SUNDTS VEG 89

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Seksjonering
Energiattest
Innkalling GF-årsmøte
Innkalling GF-årsmøte
Oversikt fordeling av felleskostnader
Protokoll fra GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Vedtekter
Vedtekter
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sundts veg 89, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40,40, bnr. 112,112, snr. 35,0

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.01.2025 **Rapportdato:** 14.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2534 **Referansenummer:** EK1919

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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.

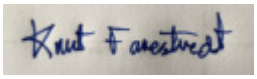
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: https://takstmannfarestvedt.no/



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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

• 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

AKTUELL LEILIGHET:

Leilighet i byggets 3 etasje.

Inneholder: Entre, bod, vaskerom/toalettrom, stue/kjøkken, soverom og bad. Utgang til altan på 14 m² fra stue og fra soverom.

Moderne leilighet med normal stander/kvaliteter på innredninger og overflater iht. byggeår.
Noen mindre beskrevne avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på 4 m² i u-etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert.

Parkeringsplass med el-bil lader i felles lukket garasjeanlegg.

AKTUELL EIENDOM:

Leilighetsbygg med 3 til 5 etasjer + u-etasje med garasjeanlegg, sportsboder og felles sykkelbod.

Grunnmur av betong. Del av mur er forblendet med naturstein. Oppført av bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med trekledning og fasadeplater. Bygning har heis.
Flat tak konstruksjon tekket med sanafil el tilsvarende, med topplag av beplantet miljødekke. Isolert konstruksjon.

Bygget etter byggeteknisk forskrift - TEK 17.
Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, tilgjengelighetskrav, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomtearealet på 13 741 m² er felles for sameiet.
Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, gangveier, lekeapparater, plener, diverse ballbaner, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Sameiet består av 59 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Eiendommen har en sentralt og attraktivt beliggenhet i et populært nyere boligområdet på Skjoldnes i Fana.

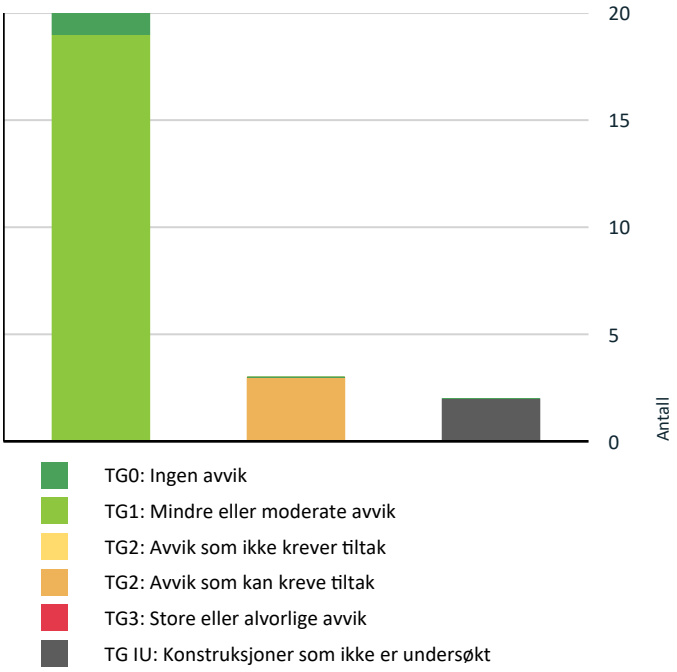
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - Parkett Gå til side

Våtrom > 3 etasje > vaskerom/toalettrom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3 etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I standard avtalevilkår (og spesifikt for dette oppdraget) er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.
Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > vaskerom/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

Dører

Terrassedør: Skyvedør med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.
Ytterdør: Slett huntonitt dørblad i B-30 + 35 DB (brann/lydkrav) kvalitet. Dørtelefon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 14 m² av betongdekke med terrassebord, rekkverk av glass.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning. Takhøyde på ca. 275 cm.
Spotlights (LED) i entre og stue/kjøkken.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

TG 2 Overflater - Parkett

Gulv: 1 stavs parkett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er noen riper på gulvet i deler av stue og relativt store på et mindre parti soverom

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare, kun av kosmetisk betydning. Evt lokal behandling av riper kan vurderes (type "wood filler" og sliping)

Eksempel fra Pergo:
"Om du har fått riper eller hakk i gulvet - ikke fortvil!"

Produktegenskaper:
Pergo reparasjonsvoks er et reparasjonssett som får reparert bord som har fått hakk eller dype riper.
Settet inneholder 1 smeltekniv, 1 kam og 7 voksblokker. Settet er meget enkelt i bruk, og kan benyttes til parkett, laminat og vinyl.
Se: https://www.pergo.no/nb-no/tilbehor/pgrepair_reparasjonsvoks

TG 1 Innvendige dører

Slette hvite innerdører.

VÅTROM

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Vannbåren gulvvarme. Malt innvendig tak med spotlights (LED). Avtrekkventil.
Innredet med vegghengt toalett, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg/sluk for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system og gulvvarme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED).

Tilstandsrapport

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Bom i flere gulvfliser.
• Membran ved dør terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm over sluk som krav tilsier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Gulvfliser med bom bør utbedres.
• Våtrommet fungerer med resterende avvik, men det anbefales å øke høyde på membran mot terskel (1,5 cm over ferdig gulv) slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.

TEK: 17
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser for våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). Iht. instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert iht. forhold som alder/forventet levetid.

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg/sluk for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system og gulvvarme. Antatt safetybag til sisternen toalett.

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

3 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er fra 2020 med tilhørende dokumentasjon.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

Keramiske fliser på gulv. Rullestein gulv i dusjsone. Vannbåren gulvvarme.
Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED). Avtrekkventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED).

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Vannbåren gulvvarme. Rullestein på gulv i selve dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

• Våtrommet fungerer med beskrevne avvik, men det anbefales å øke høyde på membran mot terskel (1,5 cm over ferdig gulv) slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.

TEK: 17
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser for våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). Iht. instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert iht. forhold som alder/forventet levetid.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, dobbel servant med møblement, speil og belysning. Antatt safetybag til sisternen toalett.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er fra 2020 med tilhørende dokumentasjon.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

1 stavs parkett på gulv. Malt platekledning på vegger/tak. Spotlights i himling.
Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon, filter skiftes 1 gang pr. år.
Anlegg et fra byggeår (det er opplyst at anlegget fungerer og det har ikke været utført service eller reparasjoner i ettertid).

TG 1 Varmesentral

Oppvarming av varmt vann og romoppvarming via BKK sitt fjernvarmeanlegg.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten via BKK sitt fjernvarmeanlegg (minus bod og soverom).
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/ forventet levetid og info fra eier.

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 plassert i bod og inneholder: Automatsikringer, 40 amp hovedsikring, 12 stk kurser og overspenningsvern.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Leiligheten er fra 2020, det har ikke vert tilsyn etter dette.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Leiligheten er fra 2020, det har ikke vert tilsyn etter dette.

a. Når ble det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = 2020

b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ja, anlegg er fra 2020.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Nei

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei

Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Tilstandsrapport

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt. feil/mangler på boligens el-anlegg som evt. avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er opplyst at underskrevne ikke har kompetanse for å vurdere el-anlegg.

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.

Leiligheten har seriekoblet røykvarsler, brannslukkingsapparat og sprinkleranlegg.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.

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

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

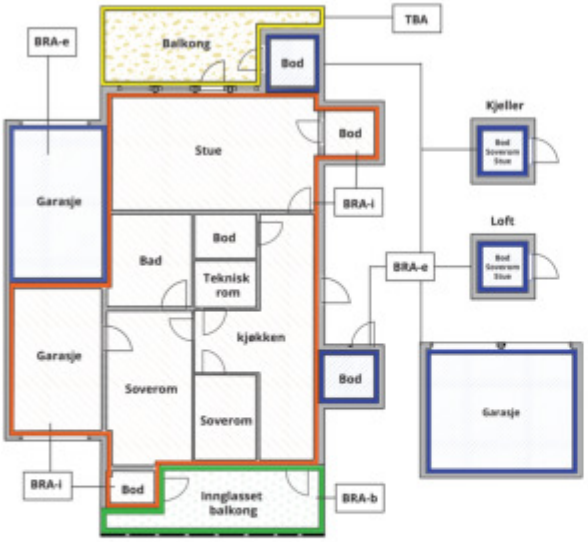
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		4		4	
3 etasje	66			66	14
SUM	**66**	**4**			**14**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		Ekstern bod	
3 etasje	Entré, bod, vaskerom/toalettrom, stue, kjøkken, soverom, utgang til altan på 14 m² fra stue og fra soverom, bad		

Kommentar

Arealer pr. rom.

- Entre 5,70 m²
- Bod 3,80 m²
- Vaskerom/toalettrom 3,50 m²
- Stue/kjøkken 27,50 m²
- Soverom 15,70 m²
- Bad 5,70 m²

- Altan 14,00 m² (TBA)

- Ekstern bod 4,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leilighetsbygget ble ferdigstilt i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter.

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)
Leilighet	62	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Helge og Linda Sophie Skugstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	112		35		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Sundts veg 89

Hjemmelshaver
Skugstad Helge, Skugstad Linda Sophie

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	112	0	0	13740.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Sundts veg 89

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentralt og attraktivt beliggenhet i et populært nyere boligområdet på Skjoldnes i Fana.
Fin utsikt over Nordåsvannet, Marmorøyene, Troldhaugen og Bønes mm. Gode solforhold.
Gangavstand til Nesttun sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud og bybanestopp.
Barnevennlig område med kort avstand til barnehager, barne- og ungdomsskoler og flere idrettsanlegg.
Kort vei til Lagunen Storsenter, Sandsli og Kokstad, ca. 8 km til Bergen sentrum.
Fine turmuligheter i nærområdet, samt kort gangavstand til Skjoldabukten med badestrand.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.
Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, gangveier, lekeapparater,
plener, diverse ballbaner, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Leiligheten disponere parkeringsplass med el-bil lader i felles garasjeanlegg i u-etasje.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse dokumenter	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Sameiet Skjoldnes	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere rapport	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	13.01.2025		Gjennomgått		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/EK1919

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Skugstad	Linda Sophie Skugstad

Gateadresse
Sundts veg 89

Poststed	Postnr
Nesttun	5221

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 166250008

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Egen lader i parkeringsgarasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250008

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250008

Tilleggskommentar

Bygg ble ferdigstilt i 2020, garantitid utløper våren 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250008

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Skugstad	c1065d81d661ae51e5d0a40a9d4771e46cf6fe4a	15.01.2025 12:48:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Sophie Skugstad	c028da714796730dd4f05562b285238b569709c7	15.01.2025 16:09:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 166250008

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

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-24-0280 (Sander Vikøyr)
Vår referanse: 3638084/25397213
Bestilling: C3 2024-12-05 (3) 156

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
386808	200	6.4.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	41	66	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613252086
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476140	SKIPARVIKEN PANORAMA AS		Postboks 3 Kristianborg, 5822 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	41	66

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	41	66	0	1	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	2	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	3	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	4	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	5	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	6	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	7	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	8	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	9	73 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	10	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	11	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	12	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	13	111 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	14	81 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	15	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	16	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	17	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	18	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	19	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 386808 Tinglyst: 06.04.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	41	66	0	20	154 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	21	73 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	22	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	23	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	24	73 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	25	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	26	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	27	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	28	170 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	29	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	30	81 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	31	111 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	32	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	33	73 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	34	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	35	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	36	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	37	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	38	73 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	39	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	40	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	41	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	42	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	43	73 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	44	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	45	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	46	81 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	47	111 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	48	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	49	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	50	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	51	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	52	114 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200

Uthentet 2024-12-05 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	41	66	0	53	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	54	138 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	55	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	56	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	57	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	58	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	59	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	60	72 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	61	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	62	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	63	81 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	64	111 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	65	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	66	82 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	67	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	68	39 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	69	82 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	70	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	71	114 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	72	82 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	73	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	74	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	75	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	76	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	77	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	78	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	79	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	80	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	81	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	82	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	83	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	84	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	85	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200

Uthentet 2024-12-05 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	41	66	0	86	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	87	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	88	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	89	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	90	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	91	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	92	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	93	141 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	94	40 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	95	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	96	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	97	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	98	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	99	39 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	100	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	101	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	102	72 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	103	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	104	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	105	154 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	106	72 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	107	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	108	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	109	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	110	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	111	39 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	112	68 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	113	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	114	72 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	115	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	116	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	117	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	118	72 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200

Uthentet 2024-12-05 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	41	66	0	119	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	120	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	121	44 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	122	72 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	123	97 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	124	110 / 9367	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	41	66	0	125	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	126	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	127	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	128	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	129	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	130	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	131	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	132	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	133	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	134	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	135	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	136	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	137	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	138	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	139	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	140	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	141	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	142	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	143	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	144	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	145	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	146	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	147	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	148	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	149	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	150	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	151	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200

Uthentet 2024-12-05 12:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	41	66	0	152	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	153	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	154	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	155	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	156	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	157	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	158	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	159	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	160	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	161	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	162	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	163	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	164	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	165	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	166	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	167	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	41	66	0	168	1 / 9367	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

2021/1/323

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen Kommune		Alexandra Sitotaw

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Skiparviken AS	919 899 360	sl@profier.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 485	1373	Asker	97519003

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen Kommune	41	66	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 476 140	Skiparviken Panorama AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	44	B	13	B	111	B	25	B	97	B	37	B	44	B	49	B	44	B
2	B	97	B	14	B	81	B	26	B	110	B	38	B	73	B	50	B	97	B
3	B	40	B	15	B	44	B	27	B	44	B	39	B	97	B	51	B	110	B
4	B	68	B	16	B	44	B	28	B	170	B	40	B	40	B	52	B	114	B
5	B	44	B	17	B	97	B	29	B	110	B	41	B	68	B	53	B	44	B
6	B	97	B	18	B	40	B	30	B	81	B	42	B	44	B	54	B	138	B
7	B	110	B	19	B	68	B	31	B	111	B	43	B	73	B	55	B	44	B
8	B	44	B	20	B	154	B	32	B	44	B	44	B	97	B	56	B	44	B
9	B	73	B	21	B	73	B	33	B	73	B	45	B	110	B	57	B	97	B
10	B	97	B	22	B	97	B	34	B	97	B	46	B	81	B	58	B	110	B
11	B	110	B	23	B	44	B	35	B	40	B	47	B	111	B	59	B	44	B
12	B	44	B	24	B	73	B	36	B	68	B	48	B	44	B	60	B	72	B
Sum tellere:		9367				Nevner =		9367											

Dato	Innsenderens underskrift
07.10.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
ASKER 07.01.21		SONDRE LUNDHAUG ETTER FULLMAKT.
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen kommune	141	66	

Dato	Underskrift	Stempel
25/2-21	Hennagelin Sitotaw Jan Erik Fredh	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.21	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	97	B	85	B	40	B	109	B	44	B	133	N	1		157	N	1	
62	B	110	B	86	B	68	B	110	B	97	B	134	N	1		158	N	1	
63	B	81	B	87	B	44	B	111	B	39	B	135	N	1		159	N	1	
64	B	111	B	88	B	44	B	112	B	68	B	136	N	1		160	N	1	
65	B	44	B	89	B	97	B	113	B	44	B	137	N	1		161	N	1	
66	B	82	B	90	B	40	B	114	B	72	B	138	N	1		162	N	1	
67	B	68	B	91	B	68	B	115	B	97	B	139	N	1		163	N	1	
68	B	39	B	92	B	44	B	116	B	110	B	140	N	1		164	N	1	
69	B	82	B	93	B	141	B	117	B	44	B	141	N	1		165	N	1	
70	B	68	B	94	B	40	B	118	B	72	B	142	N	1		166	N	1	
71	B	114	B	95	B	68	B	119	B	97	B	143	N	1		167	N	1	
72	B	82	B	96	B	44	B	120	B	110	B	144	N	1		168	N	1	
73	B	44	B	97	B	44	B	121	B	44	B	145	N	1		169			
74	B	44	B	98	B	97	B	122	B	72	B	146	N	1		170			
75	B	97	B	99	B	39	B	123	B	97	B	147	N	1		171			
76	B	110	B	100	B	68	B	124	B	110	B	148	N	1		172			
77	B	44	B	101	B	44	B	125	N	1		149	N	1		173			
78	B	44	B	102	B	72	B	126	N	1		150	N	1		174			
79	B	97	B	103	B	97	B	127	N	1		151	N	1		175			
80	B	40	B	104	B	110	B	128	N	1		152	N	1		176			
81	B	68	B	105	B	154	B	129	N	1		153	N	1		177			
82	B	44	B	106	B	72	B	130	N	1		154	N	1		178			
83	B	44	B	107	B	97	B	131	N	1		155	N	1		179			
84	B	97	B	108	B	44	B	132	N	1		156	N	1		180			
Sum tellere		9367				Nevner =		9367											

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.2021	

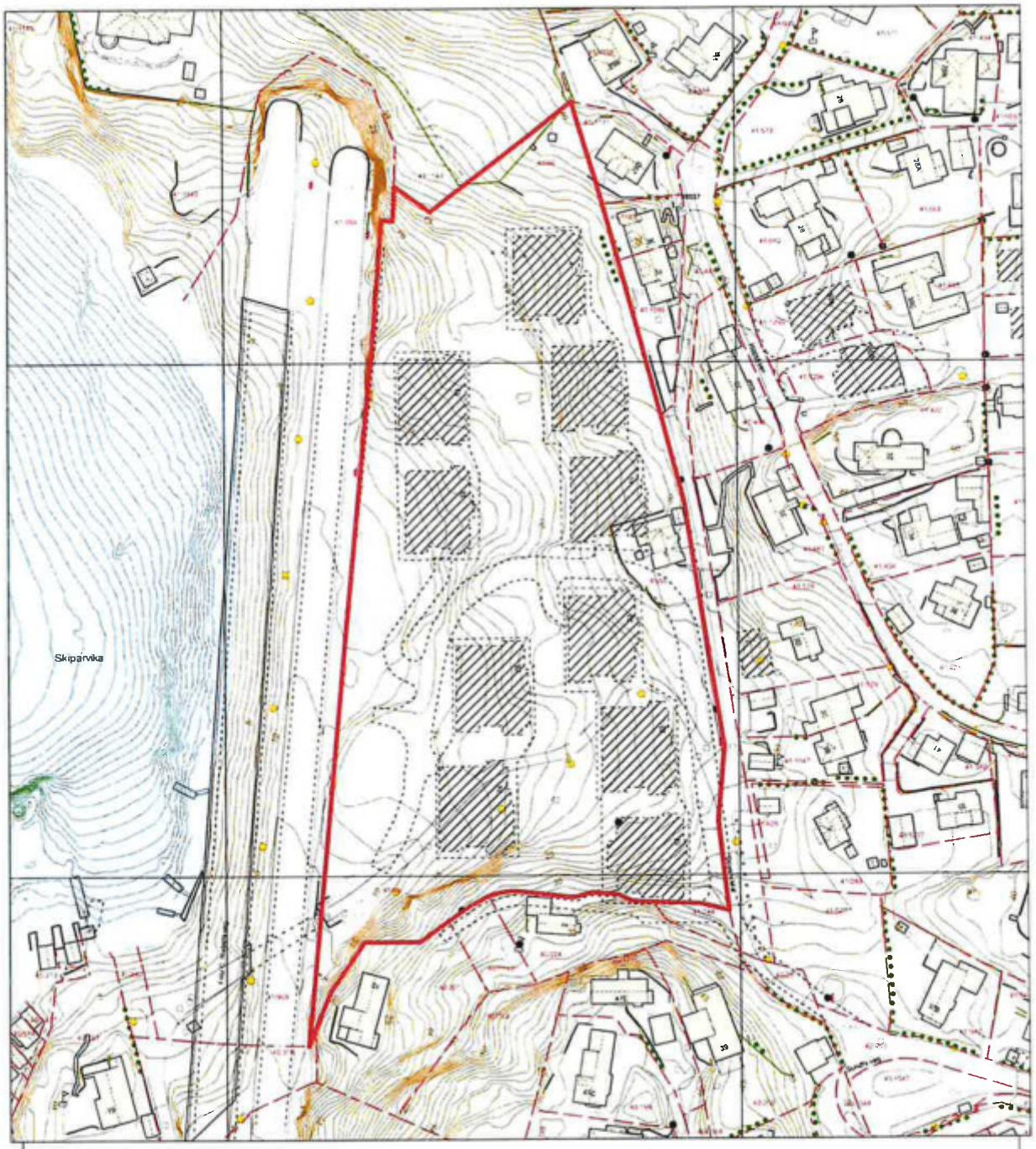
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 22.02.2021

