFL., HEIANE 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.2018	201211326	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62920000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	35,9 %
62920000	1600 - Uteoppholdsareal	28,5 %
62920000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	28,0 %
62920000	2010 - Veg	3,5 %
62920000	3031 - Turvei	3,4 %
62920000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62920000	35	ÅSANE. GNR 191 BNR 19, 20 MFL., HEIANE 25	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.2018	201211326	23,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62920000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	23,0 %

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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	96,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	15,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	7,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	94,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9930000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
61200000	21	Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.	3	202220555
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
9935000	35	ÅSANE. GNR 191 BNR 43 MFL., HEIANE BOLIGOMRÅDE	3	200806377
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-
17450000	30	ÅSANE. GNR 190 BNR 2, GNR 191 BNR 3 OG 4, NYBORG NÆRINGSPARK - IKEA OG NY GRAVLUND ÅSANE KIRKE	3	200508322
15660101	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 27, 192 MFL., ÅSAMYRANE, PLANTASJEN	3	200614130
18900000	30	ÅSANE. GNR 189, 190, 191 OG 207, E 16/E 39 ÅSANEVEGEN, PARSELL FORVATNET - HEIANE MED TILLIGGENDE VEIER	3	200603516
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
191/107	23655241-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	27.09.2022	202224448

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 22. november 2024

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

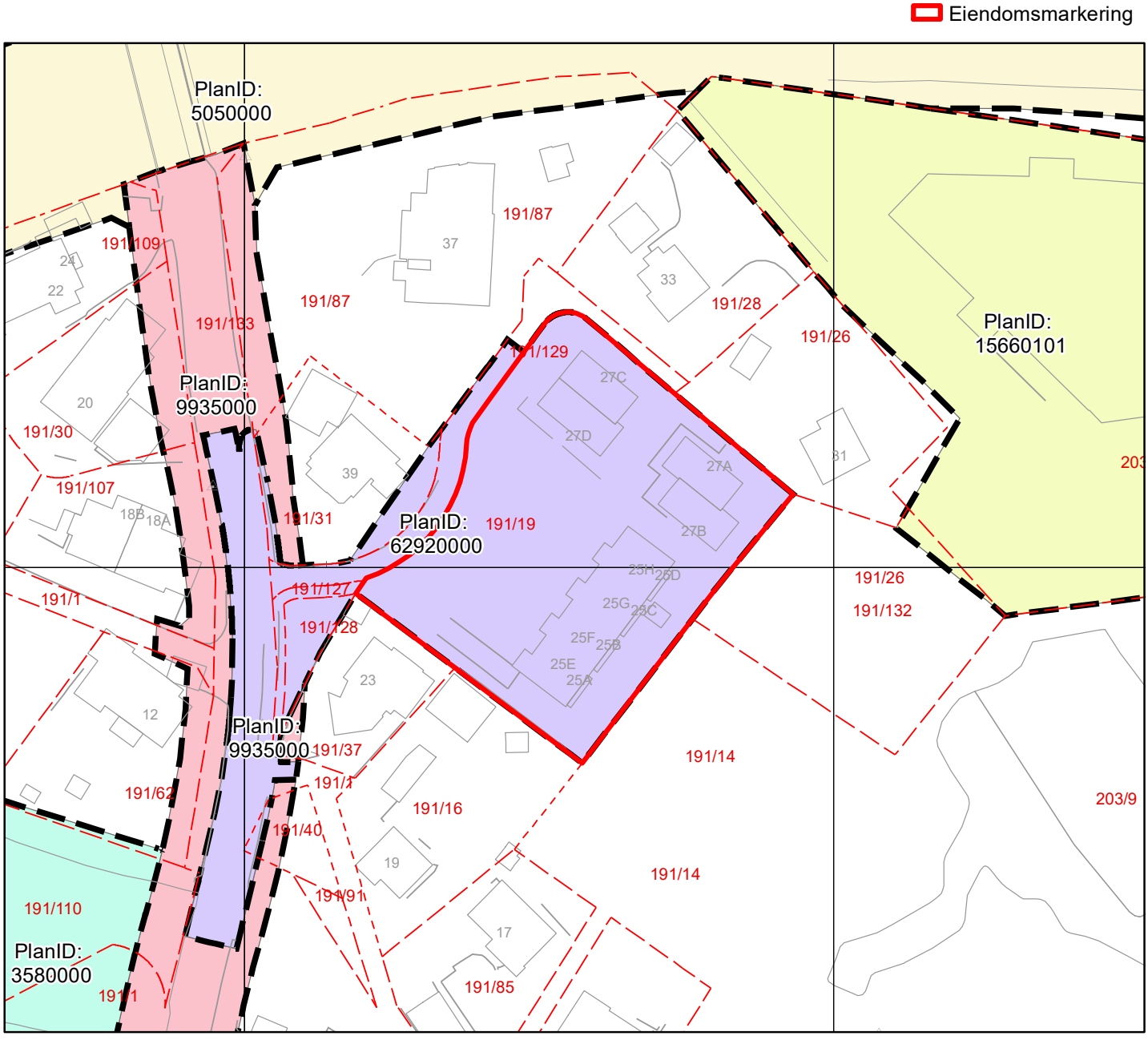
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 191/19/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Heiane 27B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
62920000