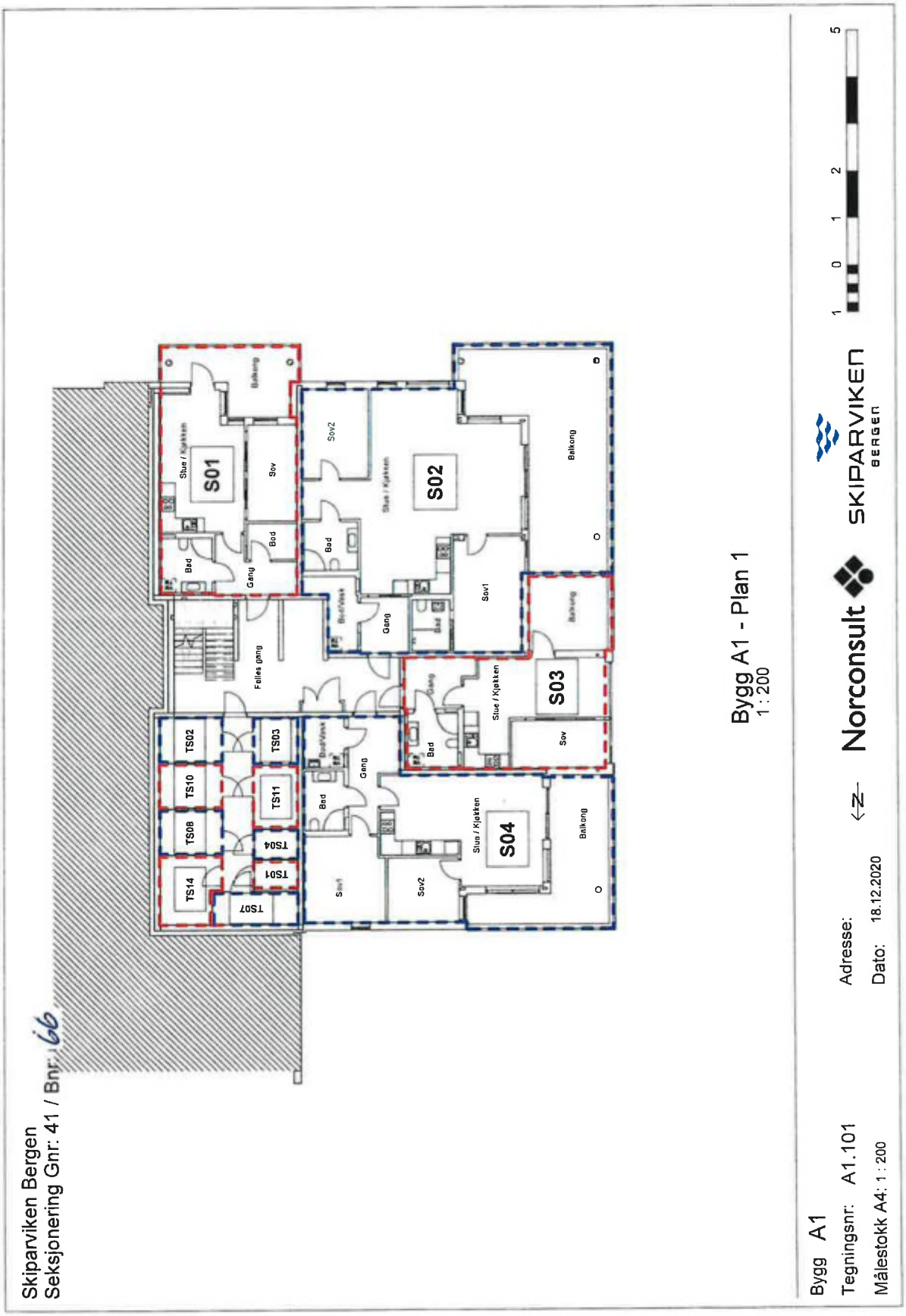
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/66/0/0
Adresse: Skiparviklia 5

N

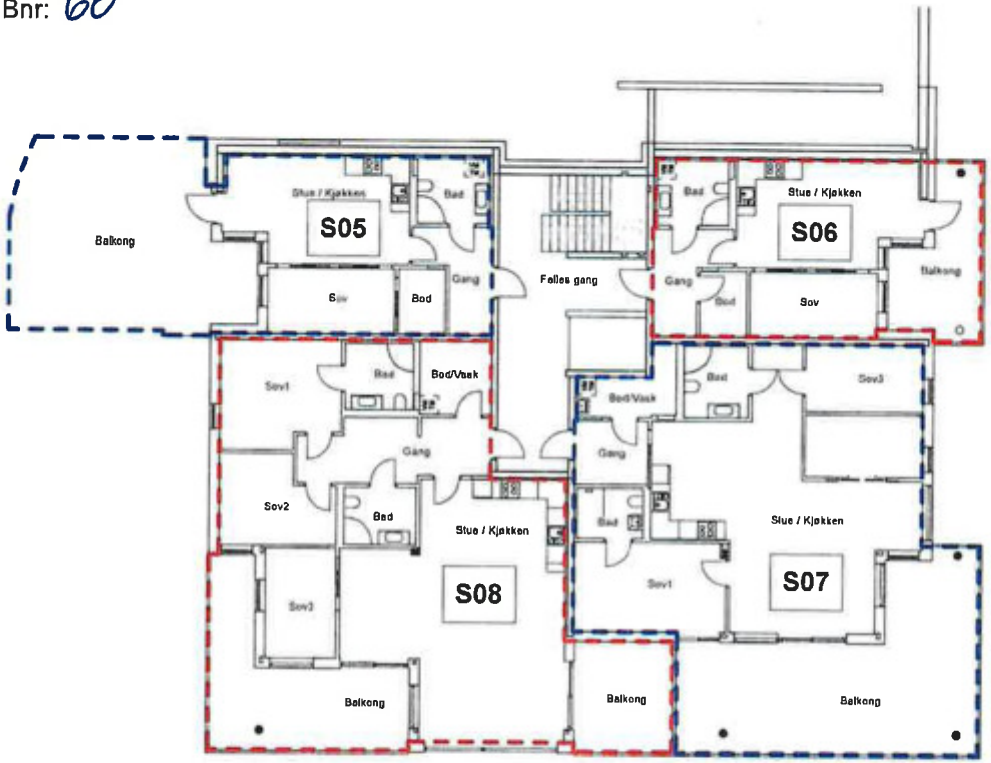


Eiendomsgrense	Traktorveg	Allé	EL belysningspunkt	Skap
Bygning	Byggemeldt anlegg	Hekk	EL Nettstasjon	Fastmerker
Byggemeldt bygning	Høydelinjer	Flaggstang	Ledning kum	Markert eiendom
Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast	


Skiparvikken
Landskapsplan
Foreløpig
Norconsult
5173299
L_00_500_10_201
E10
1:500
TEGNFORKLARING


Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66
Bygg A1 - Plan 1
1 : 200
Bygg A1
Tegningsnr: A1.101
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020
Norconsult
SKIPARVIKEN
BERGEN
S01
S02
S03
S04
TS02
TS03
TS10
TS11
TS08
TS04
TS01
TS14
TS07
Felles gang
Bad
Gang
Sov
Sov1
Sov2
Stue / Kjøkken
Balkong

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A1 - Plan 2
1 : 200

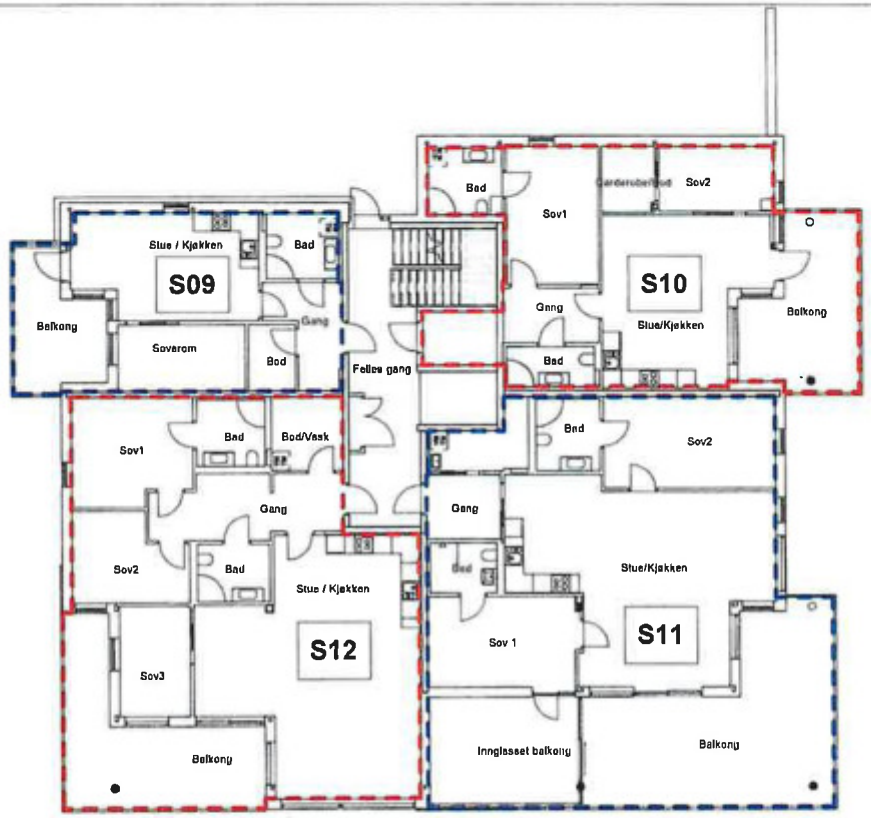
Bygg A1
Tegningsnr: A1.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utheentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 670



Bygg A1 - Plan 3
1 : 200

Bygg A1
Tegningsnr: A1.103
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A1 - Plan 4
1 : 200

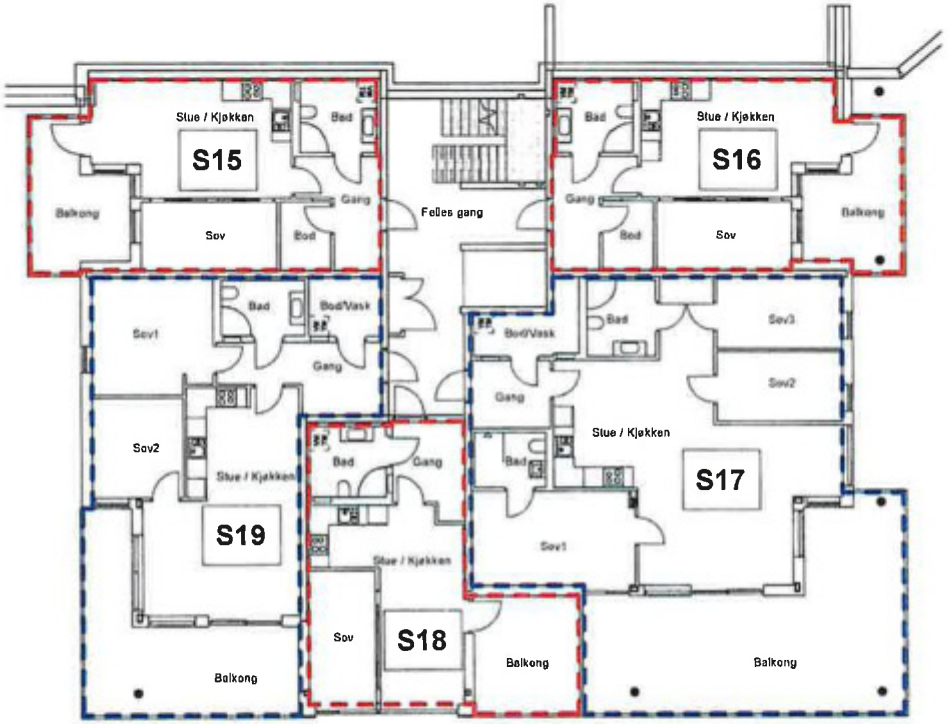
Bygg A1
Tegningsnr: A1.104
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utskrevet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A2 - Plan 1
1 : 200

Bygg A2
Tegningsnr: A2.101
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

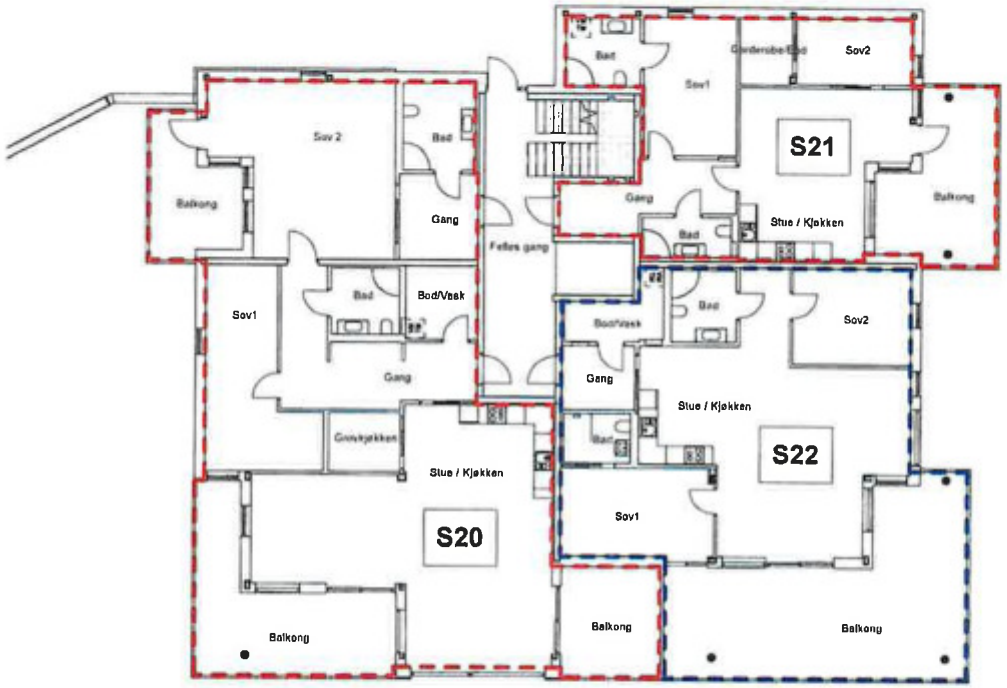
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utheintet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A2 - Plan 2
1 : 200

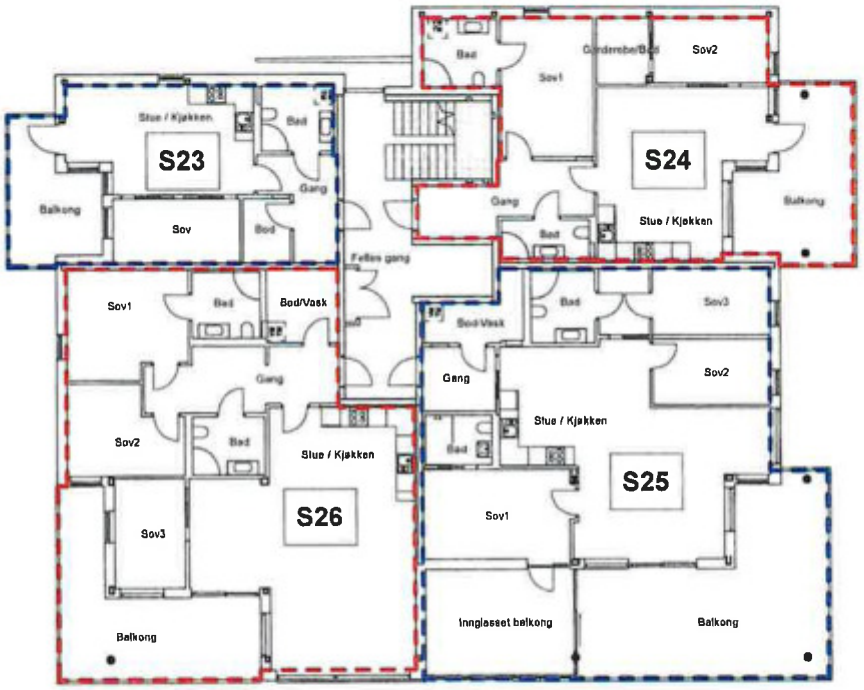
Bygg A2
Tegningsnr: A2.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utskrevet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A2 - Plan 3
1 : 200

Bygg A2
Tegningsnr: A2.103
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

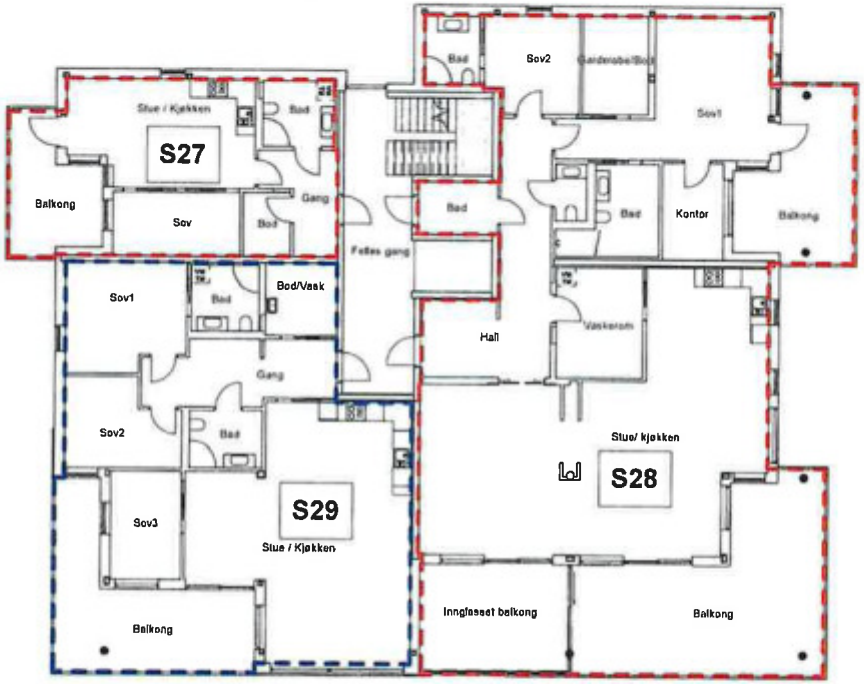
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A2 - Plan 4
1 : 200

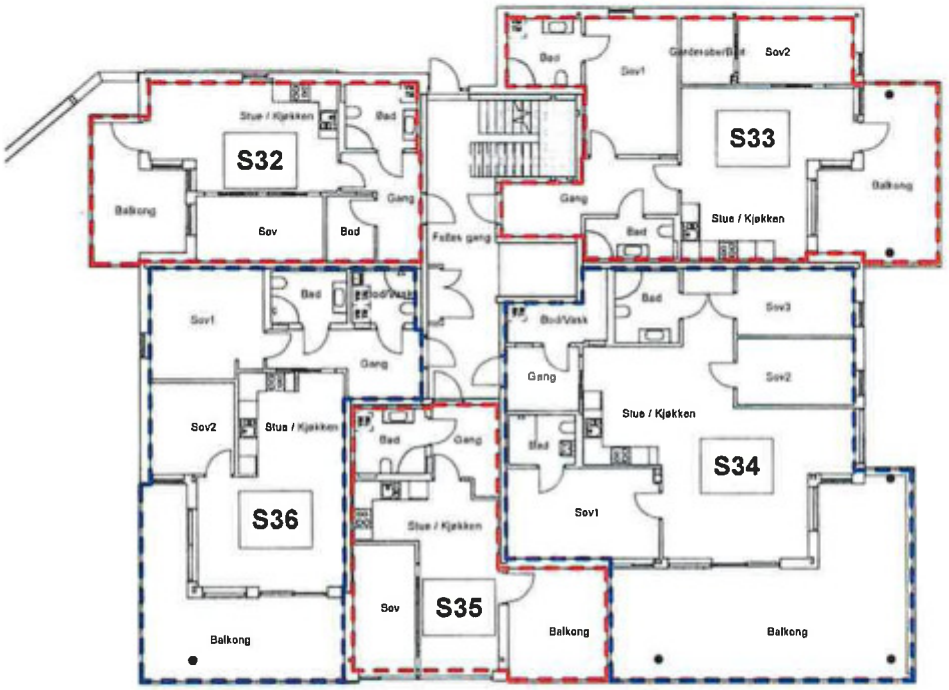
Bygg A2
Tegningsnr: A2.104
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A3 - Plan 1
1 : 200

Bygg A3
Tegningsnr: A3.101
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult

SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utlentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A2 - Plan 5
1 : 200

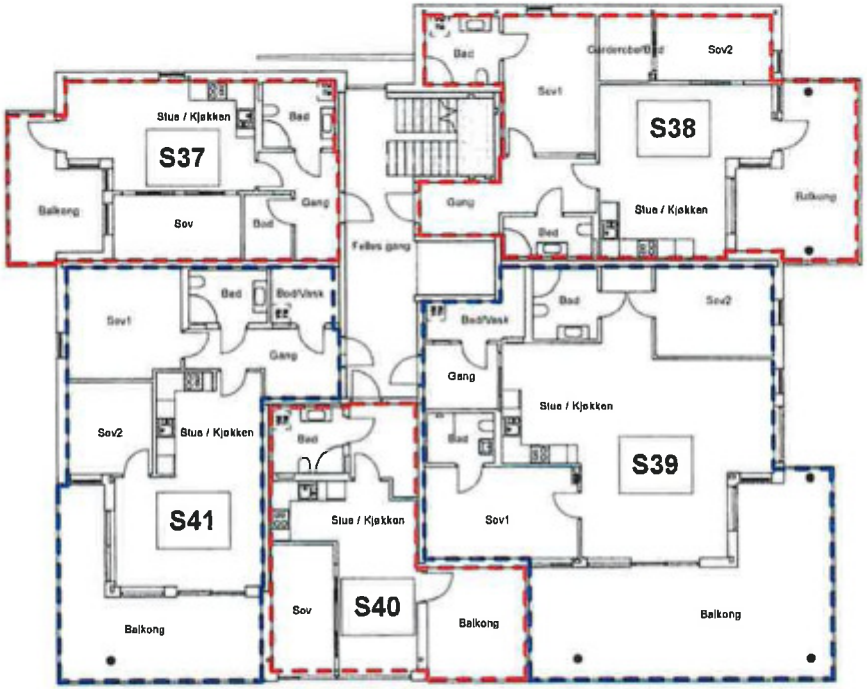
Bygg A2
Tegningsnr: A2.105
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A3 - Plan 2
1 : 200

Bygg A3
Tegningsnr: A3.102
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

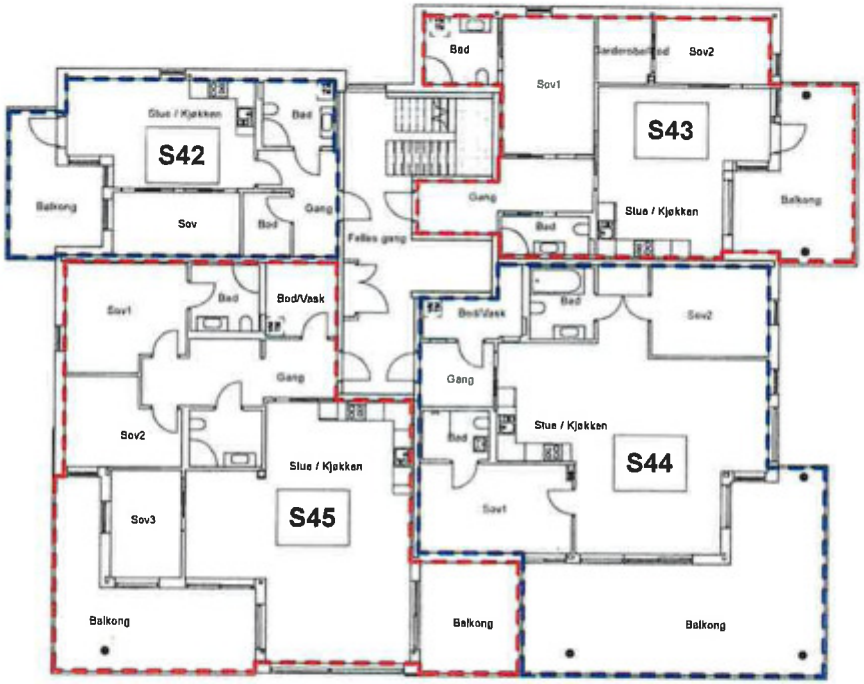
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A3 - Plan 3
1 : 200

Bygg A3
Tegningsnr: A3.103
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg A3 - Plan 4
1 : 200

Bygg A3
Tegningsnr: A3.104
Målestokk A4: 1 : 200

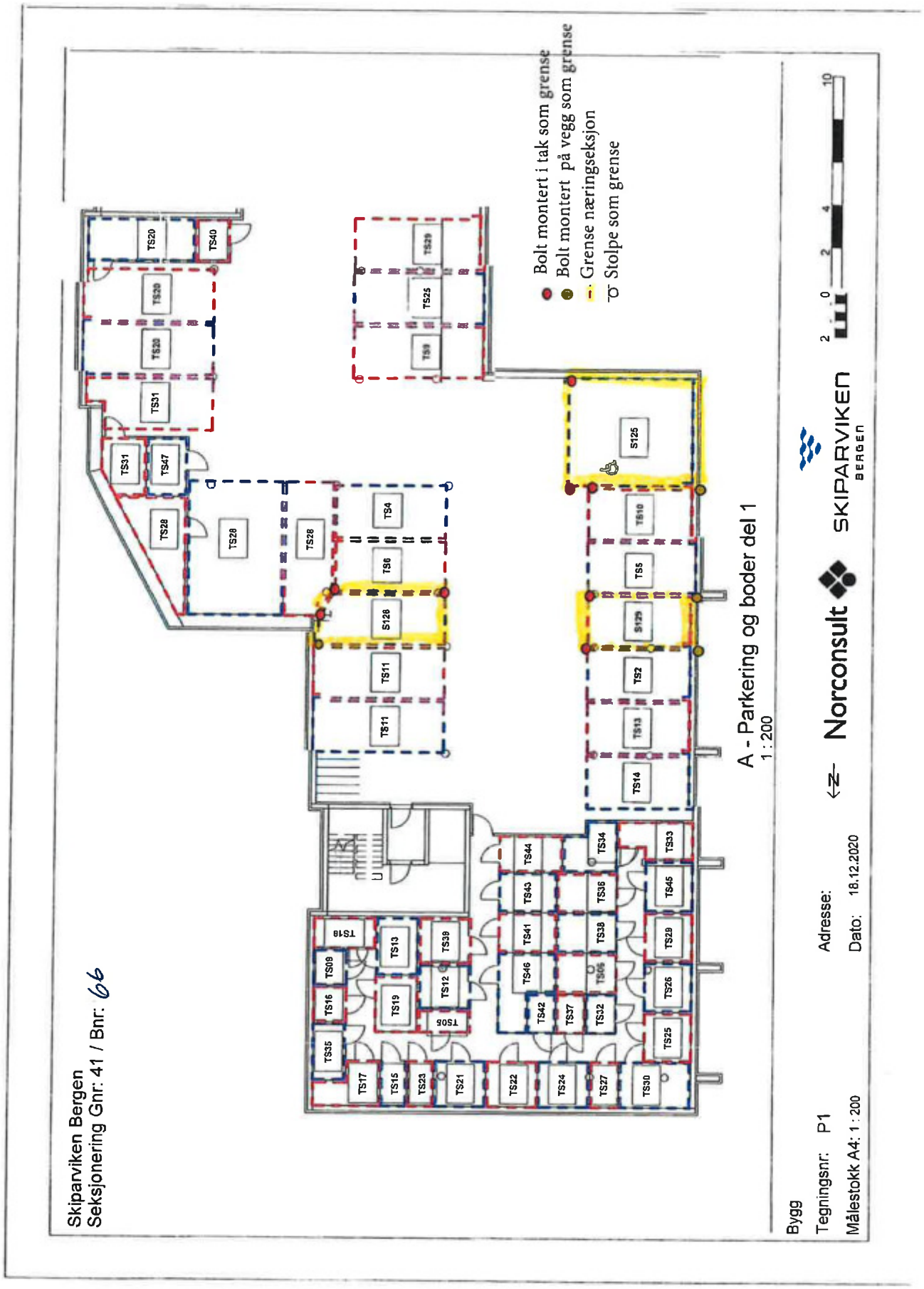
Adresse:
Dato: 18.12.2020

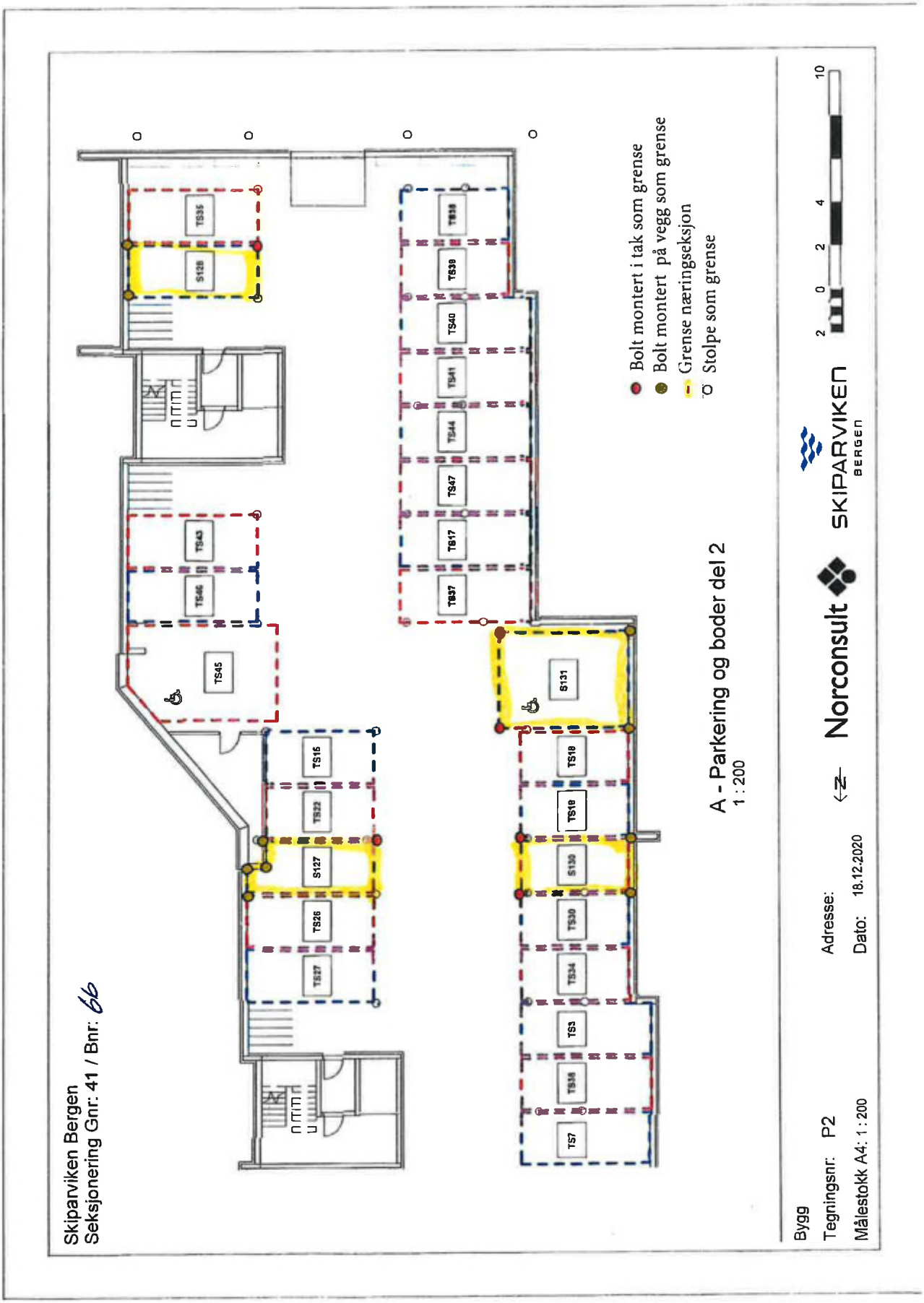
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

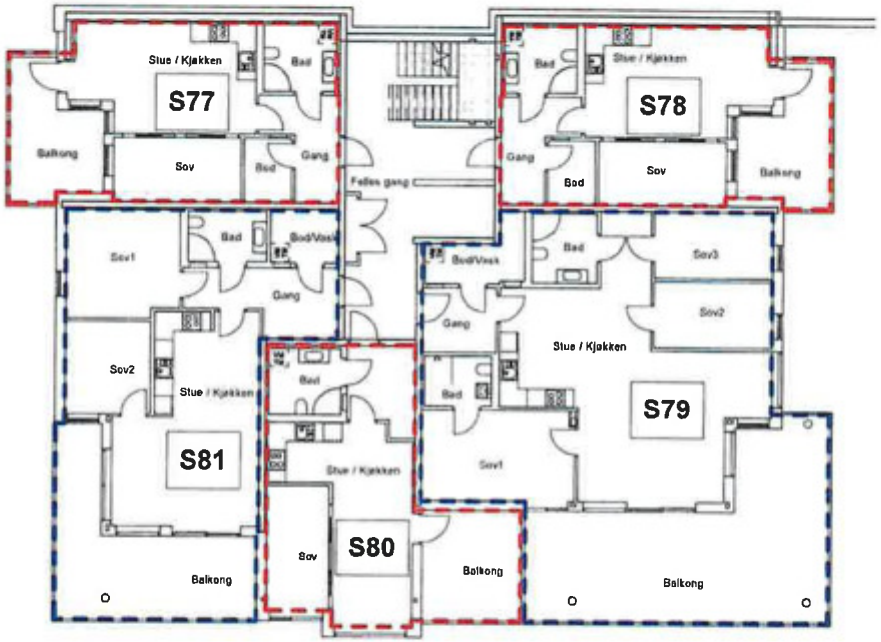
1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17


Skipanviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66
Bolt montert i tak som grense
Bolt montert på vegg som grense
Grense næringseksjon
Stolpe som grense
A - Parkering og boder del 1
1 : 200
Norconsult
SKIPARVIKEN
BERGEN
Bygg
Tegningsnr: P1
Adresse:
Dato: 18.12.2020
Målestokk A4: 1 : 200


Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66
TS35
S128
TS43
TS46
TS45
TS16
TS22
S127
TS26
TS27
TS39
TS38
TS40
TS41
TS44
TS47
TS17
TS37
S131
TS18
TS19
S130
TS30
TS24
TS3
TS36
TS7
Bolt montert i tak som grense
Bolt montert på vegg som grense
Grense næringsseksjon
Stolpe som grense
A - Parkering og boder del 2
1 : 200
10
4
2
0
2
Norconsult
SKIPARVIKEN
BERGEN
Bygg
Tegningsnr: P2
Adresse:
Dato: 18.12.2020
Målestokk A4: 1 : 200

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg C1 - Plan 1
1 : 200

Bygg C1
Tegningsnr: C1.101
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg C1 - Plan 2
1 : 200

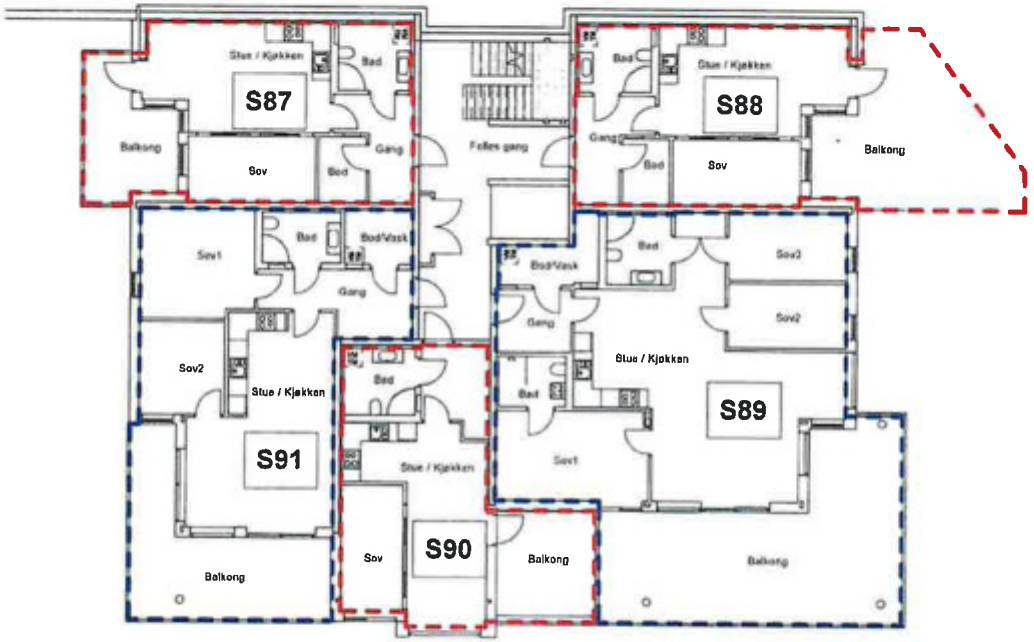
Bygg C1
Tegningsnr: C1.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg C2 - Plan 1
1 : 200

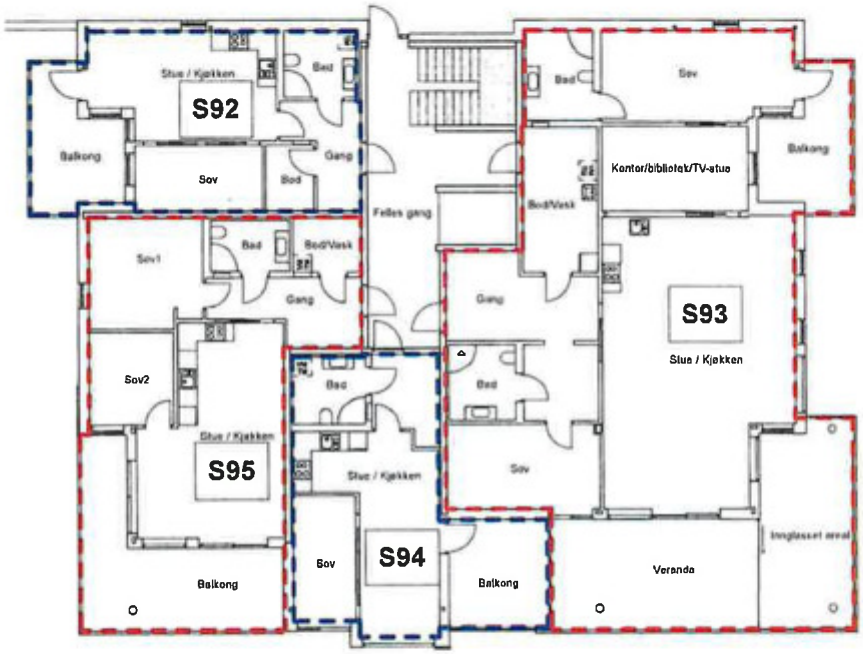
Bygg C2
Tegningsnr: C2.101
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg C2 - Plan 2
1 : 200