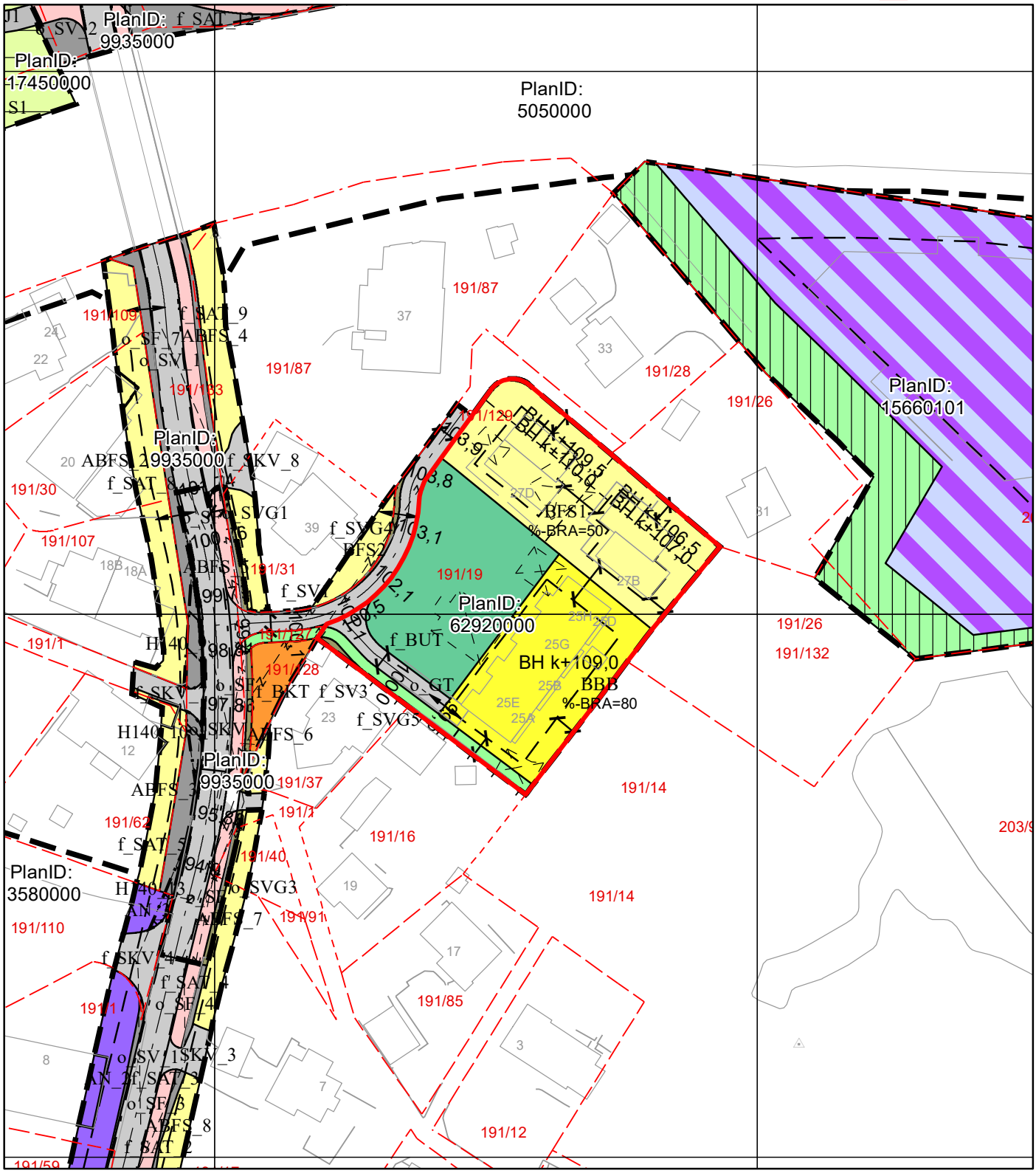
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 191/19/0/0
Dato: 22.11.2024 Adresse: Heiane 27B m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