Bygg C2
Tegningsnr: C2.102
Målestokk A4: 1 : 200

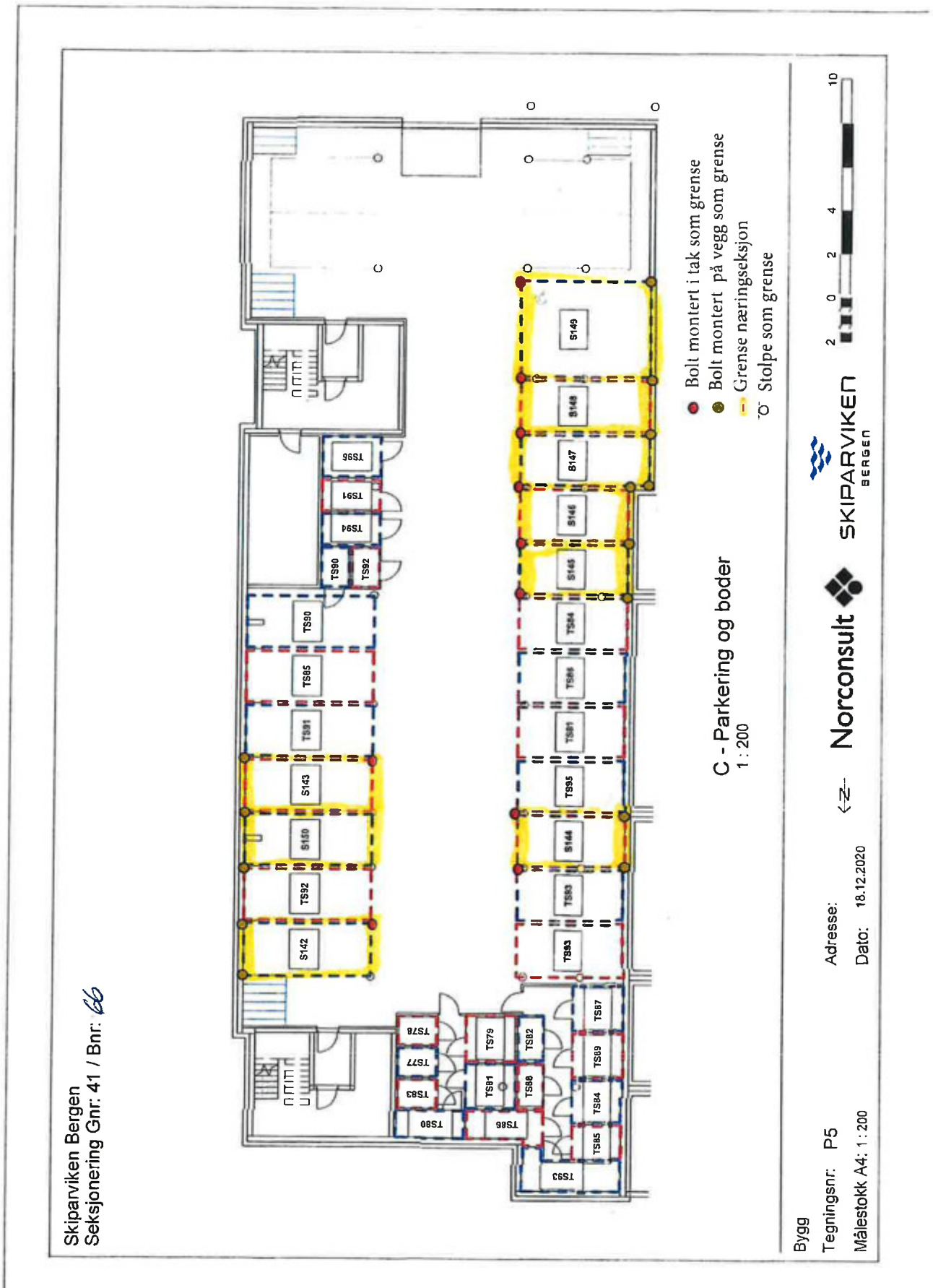
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult

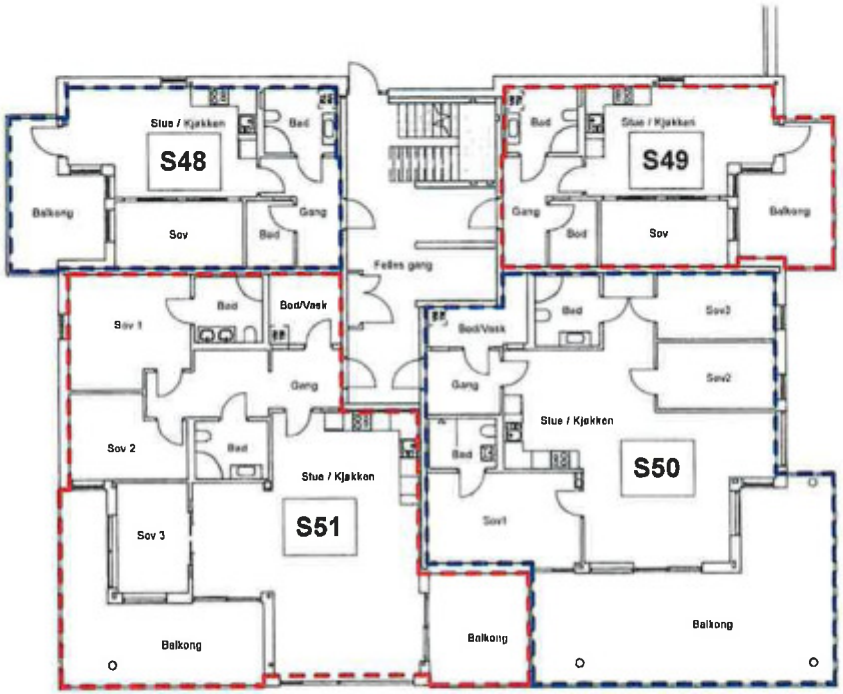
SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17


Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66
Bolt montert i tak som grense
Bolt montert på vegg som grense
Grense næringseksjon
Stolpe som grense
C - Parkering og boder
1 : 200
Norconsult
SKIPARVIKEN
BERGEN
Bygg
Tegningsnr: P5
Adresse:
Dato: 18.12.2020
Målestokk A4: 1 : 200
S149
S148
S147
S146
S145
S144
S143
S150
S142
TS96
TS91
TS94
TS90
TS92
TS95
TS85
TS84
TS86
TS81
TS83
TS93
TS87
TS89
TS84
TS85
TS78
TS77
TS83
TS80
TS79
TS91
TS82
TS88
TS86
TS93

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B1 - Plan 1
1 : 200

Bygg B1
Tegningsnr: B1.101
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

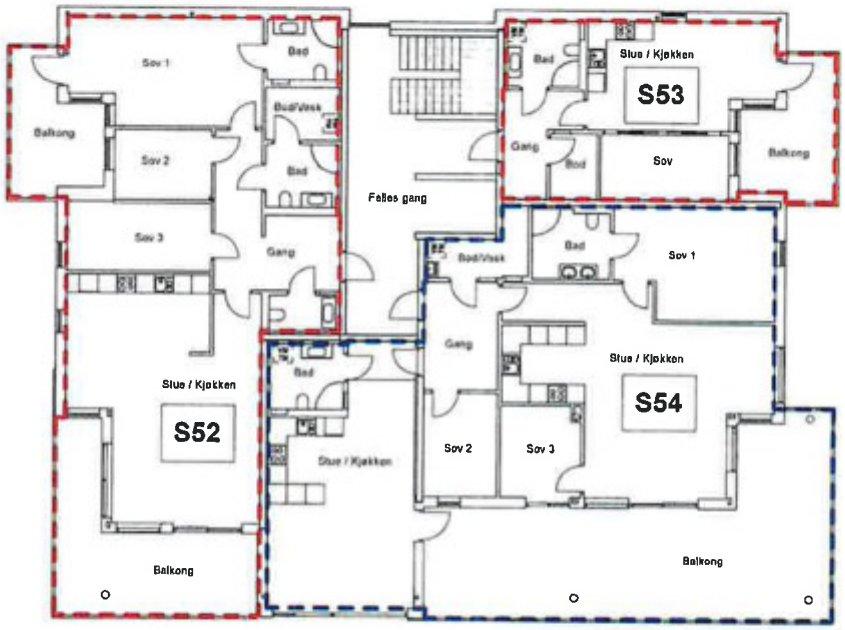
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B1 - Plan 2
1 : 200

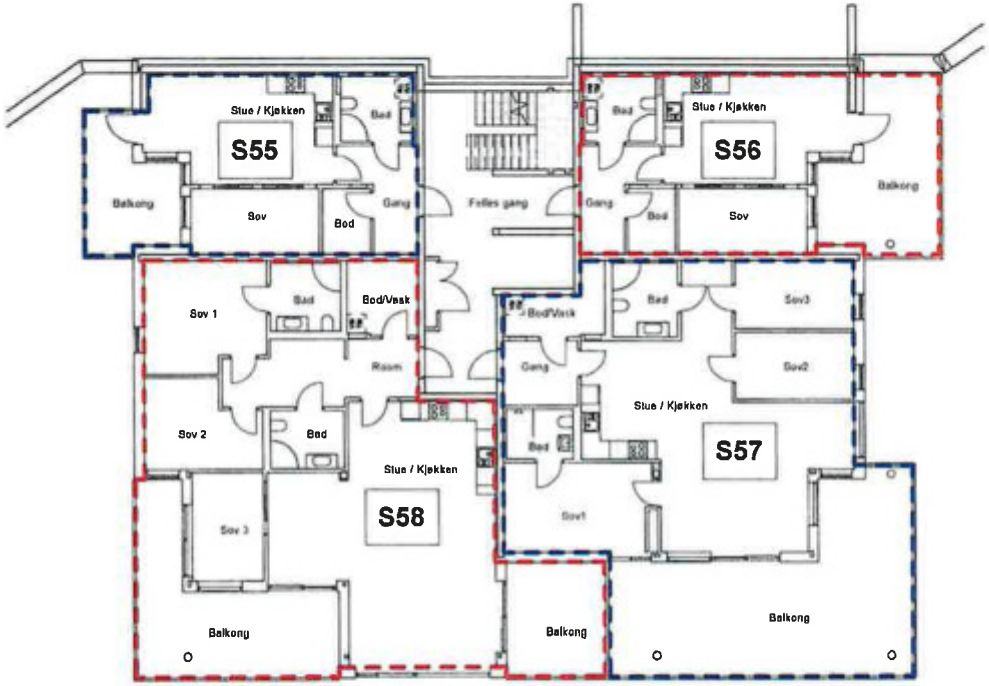
Bygg B1
Tegningsnr: B1.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B2 - Plan 1
1 : 200

Bygg B2
Tegningsnr: B2.101
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 26/03/20

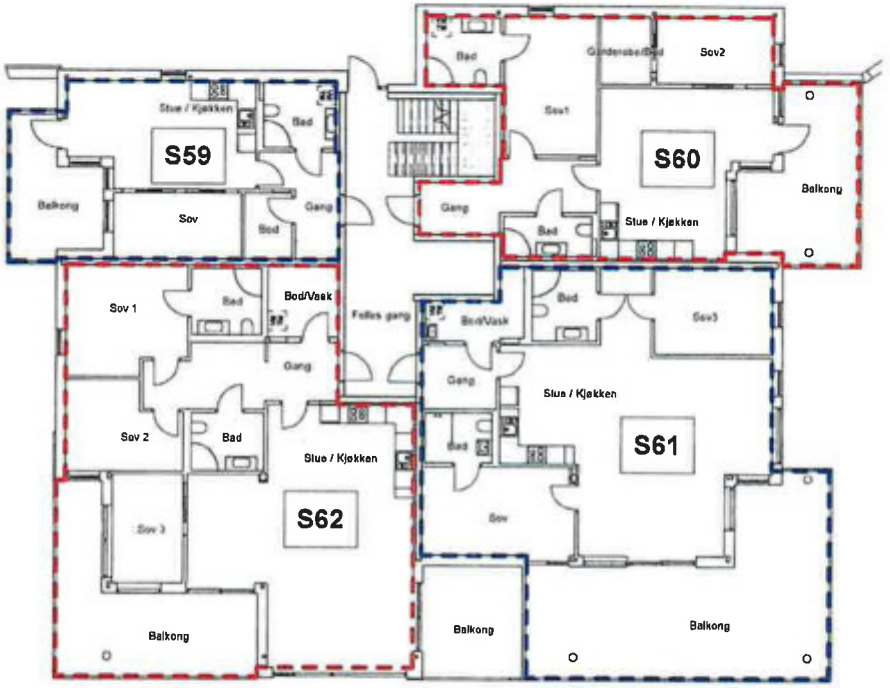
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utheentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B2 - Plan 2
1 : 200

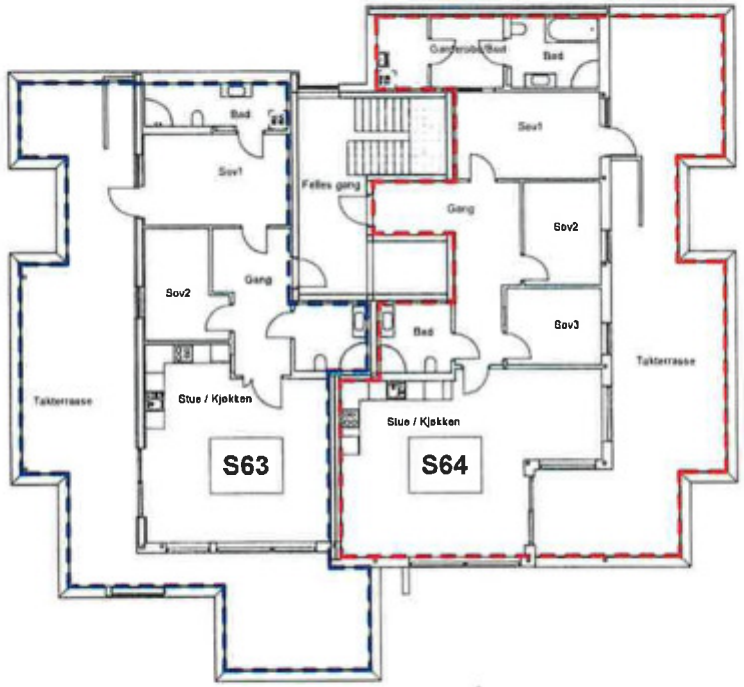
Bygg B2
Tegningsnr: B2.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B2 - Plan 3
1 : 200

Bygg B2
Tegningsnr: B2.103
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 26/03/20

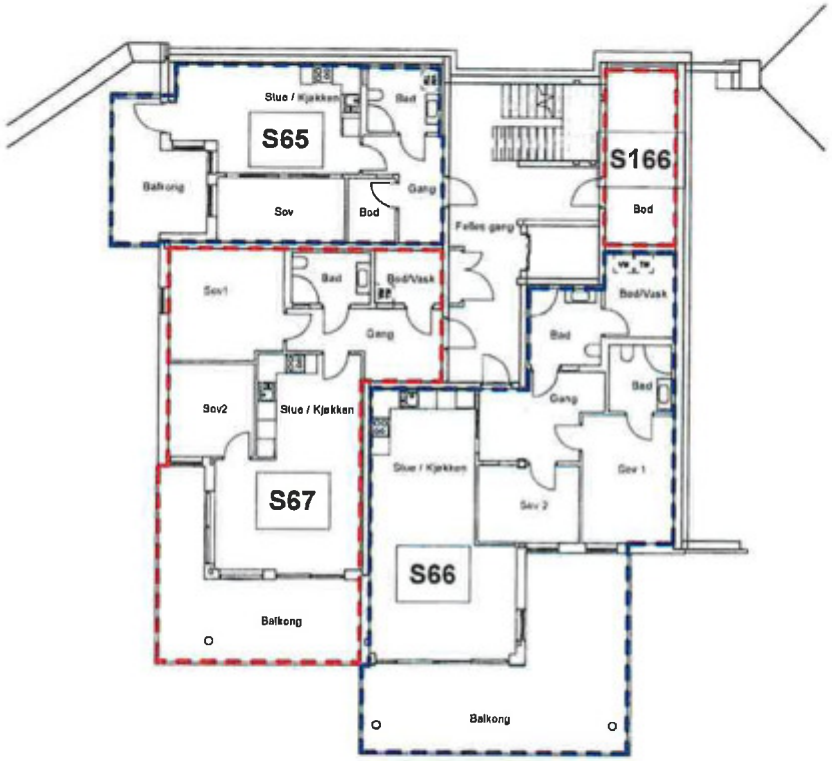
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utheniet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B3 - Plan 1
1 : 200

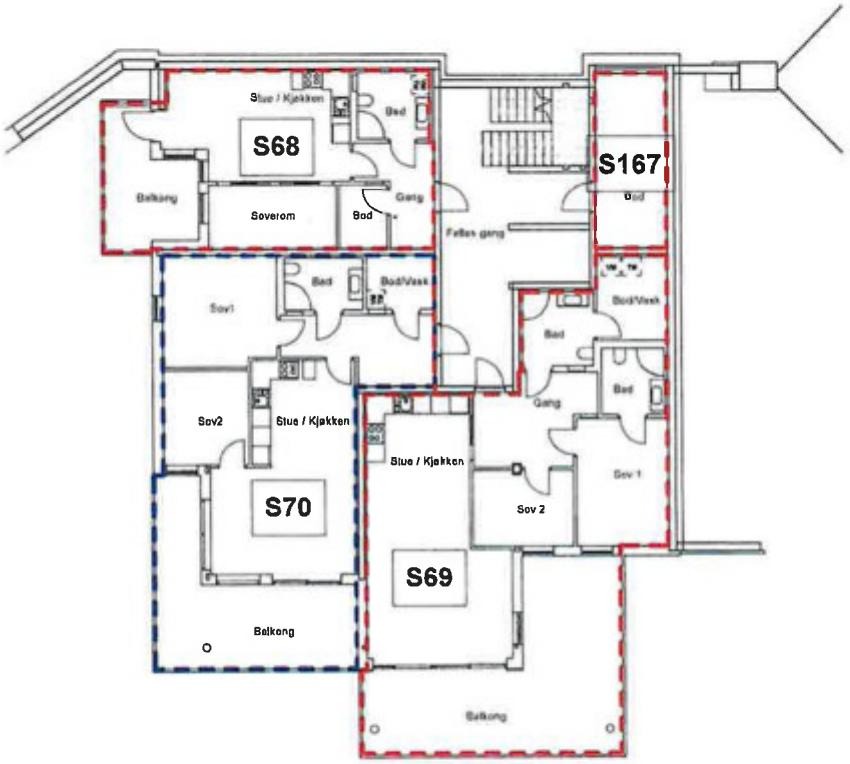
Bygg B3
Tegningsnr: B3.101
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B3 - Plan 2
1 : 200

Bygg B3
Tegningsnr: B3.102
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B3 - Plan 3
1 : 200

Bygg B3
Tegningsnr: B3.103
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

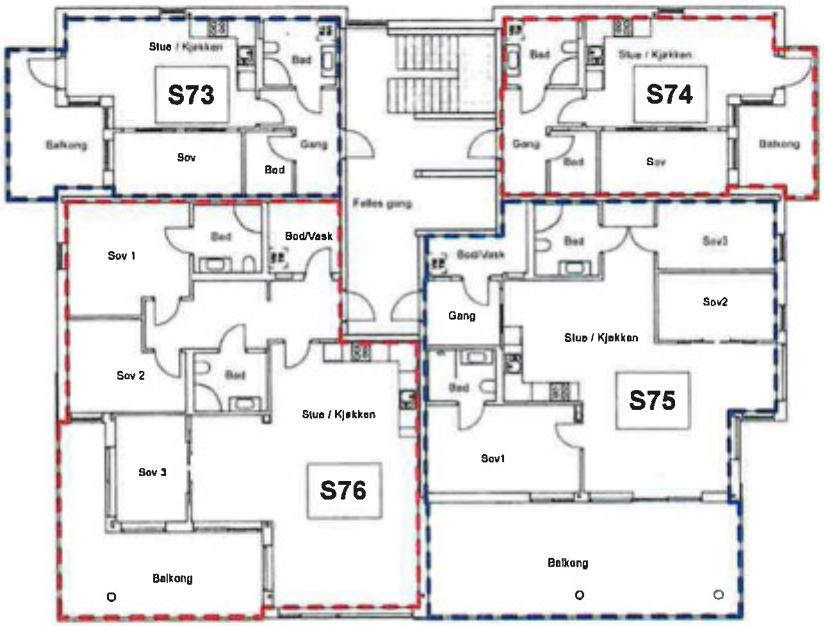
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg B3 - Plan 4
1 : 200

Bygg B3
Tegningsnr: B3.104
Målestokk A4: 1 : 200

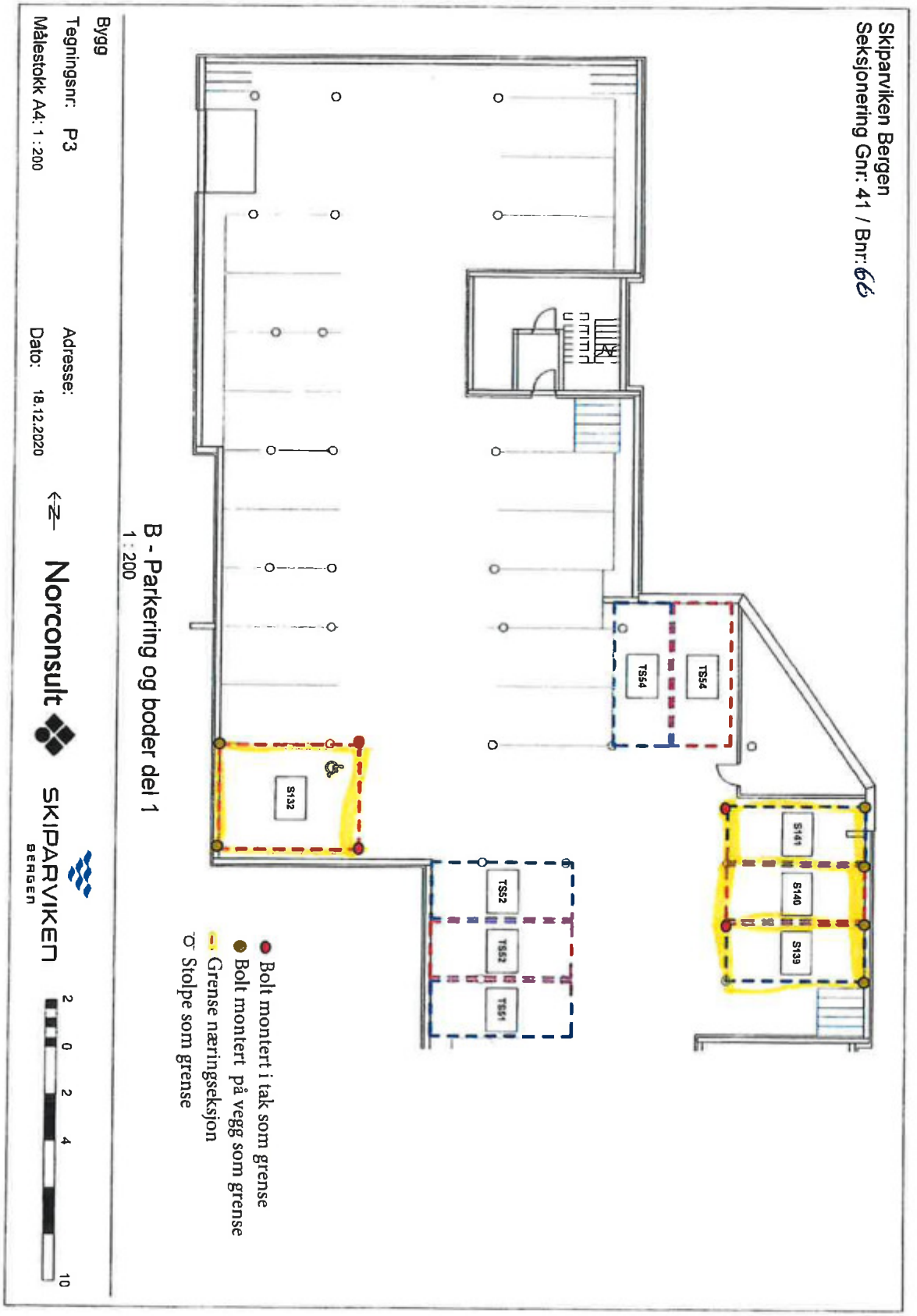
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17


Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66
Bygg
Tegningsnr: P3
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020
B - Parkering og boder del 1
1 : 200
Norconsult
SKIPARVIKEN
BERGEN
TS54
TS54
S132
S141
S140
S139
TS52
TS52
TS51
Bolt montert i tak som grense
Bolt montert på vegg som grense
Grense næringseksjon
Stolpe som grense
2 0 2 4 10

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



B - Parkering og boder del 2
1 : 200

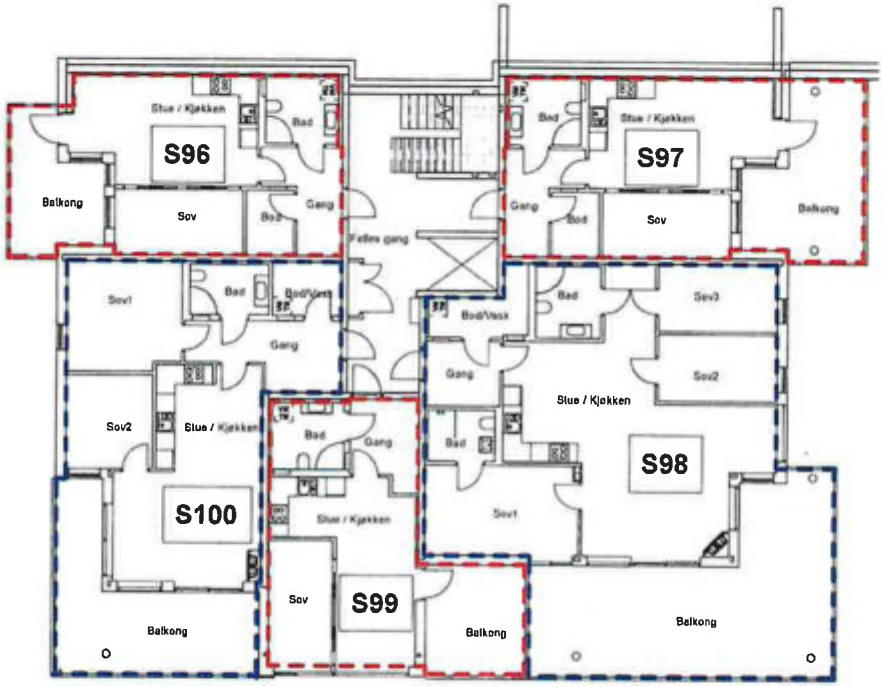
- Bolt montert i tak som grense
- Bolt montert på vegg som grense
- Grense næringseksjon
- Stolpe som grense

Bygg
Tegningsnr: P4
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

2 0 2 4 10

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D1 - Plan 1
1 : 200

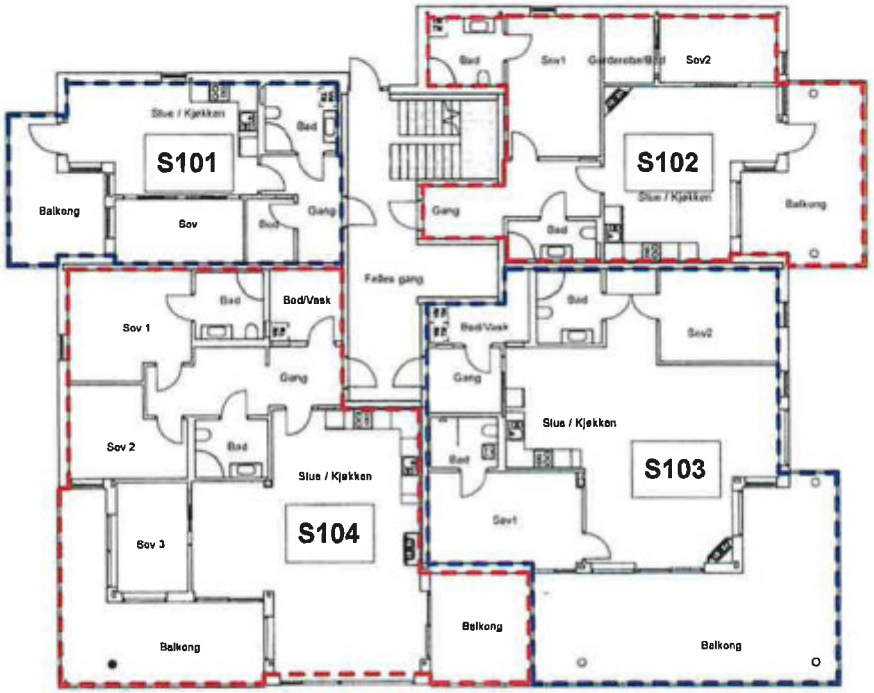
Bygg D1
Tegningsnr: D1.101
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D1 - Plan 2
1 : 200

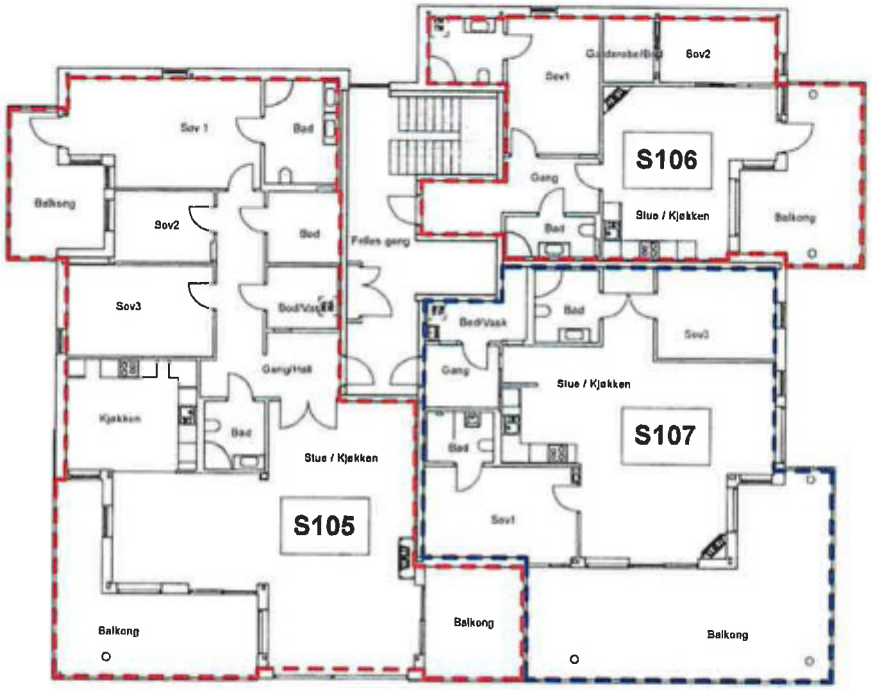
Bygg D1
Tegningsnr: D1.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utskrevet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D1 - Plan 3
1 : 200

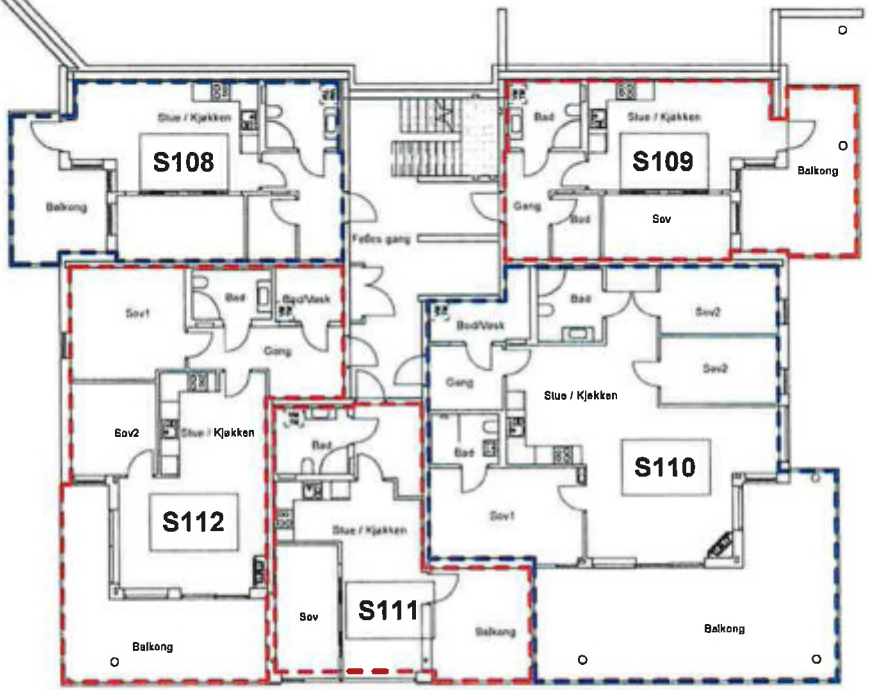
Bygg D1
Tegningsnr: D1.103
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utlevert 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D2 - Plan 1
1 : 200

Bygg D2
Tegningsnr: D2.101
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 18.12.2020

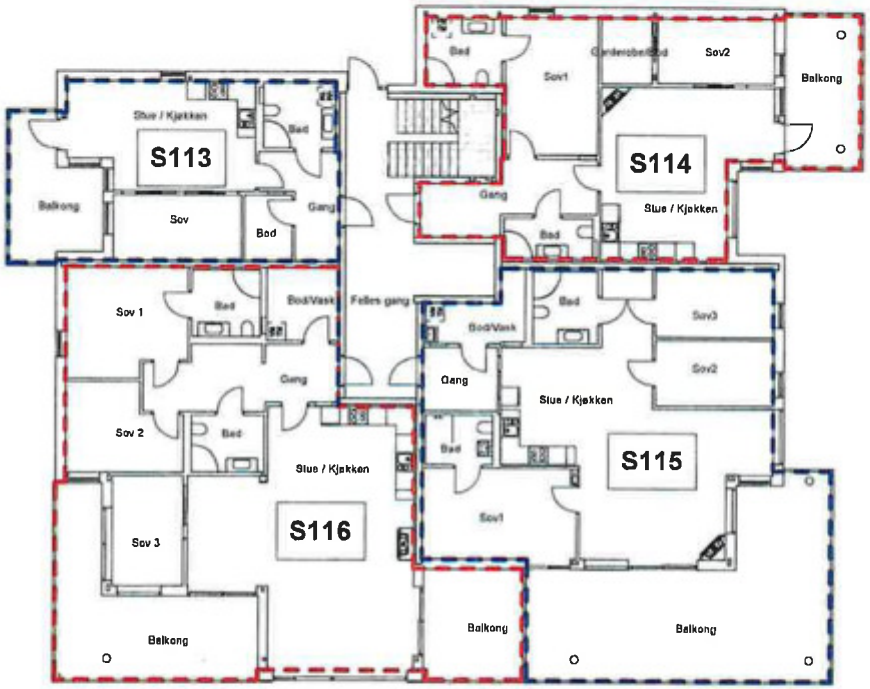
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Utskrevet 2024-12-05 12:17
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D2 - Plan 2
1 : 200

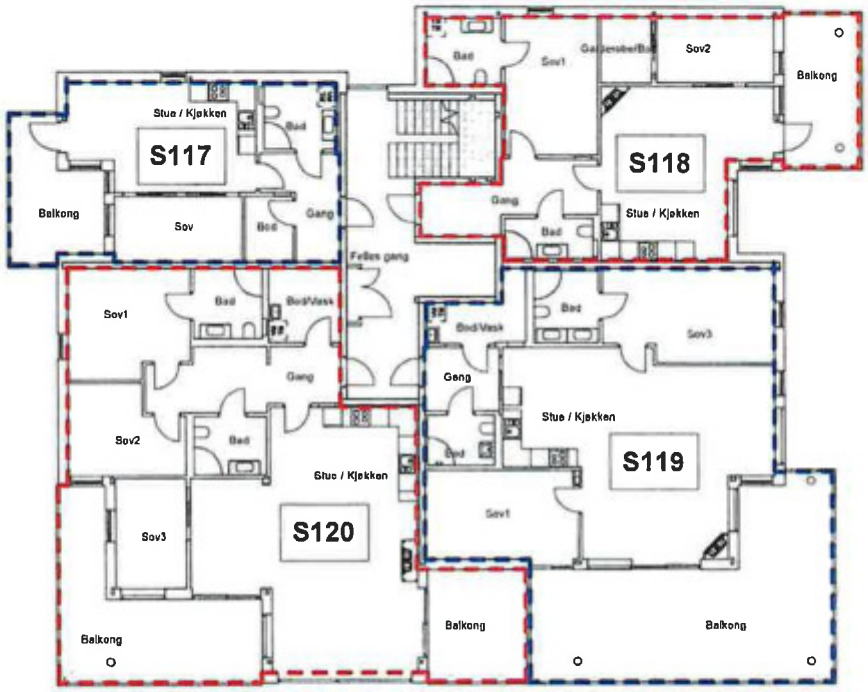
Bygg D2
Tegningsnr: D2.102
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 26/03/20

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

0 0 0 0 0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Utheniet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D2 - Plan 3
1 : 200

Bygg D2
Tegningsnr: D2.103
Målestokk A4: 1 : 200

Adresse:
Dato: 26/03/20

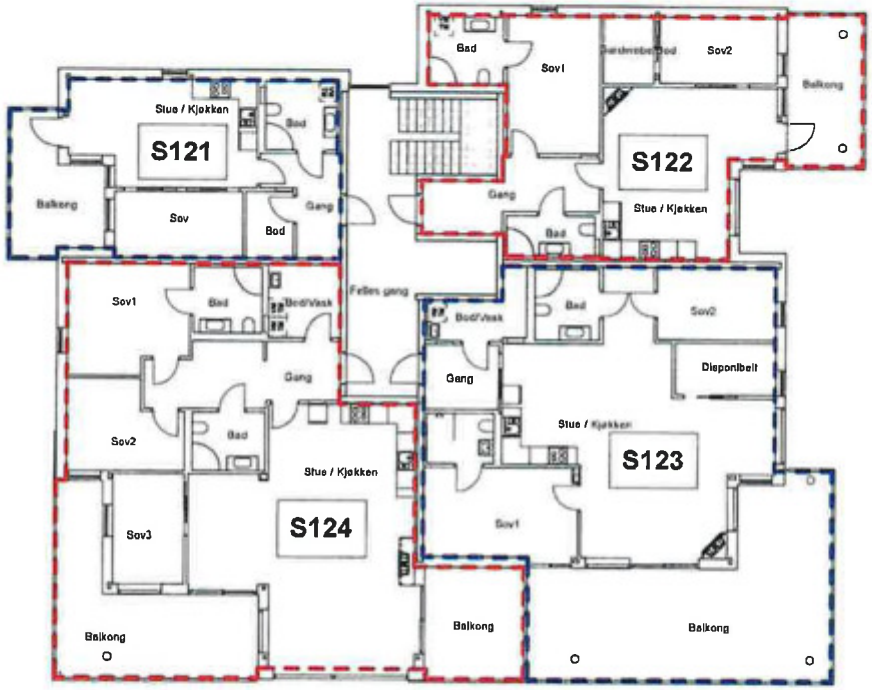
Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