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

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for jord- og skogbruk

Gang- / sykkelveg

Parkbelte i industristrøk

Friluftsområde (på land)

Forretning / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1300 - Næringsbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

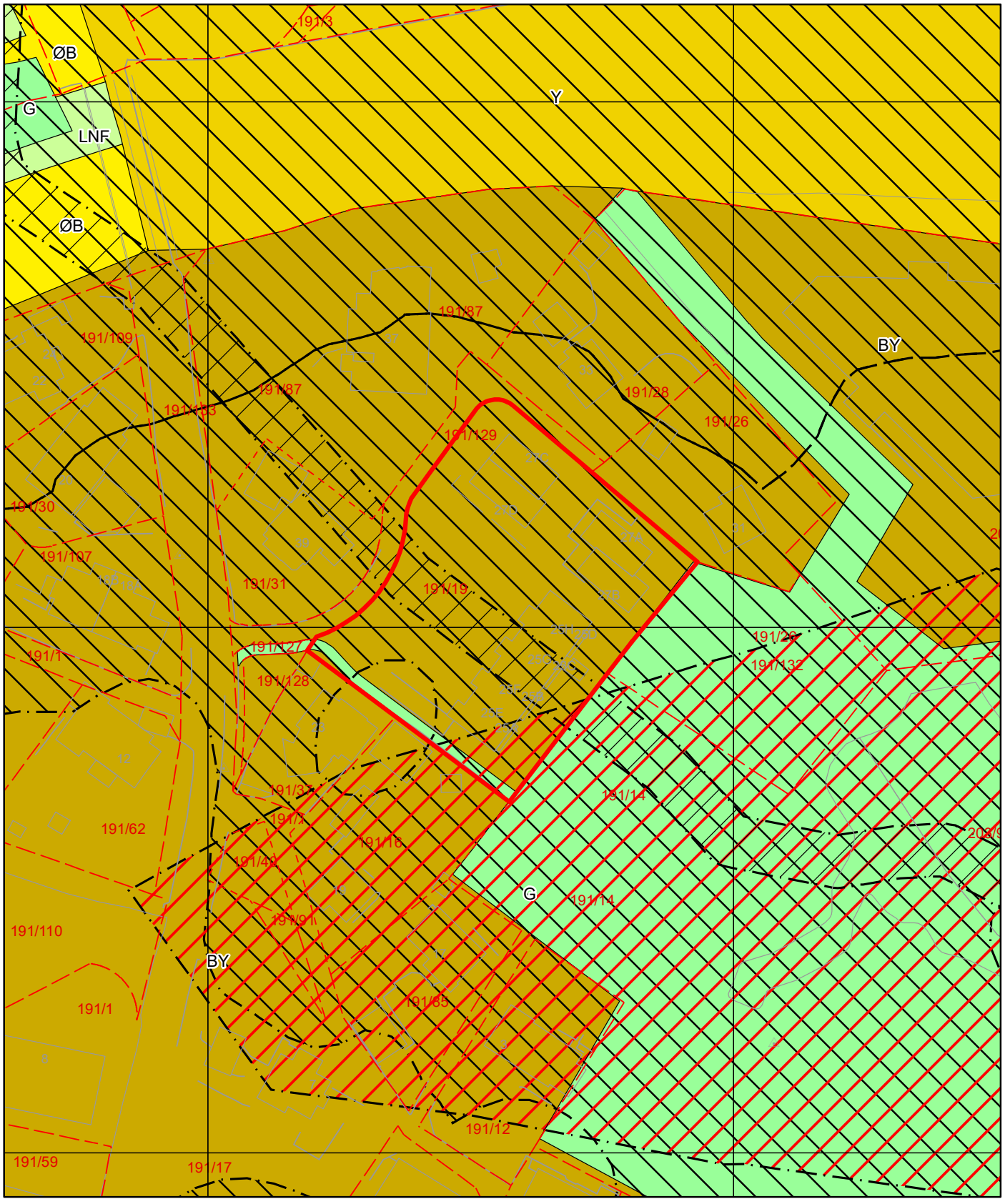
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.11.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 191/19/0/0
Adresse: Heiane 27B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