Bygg D2 - Plan 4
1 : 200

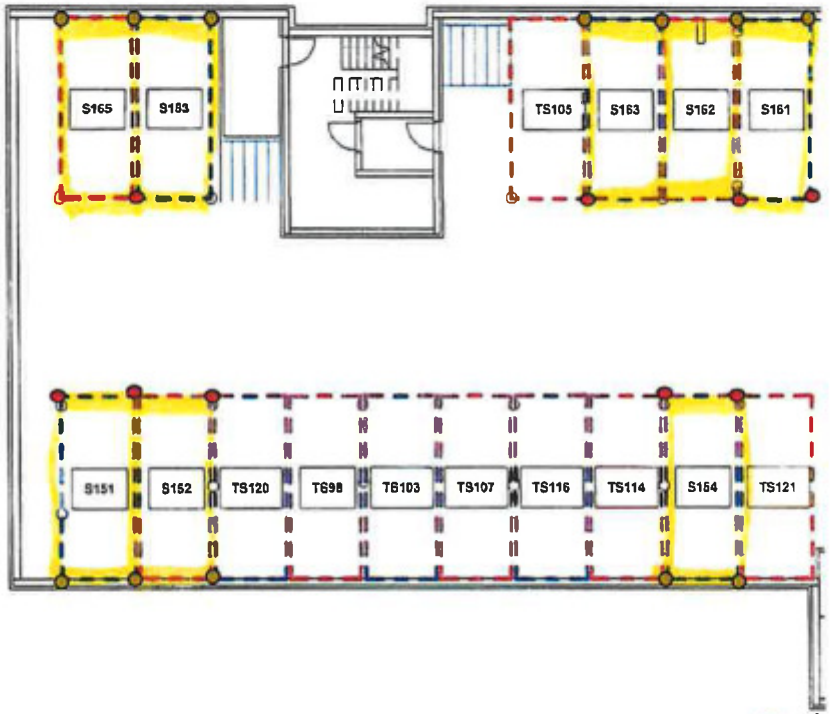
Bygg D2
Tegningsnr: D2.104
Målestokk A4: 1 : 200
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult
SKIPARVIKEN BERGEN

1 0 1 2 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17

Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Bnr: 66



D - Parkering og boder del 1
1 : 200

- Bolt montert i tak som grense
- Bolt montert på vegg som grense
- Grense næringseksjon
- Stolpe som grense

Bygg
Tegningsnr: P6
Målestokk A4: 1 : 200

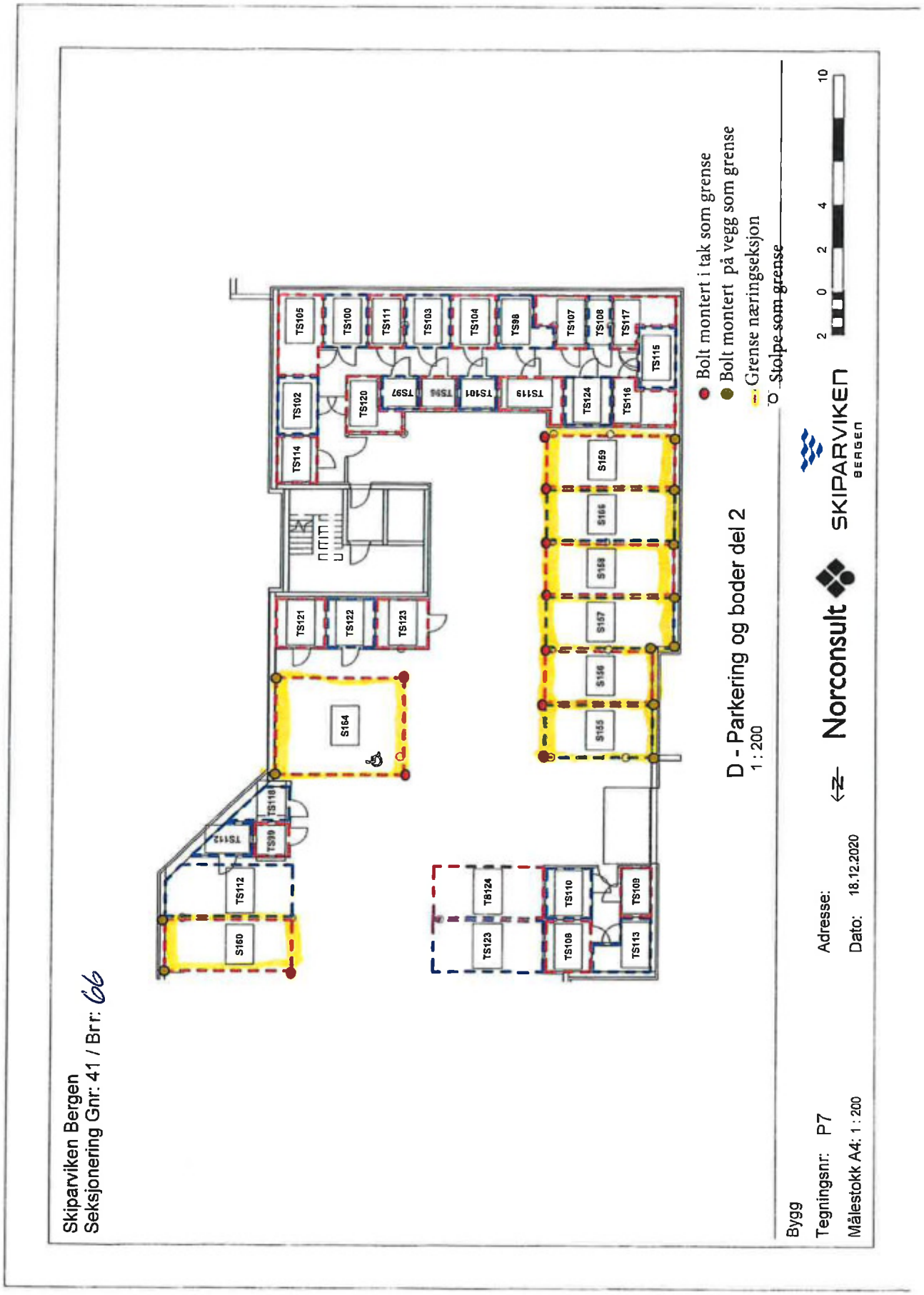
Adresse:
Dato: 18.12.2020

Norconsult

SKIPARVIKEN
BERGEN

2 0 2 4 10

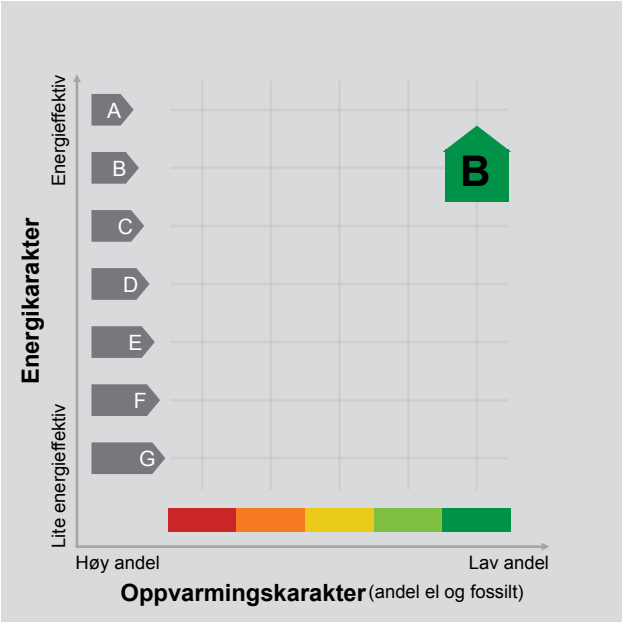
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/386808/200
Uthentet 2024-12-05 12:17


Skiparviken Bergen
Seksjonering Gnr: 41 / Brr: 66
Bolt montert i tak som grense
Bolt montert på vegg som grense
Grense næringseksjon
Stolpe som grense
D - Parkering og boder del 2
1 : 200
Norconsult
SKIPARVIKEN
BERGEN
Bygg
Tegningsnr: P7
Adresse:
Dato: 18.12.2020
Målestokk A4: 1 : 200
TS105
TS100
TS111
TS103
TS104
TS98
TS107
TS108
TS117
TS115
TS102
TS120
TS97
TS96
TS101
TS119
TS124
TS116
TS114
S159
S156
S158
S157
S156
S155
TS121
TS122
TS123
S164
TS110
TS111
TS109
S160
TS112
TS124
TS123
TS110
TS109
TS108
TS113

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sundts veg 89
Postnummer	5221
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300577683
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-67517
Dato	15.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

Innkalling til ordinært Årsmøte i 2024 – Sameiet Skjoldnes 1

Dato for møtet: tirsdag den 28. mai kl 18.00
Sted: Selskapslokalet på Konow, 2. etasje

Dagsorden

1) Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling
   b. Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert
   c. Valg av møteleder
   d. Valg av referent / protokollfører
   e. Valg av protokollundertegner
   f. Valg av tellekorps – bare dersom dette anses nødvendig
   g. Godkjenning av dagsorden

2) Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2023
   a. Årsregnskapet for 2023 – se vedlagt

3) Godkjenne budsjett for 2024
   a. Budsjettet ligger vedlagt med Årsregnskapet

4) Vederlag til styre
   a. Godkjenning av et totalt styrehonorar på 100.000 ihht budsjett (inkluderer for også Skjoldnes Parkering 1 og 2)

5) Valg av styre

   Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette fremmes følgende forslag til nytt styre for 2024:

   Følgende styremedlemmer ble valgt for 2 år i fjor:

   - Styrets leder: Tor Haldorsen ble valgt for en periode på to år
   - Styremedlem 1: Kenneth Olsvik ble valgt for en periode på to år
   - Styremedlem 2: Eivind Madsen ble valgt for en periode på to år

   Det innstilles at følgende styremedlemmer velges for ett år
   - Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad velges for en periode på ett år
   - Styremedlem 4: Anne Tandberg velges for en periode på ett år
   - Varamedlem: Øystein Haavik velges for en periode på ett år

   Forslag til vedtak:
   - **Valgkomiteens forslag tiltredes**

6) Valg av revisor
   a. Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor

7) Innkomne forslag:

a) Ove Solheim fremmer følgende forslag:

Etter at det ble oppdaget tyveri av minst to sykler, fra garasjen som sto uten port, fremmes det forslag om at det kjøpes inn og monteres overvåkingskamera ved innkjørsel til alle garasjene. Det må da skiltes med kamera utvendig

b) Eva Ravnan fremmer følgende forslag:

Styret må snarest arbeide frem, planlegge og søke Bergen kommunen om å anlegge gjesteparkering til sameiet

c) Margunn Karin Eide fremmer følgende forslag:

Bytte strømleverandør til billigere selskap
Oversikt over utgifter i forbindelse med fiskedammen og fordeling av disse.

Styret fremmer følgende forslag til vedtak for alle tre saker:
Styret vil utrede alle tre forslag og vurdere gode løsninger for å imøtekomme forslagene. Det vil da bli vurdert tekniske løsninger, alternativer og kostnader ved å iverksette foreslåtte tiltak.

Bergen den 20. mai 2024

På vegne av styret i Sameiet Skjoldnes 1

Tor Haldorsen / Styrets leder

Etter at de formelle punktene er gjennomgått og Årsmøtet avsluttet, så legges det opp til et kort beboermøte for å gjennomgå vedlagte informasjonsskriv om Skjoldnes og drøfte innspill og synspunkter som er relevant for sameierne.

1) Vedlagt følger informasjonsskriv relevant for sameiet Skjoldnes 1.

Årsmøte, Sameiet 1 Skjoldnes

Skjema for registrering av fremmøte eller fullmakt. Skjemaet printes, fylles ut og signeres i forkant av møtet, og leveres ved inngangen.

Navn / seksjonseier: _____

Leilighetsnummer:_____

Kryss av for det som passer under:

____ Jeg møter som seksjonseier

_____ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiemøte, så jeg gir derfor min fullmakt til følgende person:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier / fullmaktsgiver:_____

Sameiet Skjoldnes I
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Skjoldnes I

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 972 864	1 927 656	1 765 000	2 088 000
A konto innbetalt energi		534 388	566 025	0	100 000
Andre inntekter	3	324 264	704 842	324 000	324 000
Sum inntekter		**2 831 516**	**3 198 523**	**2 089 000**	**2 512 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	100 000	100 000	100 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	4	14 100	14 100	14 000	18 000
Avskrivninger	6	67 034	59 598	0	61 000
Andre kostnader fellesanlegg		432 606	38 049	175 000	430 000
Felles strøm og varme		427 642	791 815	175 000	410 000
Kostnader fellesmåling energi		534 388	566 025	0	0
Andre driftskostnader	7	1 174 366	1 115 719	969 500	1 002 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	33 169	103 335	0	0
Vedlikehold	9	166 383	352 296	373 000	138 000
Forretningsførsel		120 737	106 207	103 500	116 000
Revisjonshonorar		24 550	12 375	10 000	18 500
Andre konsulenthonorarer		43 166	8 000	0	0
Forsikring		200 968	175 864	187 000	200 000
Sum driftskostnader		**3 339 109**	**3 443 383**	**2 107 000**	**2 518 500**
Driftsresultat		**-507 593**	**-244 860**	**-18 000**	**-6 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		7 271	5 944	0	0
Andre renteinntekter		1 200	2 275	0	0
Sum finansinntekter		**8 471**	**8 219**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		6	30	0	0
Sum finanskostnader		**6**	**30**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**8 466**	**8 189**	**0**	**0**
Resultat		**-499 127**	**-236 671**	**-18 000**	**-6 500**
Til/fra annen EK		-184 559	-236 671	0	0
Til/fra udekket tap		-9 568	0	0	0
Overført til/fra annen innskutt EK		-305 000	0	0	0
Sum disponeringer		-499 127	-236 671	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	183 932	212 561
Sum varige driftsmidler		**183 932**	**212 561**
Sum anleggsmidler		**183 932**	**212 561**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 730	5 115
Forskuddsbetalte kostnader		193 146	196 736
Andre fordringer		81 096	314 351
Sum fordringer		**284 972**	**516 203**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		231 529	357 666
Sum bankinnsk. og kontanter		**231 529**	**357 666**
Sum omløpsmidler		**516 501**	**873 869**
SUM EIENDELER		**700 433**	**1 086 430**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Skjoldnes I
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	305 000
Sum innskutt egenkapital		**0**	**305 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	184 559
Udekket tap	10	-9 568	0
Sum opptjent egenkapital		**-9 568**	**184 559**
SUM EGENKAPITAL		**-9 568**	**489 559**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 853	225 672
Skyldige off. myndigheter		14 100	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	100 000
Skyldig energi/brensel		103 544	23 182
Annen kortsiktig gjeld		205 505	233 917
Sum kortsiktig gjeld		**710 001**	**596 871**
SUM GJELD		**710 001**	**596 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**700 433**	**1 086 430**

Bergen,
Styret for Sameiet Skjoldnes I

Tor Haldorsen Styrets leder	Mette Rokne Hanestad Styremedlem	Eivind Andreas Madsen Styremedlem
Kenneth Olsvik Styremedlem	Anne Tandberg Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

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	533 088	591 948	533 000	560 000
3801	Andel driftskostnader	927 564	1 030 320	927 000	973 000
3816	Kabel-TV	316 865	305 388	305 000	317 000
3825	Leieinntekter El-bil	195 347	0	0	238 000
Sum felleskostnader		**1 972 864**	**1 927 656**	**1 765 000**	**2 088 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Gangvask og heiskostnader	324 264	359 964	324 000	324 000
3885	Andre inntekter	0	344 878	0	0
Sum andre inntekter		**324 264**	**704 842**	**324 000**	**324 000**

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	100 000	100 000	100 000	125 000
Sum styrehonorar		**100 000**	**100 000**	**100 000**	**125 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 6 - Andre eiendeler

	Urrban avfall 140L	Utemøbler	Fritidsutstyr	Utemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	24 225	168 331	43 937	38 288
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 225	168 331	43 937	38 288
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 075	33 666	8 787	7 657
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 515	81 360	31 488	26 163
Bokført verdi pr.31.12	4 710	86 971	12 448	12 124
Anskaffelsesår	2021	2021	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	2	2

	Kärcher kostemaskin	Robotgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	39 531	0
Årets tilgang	0	38 405
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 531	38 405
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 647	3 200
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 059	3 200
Bokført verdi pr.31.12	32 472	35 204
Anskaffelsesår	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	7

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	6 714	0	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	11 500	0	0	0
6325	Renovasjon	23 011	12 878	0	0
6326	Snømåking og brøyting	220 203	156 387	73 000	100 000
6360	Renhold og matteleie	138 851	131 508	122 000	140 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	8 289	0	0	0
6370	Garasjer	3 704	26 385	0	0
6372	Heis	82 976	124 030	115 500	80 000
6375	TV/Bredbånd	350 663	326 595	305 000	351 000
6376	Vaktmestertjenester- Jølle Fix AS	229 262	231 273	203 000	203 000
6377	Vakthold	1 226	1 511	0	0
6390	Andre driftskostnader	17 437	12 271	53 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	70 647	74 746	98 000	98 000
6400	Leie maskiner og utstyr	611	1 250	0	0
6900	Telefonutgifter	0	885	0	0
6940	Porto	0	138	0	0
7000	Drivstoff	460	0	0	0
7740	Øreavrunding	-5	-14	0	0
7779	Andre gebyr	340	2 685	0	0
7782	Kostnader bomiljø	8 478	13 191	0	0
Sum driftskostnader		**1 174 366**	**1 115 719**	**969 500**	**1 002 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	1 457	2 703	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	6 574	0	0
6510	Verktøy og redskap	9 704	41 914	0	0
6540	Inventar	10 281	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	11 490	50 269	0	0
6553	Abonnement og lisenser	237	1 875	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**33 169**	**103 335**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	6 439	135 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	74 376	29 855	0	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	13 637	28 729	0	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg-fellesinnkjøp	73 646	204 477	88 000	88 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	77 901	0	0
6616	Vedlikehold tak	4 724	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	4 894	0	0
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	150 000	0
Sum vedlikehold		**166 383**	**352 296**	**373 000**	**138 000**

Note 10 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-9 568	0

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**276 998**	**493 602**
Periodens resultat	-499 127	-236 671
Årets avskrivninger	67 034	59 598
Årets investeringer	-38 405	-39 531
Endring i disponible midler	**-470 498**	**-216 604**
Disponible midler 31.12.	**-193 500**	**276 998**

Dokumentet er elektronisk signert

0498 årsregnska...