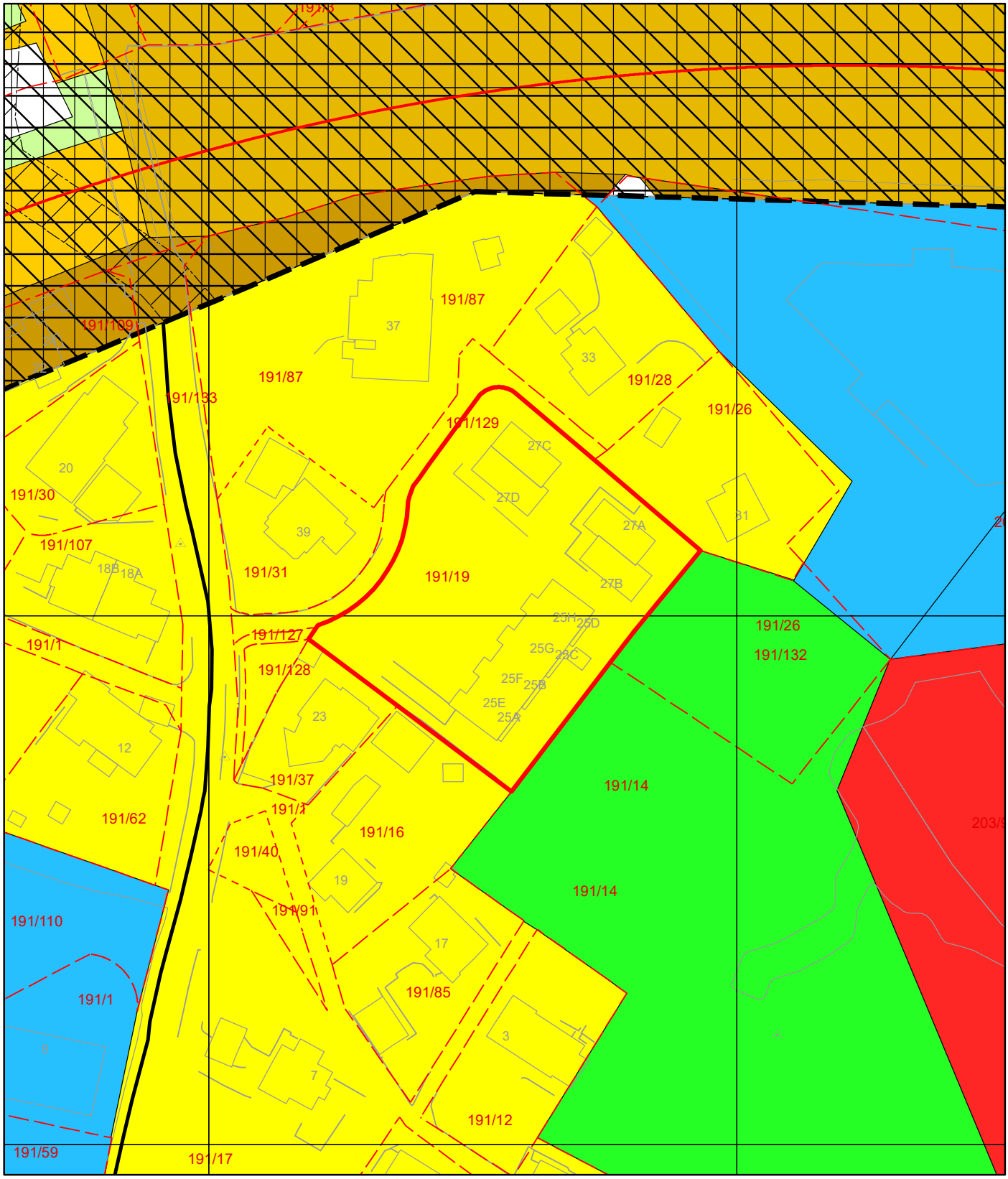
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.11.2024

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 191/19/0/0
Adresse: Heiane 27B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Adkomstveg, fremtidig


Samleveg


Byggegrense


Arealformålgrense


Kdp Angitthensyn kulturmiljø


Kdp Båndleggingssone


Kdp Støysone rød

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Erverv (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Friområde (N)

KDP Arealformål-PBL 2008

- LNF (N)
- Sentrumsformål (N)
- Bebyggelse og anlegg (N)
- Bebyggelse og anlegg (F)

NABOLAGSPROFIL

Heiane 27B

SKOLER

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	23 min 1.6 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	26 min 1.9 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	5 min 2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.4 km

SPORT

Kyrkjekrinsen skole	8 min
Langarindsdalen ballbinge	14 min
S-Camp Åsane	9 min
SATS Horisont	22 min

VARER/TJENESTER

Gullgruven	14 min
Horisont	21 min
Vitusapotek Gullgruven	14 min
Apotek 1 Horisont	21 min
Horisont Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Liavegen Linje 28, 34, 36, 37, 38, 900, 910	6 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 11.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 13.5 km
Bergen Flesland	28 min

BARNEHAGER

Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	21 min 1.6 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	26 min 1.9 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	27 min 1.9 km

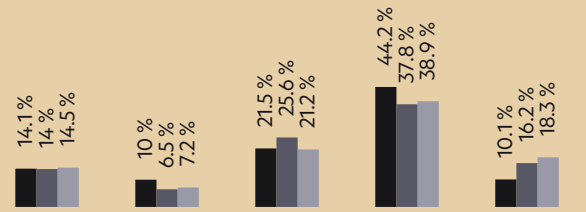
DAGLIGVARE

Coop Extra Nyborg	7 min
Meny Gullgruven	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