Name	Date
Olsvik, Kenneth	2024-05-15

Identification

Olsvik, Kenneth

Name	Date
Madsen, Eivind Andreas	2024-05-16

Identification

Madsen, Eivind Andreas

Name	Date
Tandberg, Anne	2024-05-15

Identification

Tandberg, Anne

Name	Date
Hanestad, Mette Rokne	2024-05-15

Identification

Hanestad, Mette Rokne

Name	Date
Haldorsen, Tor	2024-05-15

Identification

Haldorsen, Tor

SIGNICAT

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Skjoldnes 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjoldnes 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: L35U6-Y2S0E-B3UJF-LA15W-FVJ0E-C035A

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: L35U6-Y2S0E-B3UJF-LA15W-FVJ0E-C035A

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ekerhovd, Magnar Høgh
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1525127
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-16 13:04:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L35U6-Y2S0E-B3UJF-LA15W-FVJ0E-C035A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

Innkalling til ordinært Årsmøte i 2024 – Sameiet Skjoldnes Parkering 2

Dato for møtet: tirsdag den 28. mai kl 18.00 Sted:
Selskapslokalet på Konow, 2. etasje

Dagsorden

1) Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent / protokollfører
    e. Valg av protokollundertegner
    f. Valg av tellekorps – bare dersom dette anses nødvendig
    g. Godkjenning av dagsorden

2) Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2023
    a. Årsregnskapet for 2023 – se vedlagt

3) Godkjenne budsjett for 2024
    a. Budsjettet ligger vedlagt med Årsregnskapet

4) Valg av styre

    Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette fremmes følgende forslag til nytt styre for 2024:

    Følgende styremedlemmer ble valgt for 2 år i fjor:

    - Styrets leder: Tor Haldorsen ble valgt for en periode på to år
    - Styremedlem 1: Kenneth Olsvik ble valgt for en periode på to år
    - Styremedlem 2: Eivind Madsen ble valgt for en periode på to år

    Det innstilles at følgende styremedlemmer velges for ett år
    - Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad velges for en periode på ett år
    - Styremedlem 4: Anne Tandberg velges for en periode på ett år
    - Varamedlem: Øystein Haavik velges for en periode på ett år

    Forslag til vedtak:

    a) Valgkomiteens forslag tiltredes

5) Valg av revisor
    a. Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor

Bergen den 20. mai 2024

På vegne av styret i Sameiet Parkering Skjoldnes 2

Tor Haldorsen / Styrets leder

Skjoldnes Parkering 2
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Skjoldnes Parkering 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	184 500	396 692	186 000	186 000
Sum inntekter		**184 500**	**396 692**	**186 000**	**186 000**
Driftskostnader					
Felles strøm og varme		0	0	45 000	45 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		73 376	91 667	0	78 500
Andre driftskostnader	4	62 438	281 505	96 100	101 100
Forretningsførsel		21 868	25 000	30 000	31 000
Revisjonshonorar		0	0	10 000	0
Sum driftskostnader		**157 683**	**398 173**	**181 100**	**255 600**
Driftsresultat		**26 817**	**-1 481**	**4 900**	**-69 600**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 779	1 698	0	0
Andre renteinntekter		90	0	0	0
Sum finansinntekter		**4 869**	**1 698**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	217	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**217**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**4 869**	**1 481**	**0**	**0**
Resultat		**31 686**	**0**	**4 900**	**-69 600**
Til/fra annen EK		31 686	0	0	0
Sum disponeringer		31 686	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Skjoldnes Parkering 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	38 079
Andre fordringer		0	4 800
Sum fordringer		**0**	**42 879**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		45 243	215 732
Sum bankinnsk. og kontanter		**45 243**	**215 732**
Sum omløpsmidler		**45 243**	**258 611**
SUM EIENDELER		**45 243**	**258 611**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Skjoldnes Parkering 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 686	0
Sum opptjent egenkapital		**31 686**	**0**
SUM EGENKAPITAL		**31 686**	**0**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		12 050	3 000
Leverandørgjeld		1 300	0
Annen kortsiktig gjeld		207	255 611
Sum kortsiktig gjeld		**13 557**	**258 611**
SUM GJELD		**13 557**	**258 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 243**	**258 611**

Bergen,
Styret for Skjoldnes Parkering 2

Tor Haldorsen Styrets leder	Mette Rokne Hanestad Styremedlem	Eivind Andreas Madsen Styremedlem
Anne Tandberg Styremedlem	Kenneth Olsvik 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
3804	Utleie garasjeplasser	184 500	223 200	186 000	186 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	173 492	0	0
Sum felleskostnader		**184 500**	**396 692**	**186 000**	**186 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 4 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6390	Andre driftskostnader	17 272	230 561	56 100	56 100
6394	Andel kostnader sameie	45 168	50 184	40 000	45 000
7740	Øreavrunding	-2	-1	0	0
7779	Andre gebyr	0	761	0	0
Sum driftskostnader		**62 438**	**281 505**	**96 100**	**101 100**

Note 5 - Disponible midler

	2023	2022
Periodens resultat	31 686	0
Endring i disponible midler	**31 686**	**0**
Disponible midler 31.12.	**31 686**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0899 Årsregn...

Name	Date
Haldorsen, Tor	**2024-05-15**

Identification

Haldorsen, Tor

Name	Date
Madsen, Eivind Andreas	**2024-05-15**

Identification

Madsen, Eivind Andreas

Name	Date
Tandberg, Anne	**2024-05-15**

Identification

Tandberg, Anne

Name	Date
Hanestad, Mette Rokne	**2024-05-15**

Identification

Hanestad, Mette Rokne

Name	Date
Olsvik, Kenneth	**2024-05-15**

Identification

Olsvik, Kenneth

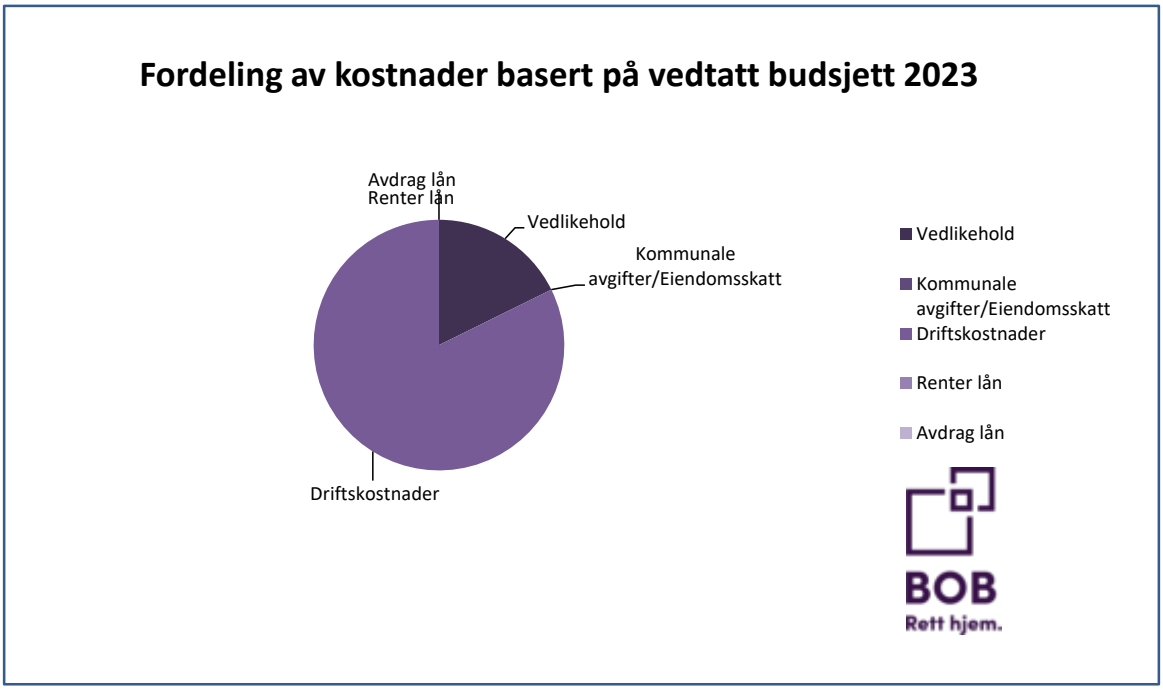
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OVERSIKT FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	**498**	**Sameiet Skjoldnes I**
Budsjett år	**2023**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	373 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 734 000	83 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-18 000	-1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 089 000	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
januar 2023

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært Årsmøte i Sameiet Skjoldnes 1

Dato for møtet: tirsdag den 28. mai kl 18.00
Sted: Selskapslokalet på Konow, 2. etasje

Møtet ble åpnet av styrets leder, Tor Haldorsen.

Tilstede fra styret var følgende personer:

Tor Haldorsen
Mette Rokne Hanestad
Anne Tandberg
Eivind Madsen
Kenneth Olsvik

Representant fra BOB var ikke tilstede.

Dagsorden

1) **Konstituering**
    a. Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om det var innvendinger mot innkallingen, og det var det ikke.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    b. Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert

Antall seksjonseiere som var tilstede:	24
+ Antall fullmakter:	6
= Antall stemmeberettigede:	30

    c. Valg av møteleder

Tor Haldorsen ble foreslått som møteleder.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    d. Valg av referent / protokollfører

Mette Rokne Hanestad ble foreslått som referent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    e. Valg av protokollundertegner

Anne Tandberg ble foreslått som protokollundertegner, sammen med referent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    f. Valg av tellekorps

Følgende tellekorps ble foreslått: Ingen tellekorps

    g. Godkjenning av dagsorden

Det ble kommentert at noen saker ikke var mottatt av styret pga feil epost adresse. Dette ble notert av styret og skal presisere hvilken mailadresse saker skal sendes til neste gang. Styret noterer seg dette.

Vedtak om godkjenning av dagsorden: Dagsorden ble godkjent med 26 stemmers tilslutning, og 0 stemmer i mot.

2) Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått av Mette Rokne Hanestad, og det diverse spørsmål og kommentarer ble tilfredsstillende besvart.

Vedtak: Regnskap og balanse for 2023 ble enstemmig godkjent.

3) Godkjenne budsjett for 2024

a. Budsjettet lå vedlagt i Årsmeldingen, og ble gjennomgått av styrets leder og Mette Rokne Hanestad.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2024 ble enstemmig godkjent.

4) Vederlag til styre

a. Godkjenning av et samlet styrehonorar på 100.000 ihht budsjett

Vedtak: Styrets samlede vederlag på 100.000 for 2023 ble enstemmig godkjent.

5) Valg av styre

Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette ble det fremmet følgende forslag til nytt styre for 2024:

Tre av styremedlemmene ble i fjor valt for 2 år og var således ikke på valg.
Det er:

- Styrets leder: Tor Haldorsen
- Styremedlem1: Kenneth Olsvik
- Styremedlem 2: Eivind Madsen

Følgende to styremedlemmer ble valgt for en periode på ett år:

- Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad
- Styremedlem 4: Anne Tandberg
- Varamedlem: Øystein Haavik velges for en periode på ett år

Det var ikke kommet inn forslag på valg av andre styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

a) Valgkomiteens forslag tiltredes

6) **Valg av revisor**
   a. Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor

Vedtak: KPMG ble enstemmig godkjent.

7) **Innkomne forslag**

a) Ove Solheim fremmer følgende forslag:
Etter at det ble oppdaget tyveri av minst to sykler, fra garasjen som sto uten port, fremmes det forslag om at det kjøpes inn og monteres overvåkingskamera ved innkjørsel til alle garasjene. Det må da skiltes med kamera utvendig.
Innspill i møtet: Følge opp tilgang til nummeret til garasjen og intervall på åpning garasjeport bygg 6.

b) Eva Ravnan fremmer følgende forslag:
Styret må snarest arbeide frem, planlegge og søke Bergen kommunen om å anlegge gjesteparkering til sameiet

c) Margunn Karin Eide fremmer følgende forslag:

Bytte strømleverandør til billigere selskap
Oversikt over utgifter i forbindelse med fiskedammen og fordeling av disse.

Styret fremmer følgende forslag til vedtak for alle tre saker:
Styret vil utrede alle tre forslag og vurdere gode løsninger for å imøtekomme forslagene. Det vil da bli vurdert tekniske løsninger, alternativer og kostnader ved å iverksette foreslåtte tiltak.

Det var ingen flere saker til behandling, og Årsmøtet ble hevet.

Bergen den 28. mai 2024

Mette Rokne Hanestad
Referent

Anne Tandberg
Protokollunderskriver

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært Årsmøte i Sameiet Skjoldnes Parkering 2

Dato for møtet: tirsdag den 28. mai kl 18.00
Sted: Selskapslokalet på Konow, 2. etasje

Møtet ble åpnet av styrets leder, Tor Haldorsen.

Tilstede fra styret var følgende personer:

Tor Haldorsen
Mette Rokne Hanestad
Anne Tandberg
Eivind Madsen
Kenneth Olsvik

Representant fra BOB var ikke tilstede.

Dagsorden

1) **Konstituering**
    a. Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om det var innvendinger mot innkallingen, og det var det ikke.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    b. Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert

Antall seksjonseiere som var tilstede:	24
+ Antall fullmakter:	6
= Antall stemmeberettigede:	30

    c. Valg av møteleder

Tor Haldorsen ble foreslått som møteleder.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    d. Valg av referent / protokollfører

Mette Rokne Hanestad ble foreslått som referent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    e. Valg av protokollundertegner

Anne Tandberg ble foreslått som protokollundertegner, sammen med referent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

    f. Valg av tellekorps

Følgende tellekorps ble foreslått: Ingen tellekorps

    g. Godkjenning av dagsorden

Det ble kommentert at noen saker ikke var mottatt av styret pga feil epost adresse. Dette ble notert av styret og skal presisere hvilken mailadresse saker skal sendes til neste gang. Styret noterer seg dette.

Vedtak om godkjenning av dagsorden: Dagsorden ble godkjent med 26 stemmers tilslutning, og 0 stemmer i mot.

2) Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått av Mette Rokne Hanestad, og det diverse spørsmål og kommentarer ble tilfredsstillende besvart.

Vedtak: Regnskap og balanse for 2023 ble enstemmig godkjent.

3) Godkjenne budsjett for 2024

a. Budsjettet lå vedlagt i Årsmeldingen, og ble gjennomgått av styrets leder og Mette Rokne Hanestad. Det ble notert at dette ikke var oppdatert med oppjusterte inntekter. Dette ettersendes.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2024 ble enstemmig godkjent.

4) Valg av styre

Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette ble det fremmet følgende forslag til nytt styre for 2024:

Tre av styremedlemmene ble i fjor valt for 2 år og var således ikke på valg.
Det er:

- Styrets leder: Tor Haldorsen
- Styremedlem1: Kenneth Olsvik
- Styremedlem 2: Eivind Madsen

Følgende to styremedlemmer ble valgt for en periode på ett år:

- Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad
- Styremedlem 4: Anne Tandberg
- Varamedlem: Øystein Haavik velges for en periode på ett år

Det var ikke kommet inn forslag på valg av andre styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

a) Valgkomiteens forslag tiltredes

5) Valg av revisor

a. Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor

Vedtak: KPMG ble enstemmig godkjent.

Det var ingen flere saker til behandling, og Årsmøtet ble hevet.

Bergen den 28. mai 2024

Mette Rokne Hanestad
Referent

Anne Tandberg
Protokollunderskriver

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKJOLDNES I

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Skjoldnes I.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 40, bnr. 112 i Bergen kommune.
Sameiet består av 59 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (garasjeanlegg).

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. SAMEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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 gi adgang til bruksenheten 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. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter:

– vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten

– elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks

– hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.

– innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.

– rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er Sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

5. FORDELING AV FELLESUTGIFTER

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

Som felleskostnader anses blant annet:

(a) eiendomsforsikring,

(b) kostnader ved forrertningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer

(c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer

(d) kostnader til vaktmestertjenester

(e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter

(f) kostnader til fjernvarme

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

– Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, som drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, utgifter knyttet til sykkelparkering og bodareal i kjeller.

Utgifter som nevnt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk. Herunder slik at seksjon 6 (eneboligen) ikke skal være med å dekke trappevask og heiskostnader.

– Kostnader til kabel-TV/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.

– Garasjeseksjonene betaler alene de utgifter som knytter seg til Garasjeseksjonen.

– Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

– Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven 29 første ledd.

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.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

6. ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere kan velges til verv i Sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsmelding fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Budsjett for kommende år
6. Vedlikeholdsplan

For øvrig behandler årsmøtet andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. 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 punkt 6.

8. ÅRSMØTETS VEDTAK

8-1 Årsmøtets vedtak

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) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

8-2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-4 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. STYRET

Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer, høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.

Styret forestår den daglige drift av Sameiets eiendom i samsvar med lov, Sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. 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.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

10. SALG / UTLEIE – RETTSLIG RÅDIGHET

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

11. VEDLIKEHOLD, DRIFT

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

12. ØVRIGE FORPLIKTELSER

Sameiet Skjoldnes I skal til enhver tid være sameier i Sameiet Skjoldnes Vel I og Sameiet Skjoldnes Vel II.

13. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sameierbrøken, med de unntak som fremgår av disse vedtekter.

14. 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.

15. PANTERETT

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, jf. eierseksjonsloven § 31.

16. 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.

17. TVIST

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

***

VEDTEKTER

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger og parkeringsplasser i Prosjektet Skjoldnes. Vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring mv. Det bemerkes at organiseringen av parkeringsanleggene ikke er endelig avklart p.t.

VEDTEKTER FOR SKJOLDNES PARKERING 2

1. NAVN OG EIERFORHOLD

Lagets navn skal være Skjoldnes Parkering 2 ("Garasjelaget").

Garasjelaget har som formål å:

- ivareta medlemmenes felles interesser
- organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Alle som erverver rett til parkeringsplass i Garasjeseksjonen, har tinglyst rett og plikt til å være medlem av laget.

Det er til sammen 62 andeler i sameiet. Garasjen utgjør seksjon 61 i Sameiet Skjoldnes Trinn 1.

Medlemmene har 1 stemme hver for hver parkeringsplass.

Laget stiftes av Skjoldnes Utvikling AS ("Utbygger") eller den Utbygger utpeker. Så snart den enkelte boligseksjon og garasjeplass overtas i prosjektet Skjoldnes, tas eieren opp som medlem i garasjelaget – det vises for øvrig til overgangsbestemmelser i punkt 9, hvor innmeldingstidspunkt er nærmere angitt.

Så snart forhåndssolgte boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I er overtatt fra Utbygger, innkaller Utbygger til ekstraordinær generalforsamling, se punkt 4, hvor garasjelagets styre skal velges. Se også punkt 9. Så snart styret er valgt, skal styret besørge laget registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund.

2. FELLESUTGIFTER

Garasjelaget betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen, herunder garasjeseksjonens andel av felleskostnadene i Sameiet Skjoldnes I. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass. Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen strømutgiftene etter stipulert forbruk i tillegg til medlemskontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av garasjelagets styre slik at det samlede innbetalte beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av kontingentens størrelse det påfølgende år.

3. MEDLEMMENES PLIKTER OG RETTIGHETER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter:

- Garasjelagets vedtekter
- vedtekter for Sameiet Skjoldnes I
- eventuelle ordensregler for laget og/eller Sameiet Skjoldnes I
- vedtak fattet av lagets generalforsamling og/eller styre, samt
- vedtak fattet av sameiermøtet og/eller styret til Sameiet Skjoldnes I

Ingen har adgang til på egenhånd å iverksette tiltak i Garasjeseksjonen uten gyldig vedtak av Garasjelagets styre eller lagets generalforsamling.

Alle medlemmene kan velges til verv i Garasjelaget.

Med medlemskap i laget følger en rett til eksklusiv bruk av en eller flere parkeringsplasser i Garasjeseksjonen. Den nærmere fordelingen av parkeringsplassene følger som vedlegg 1 til nærværende vedtekter.

Parkeringsplassen kan ikke eies av, eller selges til, andre enn de som til enhver tid er eiere av boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I, samt eiere av Konow Lund Villaen, gnr/bnr 40/1819. Ved salg av den overliggende boligseksjon plikter medlemmet i garasjelaget således å selge sin garasjeplass til kjøper av den boligseksjon som avhendes, eller til annen boligseksjonseier i Sameiet Skjoldnes I.

Noen av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede ("hc-plass"). Seksjonseiere som er medlemmer i Garasjelaget, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. De medlemmer som har blitt tildelt HC-plass uten å ha behov for slik plass, plikter således vederlagsfritt å bytte sin plass midlertidig med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sameiet.

Parkeringsplassene i Garasjeseksjonen kan leies ut sammen med boligseksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere/beboere i Sameiet Skjoldnes I og II. Dersom ingen boligseksjons-eiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre på tidsbegrenset kontrakt med maksimalt ett års varighet. Leieretten skal tilbys andre boligseksjonseiere/beboere på nytt, før ev. leiekontrakt fornyes. Leieforholdet skal meldes til lagets styre. Konow Lund Villaen kan tilby sine parkeringsplasser til sine kunder uavhengig av begrensningene i denne bestemmelsen.

Styret i Sameiet Skjoldnes 1, eller den de utpeker, har til enhver tid tilkomst til tekniske rom beliggende i garasjeseksjon, seksjon 61. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra styret i Sameiet Skjoldnes 1.

Seksjonseiere i Sameiet Skjoldnes 1 som har bod i garasjeseksjonen, har til enhver tid tilkomst til sine boder i garasjeseksjon, seksjon 61. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra de berørte.

4. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er Garasjelagets øverste myndighet alle medlemmene har rett til å delta på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett. Videre har Garasjelagets samt Sameiets styremedlemmer, forretningsfører og revisor rett til å delta på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett. Garasjelagets styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets formann, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i punkt 7.

Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av juni med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi til og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan generalforsamlingen bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når innkallingen har skjedd i henhold til nærværende vedtektsbestemmelse, uavhengig av antall oppmøtte.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering (godkjenning av møteinnkalling, opprop, valg av møteleder og referent med mer).
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett og fastsettelse av årskontingent
5. Vedlikeholdsplan
6. Valg av leder
7. Valg av styre med vara
8. Valg av revisor
9. Andre saker nevnt i innkallelsen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5. GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer ved generalforsamlingen for vedtak om bl.a.:

(a) endring av vedtektene,

(b) ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeseksjonen som etter forholdene i garasjelaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn [ti] prosent av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene (den samlede medlemskontingenten).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

(f) at bestemte medlemmer skal ha plikt til å holde deler av kjørearealet ved like,

(g) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av drift- og vedlikeholdskostnadene enn bestemt i punkt 2.