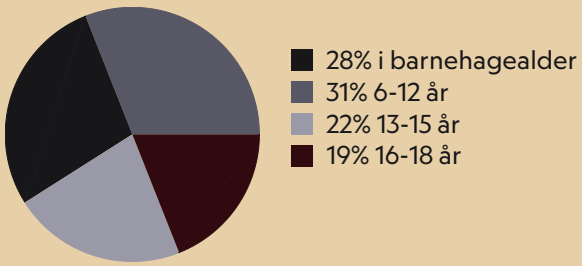
Coop Extra Nyborg	7 min
Meny Gullgruven	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vågsbotn	1 008	423
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

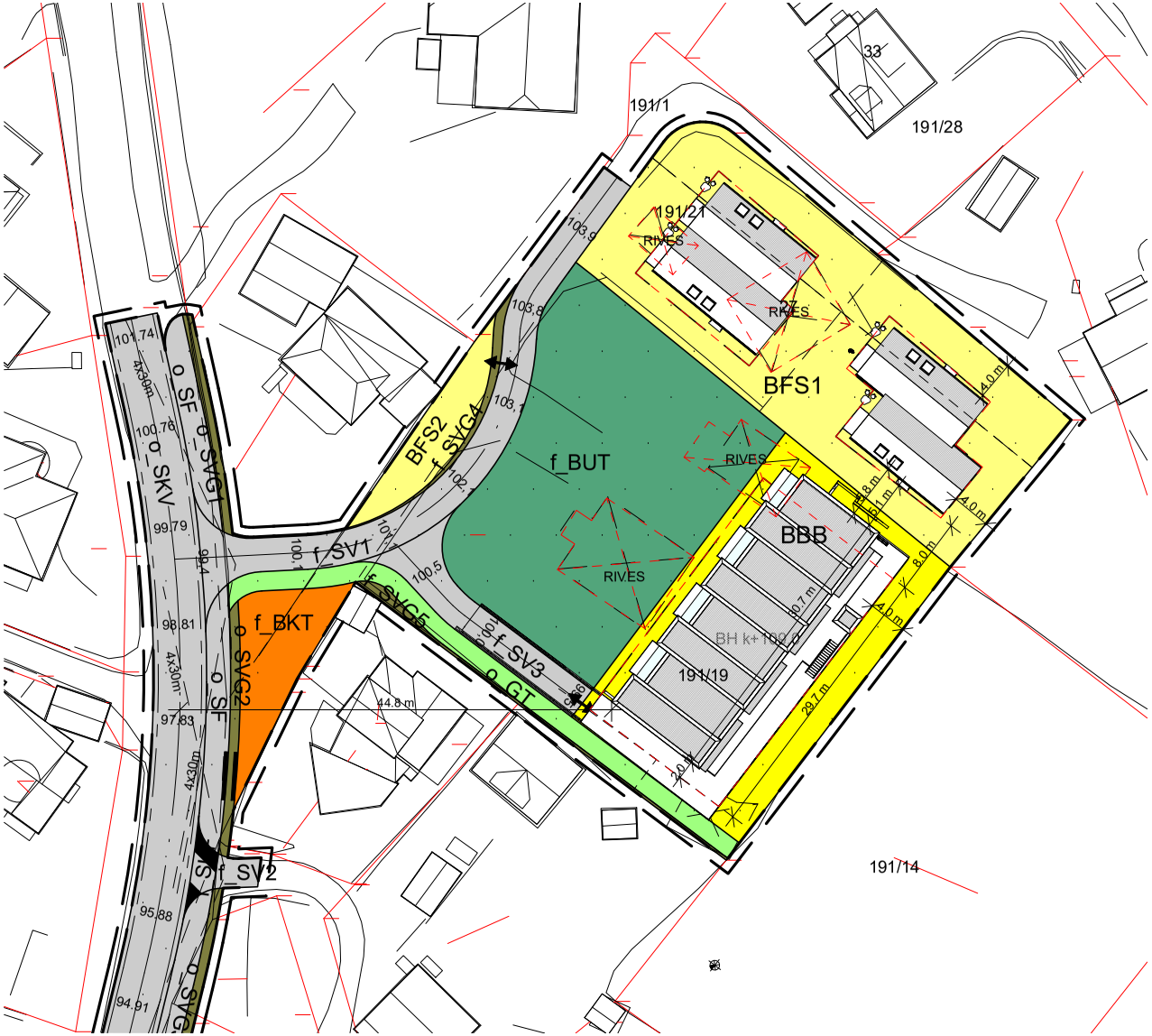
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2024

SITUASJONSPLAN



TEGNFORKLARING

AREALFORMAL
BEBYGGELSE OG ANLEGG

BFS	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BBB	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
BUT	Uteoppholdsareal
BKT	Øvrige kommunaltekniske anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

SV	Veg
SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SVG	Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

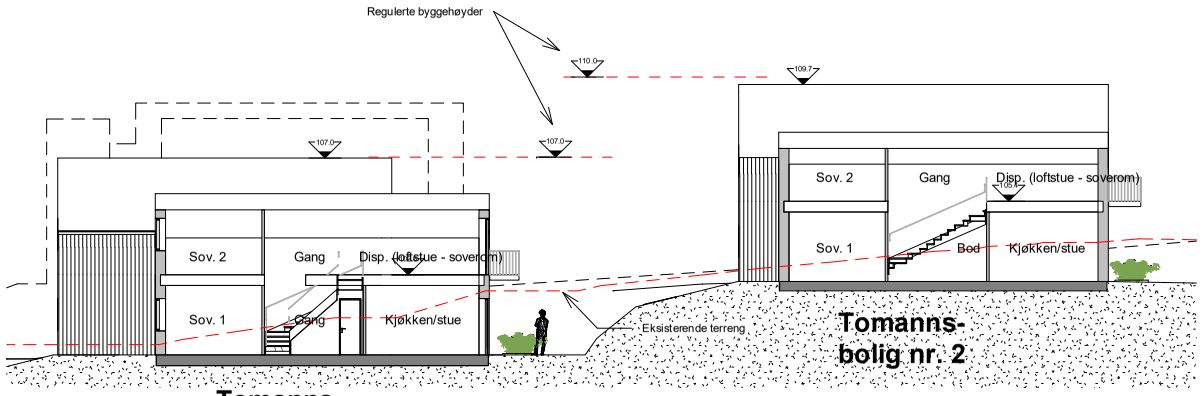
GT	Turveg

hlm

Heiane 25-27 A/S Heiane 25-27 Tegningsnummer: A0010-0002 Situasjonsplan + reguleringsformål Målestokk: 1 : 500 Dato: 12/06/2019 HLM Arkitektur