(h) Endinger i fordelingen av parkeringsplasser

Det kreves tilslutning fra samtlige medlemmer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeseksjonen. Garasjeseksjonen kan ikke, verken helt eller delvis, selges eller leies bort til andre enn eiere av boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I., se dog punkt 3 8. avsnitt.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

6. STYRET

Garasjelaget ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer, samt ett varamedlem. Det skal være 2 varamedlemmer til styret. Styret med varamedlemmer velges på generalforsamlingen. Styremedlemmene skal være medlemmer av garasjelaget eller tilhøre et medlems husstand. 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 tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av den generalforsamling som foretar valget. Leder for Garasjelaget velges direkte, for øvrig konstituerer styret seg selv. Representantene kan gjenvelges. Se også pkt. 9.

Styret representerer Garasjelagets medlemmer, og forplikter dem med underskrift fra styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, ved gjennomføringen av vedtak truffet av generalforsamling eller styret, og plikter som angår Garasjeseksjonen herunder ved tinglysing av heftelser i denne. Styret representerer Garasjeseksjonen og stemmer på vegne av lagets medlemmer i ordinære samt ekstraordinære årsmøter i Sameiet Skjoldnes I.

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

7. STYRETS ARBEID

Styret forestår den daglige driften av Garasjeseksjonen i samsvar med Garasjelagets formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsplan for Garasjeseksjonen som fremlegges generalforsamlingen for godkjennelse. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier. Styreleder i Garasjelaget har møte- og talerett i Sameiets styremøter.

Styret fører regnskap som følger kalenderåret. Revidert regnskap skal legges fram på årets generalforsamling for godkjenning.

Garasjeseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Det enkelte medlem besørger selv forsikring som dekker dennes kjøretøy.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

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

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer 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.

8. MISLIGHOLD

Dersom et medlem vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor Garasjelaget, kan styret terminere medlemskapet i Garasjelaget. Som vesentlig mislighold regnes blant annet manglende betaling av kontingent etter pkt. 1 og bruk av Parkeringsplassen og/eller Garasjeseksjonen i strid med pkt. 3. Medlemmet skal gis en rimelig frist til å rette forholdet, før oppsigelse finner sted.

Ved slik oppsigelse forestår Garasjelagets styre salget av parkeringsplassen innenfor den krets som nevnt i punkt 3. Salget skjer for medlemmets risiko og regning.

9. TVISTER

Eventuelle tvister mellom Garasjelaget og én eller flere medlemmer, skal avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar garasjeseksjonens verneting som verneting ved tvister som gjelder garasjeseksjonen.

10. MINDRETALLSVERN

Garasjelagets generalforsamling, styre eller andre kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. OVERGANGSBESTEMMELSER

Dette punktet gjelder fram til alle parkeringsplassene er solgt og overtatt, samt til garasjeseksjonen er endelig overskjøtet til Garasjelaget. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Representasjon
Inntil samtlige parkeringsplasser er solgt til boligseksjonseiere i Sameiet Skjoldnes I, skal Utbygger ha én representant i styret.

Stemmer
Utbygger har stemmeretten for samtlige parkeringsplasser, jf. punkt 1, som ikke er solgt. Forretningsfører skal legge fram oversikt over salgssituasjonen på hver generalforsamling slik at stemmeforholdene klargjøres under første post "Konstituering".

Medlemskap og Kontingent
Medlemskap i garasjelaget er obligatorisk for alle kjøpere av parkeringsplass i Garasjeseksjonen. Hver kjøper overtar retten til bruk av parkeringsplass i henhold til den enkeltes kontrakt om kjøp av parkeringsplass.

Kontingenten løper fra samme tidspunkt. Utbygger er medlem på linje med øvrige medlemmer for usolgte plasser, med de samme rettigheter og plikter, fram til kjøper overtar rettighetene og forpliktelsene ved overtakelse av den aktuelle parkeringsplass.

Utleie
Utbygger kan leie ut usolgte parkeringsplasser i Garasjeseksjonen. Dersom ingen boligseksjonseiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre på tidsbegrenset kontrakt med maksimalt ett års varighet. Leieretten skal tilbys andre boligseksjonseiere/beboere på nytt, før ev. leiekontrakt fornyes. Leieforholdet skal meldes til lagets styre.

Overskjøting av Garasjeseksjonen
Sameierne er hjemmelshaver til Garasjeseksjonen som angitt i punkt 1. Ved stiftelsen av garasjelaget vil eiendommen gnr. 40 bnr 112 ikke være ferdig seksjonert, de overliggende boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I vil ikke være overtatt av eierne. Utbygger står fritt til å avvente overskjøtingen av Garasjeseksjonen inntil overtakelse og overskjøting av Boligseksjonene er gjennomført.

Dersom Garasjeseksjonen ikke er overskjøtet til Garasjelaget ved første overtakelse av overliggende boligseksjon med tilhørende garasjeplass, skal Garasjelagets rett til Garasjeseksjonen tinglyses som en bruksrett i Garasjeseksjonen. Nevnte tinglysing besørges og bekostes av Utbygger.

Medlemmenes plikt til å betale kontingent består uavhengig av tidspunktet for gjennomføringen av overskjøtingen. Garasjelaget er ansvarlig for dokumentavgiften, og bærer risikoen for avgiftens størrelse. Dersom det er nødvendig for å få dekket dokumentavgiften rettidig, vil medlemmene bli pålagt en økt dokumentavgift i forbindelse med overskjøtingen.

Utbygger har eksklusiv bruksrett til de parkeringsplasser som ikke er solgt. Denne retten kan tinglyses som en bruksrett i Garasjeseksjonen. Bruksretten skal avlyses så snart samtlige parkeringsplasser i Garasjeseksjonen er solgt.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt Garasjeseksjonen er overskjøtet og samtlige parkeringsplasser er solgt og overtatt, og rettighetshaverne har tiltrådt som medlemmer i laget og derigjennom overtatt Utbyggers rettigheter og plikter i Garasjelaget.

***

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

3rw Arkitekter
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Jakob Røsvik	Katrine Ve	201621613/34	290120

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 55
Adresse	:	Sundts Veg 55
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/sportsboder iht. illustrasjon i vedlegg D2 til søknaden, mottatt 13.01.20, tilleggsopplysninger mottatt 22.01.2020 og 28.01.2020, tillatelse datert 01.09.2016, tillatelse til dispensasjon datert 08.01.2020 og midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020(registrert i sak 201621611).

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/sportsboder iht. illustrasjon i vedlegg D2 til søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.01.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

- Før ferdigattest må ansvarlige foretak redegjøre for og/eller utføre oppmerksomhets/farefelt for hovedtrapp inne iht. tilbakemelding fra tilsynsavdelingen etter befaring.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tilstrekkelig dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2.2 er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Følgende rekkefølgekrav må dokumenteres ytterligere til søknad om ferdigattest:

- Endelig ferdigstilling av leke- og fellesarealer, herunder beplantning. Søker har redegjort for at beplantning av fellesområdet bekreftes utført våren 2020 og så snart klimaet tillater utplantning av vegetasjon.
- Endelig ferdigstilling av renovasjonsløsning.

- Fredrik Konow Lund villaen skal være satt i stand. Søker har opplyst at Villa Konow Lund er istandsatt eksteriørmessig og at det er innvilget rammetillatelse for Villa Konow Lund. Før ferdigattest må villaen også være istandsatt også interiørmessig.
- For opparbeiding av o_FR3 og o_FR4 vises det til midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020 i SAK 201621611.
- Det må foreligge bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatatt av kommunen. Det er ikke mottatt bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende, imidlertid har Vann- og avløpsetaten i e-post datert 28.01.2020 uttalt at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet bygg 6 i felt B2. Det er også bekreftet at dette også gjelder for vann-, avløp- og overvannsledninger tilknyttet prosjektet. Sluttdokumentasjonen skal være godkjent for privat anlegg, og hovedledningsanlegget skal være overtatt til kommunal drift og vedlikehold før det gis ferdigattest.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
- Bekreftelse på at eiendommer som skal nyttes under ett er sammenslått eller tilsvarende må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. pbl § 21-4, 5 ledd.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Ansvarlig søker har i redegjørelse mottatt 22.01.2020 bekreftet at gjenstående arbeider for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå er utført.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
«Bad bolig nr 38-6, 09-6 10-6 og 22-6 feile håndtak på innretning i baderom er levert. Badrerom fungerer. Arbeid utføres uke 4».

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: Øvrige arealer som ikke fremgår av markering for brukstillatelse i vedlegg D1 og D2 til søknad om brukstillatelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skjoldnes Utvikling AS, Statsminister Michelsens veg 36, 5230 PARADIS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
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.
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. Fylkesmannen 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

3rw Arkitekter AS
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Jakob Røsvik	Katrine Ve	201621613/39	180220

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 55
Adresse	:	Sundts Veg 55
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6, i hhv. 1., 2. og 3. etasje, iht. illustrasjon i vedlegg D2 til søknaden mottatt 297.01.2020/30.01.2020, samt supplerende opplysninger mottatt 11.02.2020. Vi viser også til tillatelse datert 01.09.2016, tillatelse til dispensasjon datert 08.01.2020 og midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020(registrert i sak 201621611).

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
29.01.2020 - boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/sportsboder.

Behov for søknad om endring:
I følgebrevet til søknaden om midlertidig brukstillatelse er det redegjort for følgende:
«For denne søknad oversendes revidert tegning for bakkeplan. Plantegning som inngår i byggesaken er feil. I tegning på byggesaken er det vist 4 boliger i front av parkeringsanlegg. Det er etablert 3 stk, jf. vedlegg E1. Ingen endringer i arealer/ bygningsutforming, - utelukkende ending i boligstørrelser ved at 4 boliger er blitt til 3. Dette er også hva som er lagt til grunn for prosjekteringen og vist i brannkonsept.»

Endring i antall boenheter er søknadspliktig og må omsøkes som en endring av gitt tillatelse. Vi er imidlertid kommet til at dette ikke er til hinder for å innvilge brukstillatelse i saken da planen ikke inneholder minimumskrav til antall boenheter og da brannsikkerhet skal være ivaretatt.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6, i hhv. 1., 2. og 3. etasje, iht. illustrasjon i vedlegg D2 til søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.01.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tilstrekkelig dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2.2 er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Følgende rekkefølgekrav må dokumenteres ytterligere til søknad om ferdigattest:

- Endelig ferdigstilling av leke- og fellesarealer, herunder beplantning. Søker har redegjort for at beplantning av fellesområdet bekreftes utført våren 2020 og så snart klimaet tillater utplantning av vegetasjon.
- Endelig ferdigstilling av renovasjonsløsning.
- Fredrik Konow Lund villaen skal være satt i stand. Søker har opplyst at Villa Konow Lund er istandsatt eksteriørmessig og at det er innvilget rammetillatelse for Villa Konow Lund. Før ferdigattest må villaen også være istandsatt også interiørmessig.
- For opparbeiding av o_FR3 og o_FR4 vises det til midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020 i SAK 201621611.
- Det må foreligge bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatatt av kommunen. Det er ikke mottatt bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende, imidlertid har Vann- og avløpsetaten i e-post datert 11.02.2020 uttalt at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6 i felt B2. Sluttdokumentasjonen skal være godkjent for privat anlegg, og hovedledningsanlegget skal være overtatt til kommunal drift og vedlikehold før det gis ferdigattest.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
- Bekreftelse på at eiendommer som skal nyttes under ett er sammenslått eller tilsvarende må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. pbl § 21-4, 5 ledd.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning: «mindre monteringsarbeid, VA rettelse av feil-leveranser kjøkken, L34-6, L40-6, L42-6 mindre areal med med kledningsbord utføres».

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: Trappehus D.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - seksjonsleder
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skjoldnes Utvikling AS, Statsminister Michelsens veg 36, 5230 PARADIS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
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.
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. Fylkesmannen 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

3rw Arkitekter
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Jakob Røsvik	Katrine Ve	201621613/42	260220

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 55
Adresse	:	Sundts Veg 55
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6, i hhv. 1., 2. og 3. etasje, iht. illustrasjon i vedlegg D2 til søknaden mottatt 29.01.2020/30.01.2020, samt supplerende opplysninger mottatt 11.02.2020. Vi viser også til tillatelse datert 01.09.2016, tillatelse til dispensasjon datert 08.01.2020 og midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020(registrert i sak 201621611).

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse den 18.02.2020 til boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6, i hhv. 1., 2. og 3. etasje. Dette var iht. illustrasjon vedlagt søknaden.

Den 24.02.2020 mottok vi en ny illustrasjonsplan fra ansvarlig søker den som lå til grunn for gitt MB var misvisende. Søknaden gjaldt samtlige boliger tilknyttet trappehus C, og ikke kun de i 1., 2. og 3. etasje. Øvrige deler av søknaden gjenspeiler også dette.

På bakgrunn av tilbakemelding fra søker og oppdatert illustrasjonsplan gir vi midlertidig brukstillatelse på ny. Dette vedtak erstatter brukstillatelse datert 18.02.2020 i sin helhet.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
29.01.2020 - boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/sportsboder.

Behov for søknad om endring:
I følgebrevet til søknaden om midlertidig brukstillatelse er det redegjort for følgende:
«For denne søknad oversendes revidert tegning for bakkeplan. Plantegning som inngår i byggesaken er feil. I tegning på byggesaken er det vist 4 boliger i front av parkeringsanlegg. Det er etablert 3 stk, jf. vedlegg E1. Ingen endringer i arealer/ bygningsutforming, -

utelukkende ending i boligstørrelser ved at 4 boliger er blitt til 3. Dette er også hva som er lagt til grunn for prosjekteringen og vist i brannkonsept.»

Endring i antall boenheter er søknadspliktig og må omsøkes som en endring av gitt tillatelse. Vi er imidlertid kommet til at dette ikke er til hinder for å innvilge brukstillatelse i saken da planen ikke inneholder minimumskrav til antall boenheter og da brannsikkerhet skal være ivaretatt.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6, iht. illustrasjon i vedlegg D2 mottatt 24.02.2020, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.01.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tilstrekkelig dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2.2 er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Følgende rekkefølgekrav må dokumenteres ytterligere til søknad om ferdigattest:

- Endelig ferdigstilling av leke- og fellesarealer, herunder beplantning. Søker har redegjort for at beplantning av fellesområdet bekreftes utført våren 2020 og så snart klimaet tillater utplantning av vegetasjon.
- Endelig ferdigstilling av renovasjonsløsning.
- Fredrik Konow Lund villaen skal være satt i stand. Søker har opplyst at Villa Konow Lund er istandsatt eksteriørmessig og at det er innvilget rammetillatelse for Villa Konow Lund. Før ferdigattest må villaen også være istandsatt også interiørmessig.
- For opparbeiding av o_FR3 og o_FR4 vises det til midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020 i SAK 201621611.
- Det må foreligge bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatatt av kommunen. Det er ikke mottatt bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende, imidlertid har Vann- og avløpsetaten i e-post datert 11.02.2020 uttalt at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6 i felt B2. Sluttdokumentasjonen skal være godkjent for privat anlegg, og hovedledningsanlegget skal være overtatt til kommunal drift og vedlikehold før det gis ferdigattest.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
- Bekreftelse på at eiendommer som skal nyttes under ett er sammenslått eller tilsvarende må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. pbl § 21-4, 5 ledd.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning: «mindre monteringsarbeid, VA rettelse av feil-leveranser kjøkken, L34-6, L40-6, L42-6 mindre areal med med kledningsbord utføres».

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: Trappehus D.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skjoldnes Utvikling AS, Statsminister Michelsens veg 36, 5230 PARADIS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
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.
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. Fylkesmannen 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

3rw Arkitekter AS
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Jakob Rosvik	Katrine Ve	201621613/47	130320

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 55
Adresse	:	Sundts Veg 55
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, boliger tilknyttet trappehus D i bygg 6, iht. illustrasjonsplan i vedlegg D2 til søknaden mottatt 09.03.2019. Vi viser også til tillatelse datert 01.09.2016, tillatelse til dispensasjon datert 08.01.2020 og midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020(registrert i sak 201621611).

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
26.02.2020 - boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6
29.01.2020 - boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/ sportsboder.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet trappehus D i bygg 6, iht. illustrasjonsplan i vedlegg D2, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.01.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tilstrekkelig dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2.2 er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Følgende rekkefølgekrav må dokumenteres ytterligere til søknad om ferdigattest:

- Endelig ferdigstilling av leke- og fellesarealer, herunder beplantning. Søker har redegjort for at beplantning av fellesområdet bekreftes utført våren 2020 og så snart klimaet tillater utplantning av vegetasjon.
- Endelig ferdigstilling av renovasjonsløsning.

- Fredrik Konow Lund villaen skal være satt i stand. Søker har opplyst at Villa Konow Lund er istandsatt eksteriørmessig og at det er innvilget rammetillatelse for Villa Konow Lund. Før ferdigattest må villaen også være istandsatt også interiørmessig.
- For opparbeiding av o_FR3 og o_FR4 vises det til midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020 i SAK 201621611.
- Det må foreligge bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatatt av kommunen. Det er ikke mottatt bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende, imidlertid har Vann- og avløpsetaten i e-post datert 06.03.2020 uttalt at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for boliger tilknyttet trappehus D i bygg 6. Sluttdokumentasjonen skal være godkjent for privat anlegg, og hovedledningsanlegget skal være overtatt til kommunal drift og vedlikehold før det gis ferdigattest.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
- Bekreftelse på at eiendommer som skal nyttes under ett er sammenslått eller tilsvarende må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. pbl § 21-4, 5 ledd.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- enkelte installasjonsarbeider (kjøkken L25-6 kjøkkenfronter)
- enkelte installasjonsarbeider (baderom)

Ansvarlig søker har angitt at med denne søknad er det søkt om midlertidig brukstillatelse for hele bygg 6.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skjoldnes Utvikling AS, Statsminister Michelsens veg 36, 5230 PARADIS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
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.
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. Fylkesmannen 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

3rw Arkitekter AS
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Jakob Rosvik	Katrine Ve	201621613/53	130121

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 55
Adresse	:	Sundts Veg 55
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, boligbygg B2 (bygg 6) med felles parkeringsanlegg, mottatt 10.12.2020. Vi viser også til tillatelse datert 01.09.2016, tillatelse til dispensasjon datert 08.01.2020 og midlertidige dispensasjoner datert 10.01.2020 og 11.01.2021 (registrert i sak 201621611). Behandling av midlertidig brukstillatelse har vært avhengig av behandling av ny forlenget midlertidig dispensasjon innvilget 11.01.2021.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
13.03.2020 - boliger tilknyttet trappehus D i bygg 6
26.02.2020 - boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6
29.01.2020 - boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/ sportsboder.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, boligbygg B2 (bygg 6) med felles parkeringsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 15.04.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tilstrekkelig dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2.2 er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Følgende krav må dokumenteres ytterligere til søknad om ferdigattest:

- Endelig ferdigstilling av renovasjonsløsning.
- For opparbeiding av o_FR3 og o_FR4 vises det til midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020.

- Det må foreligge bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatatt av kommunen. Det er ikke mottatt bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende, imidlertid har Vann- og avløpsetaten i e-post datert 17.01.2020 uttalt at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for bygg B1 sak 201621611. Det er også bekreftet at dette også gjelder for vann-, avløp- og overvannsledninger tilknyttet prosjektet. Sluttdokumentasjonen skal være godkjent for privat anlegg, og hovedledningsanlegget skal være overtatt til kommunal drift og vedlikehold før det gis ferdigattest.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skjoldnes Utvikling AS, Statsminister Michelsens veg 36, 5230 PARADIS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
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.
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.

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:
Sundts veg 89
Gnr. 40 Bnr. 112 Snr. 35 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0008

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Sander Vikøyr
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 79 17 16
E-post: Sander.vikoyr@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