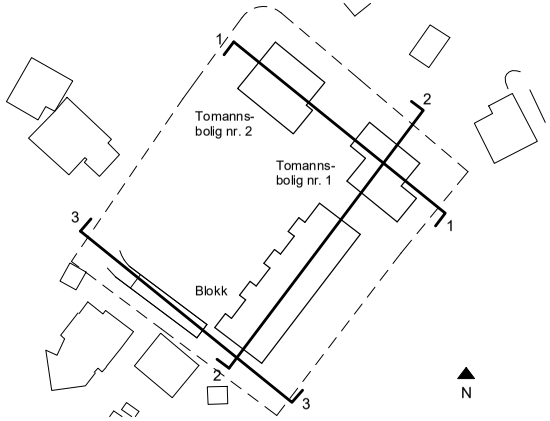
12.06.2019 11:17:42

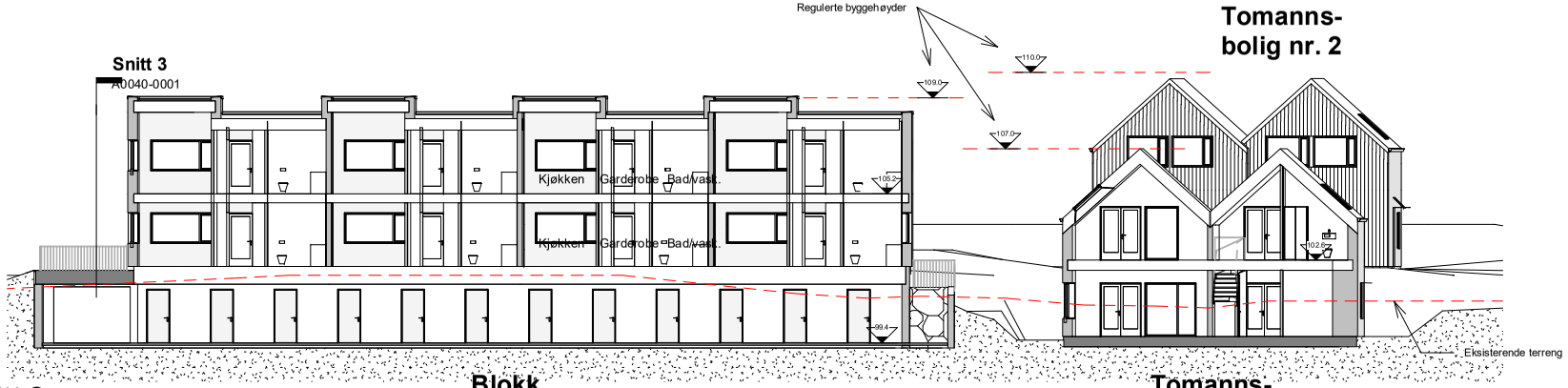
TEGNING-NY-SNITT



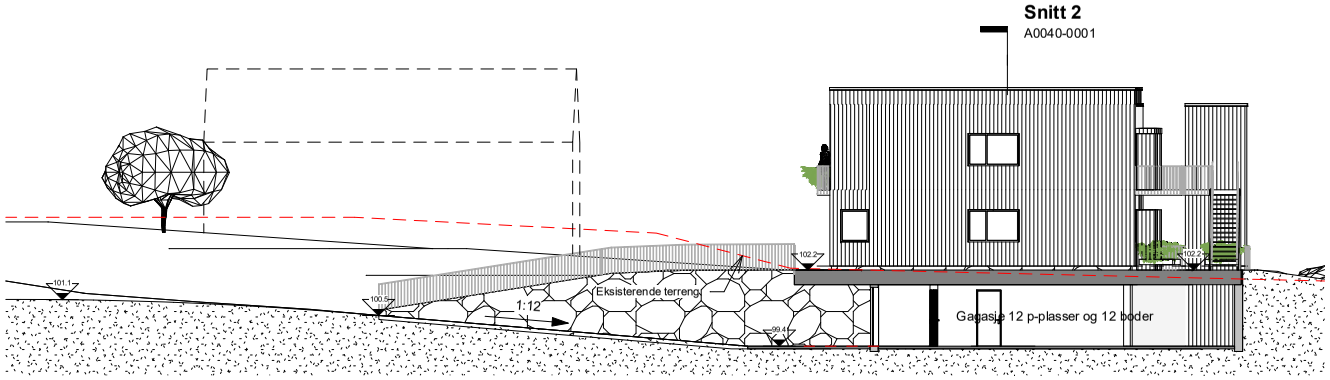
Snitt 1
1 : 200

Tomanns-
bolig nr. 1





Snitt 2
1 : 200



Snitt 3
1 : 200

hlm

Heiane 25-27 A/S	Heiane 25-27	Tegningsnummer: A0040-0001	Snitt 1 - 3	Målestokk: 1:200	.	Dato: 12/06/2019

HLM Arkitektur

12.06.2019 10:01:51

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Heiane 27B
Gnr. 191 Bnr. 19 Snr. 9 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-24-0270

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Grøtte

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 86 85 79

E-post: stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater