SUNDTS VEG 89

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Innkalling GF
Protokoll GF
Vedtekter parkering
Innkalling GF (parkering)
Protokoll GF (parkering)
Basiskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sundts veg 89 , 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 112, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 11.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2770 **Referansenummer:** FU1254

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 5.etasjer + kjeller med adkomst via felles trappeoppgang/personheis.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong. Gulv mot grunn i kjeller av støpt betong og asfalt.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av betong og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og kledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking og sedum.

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

Boligblokken er oppført i 2020.

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

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående god standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

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

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

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

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:
Massive dører i eik innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 7,7 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, badekar m/dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

Areal: 5,2 m2
Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedører.

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

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Beskrivelse av eiendommen

-Kjøleskap m/frys
-Oppvaskmaskin
-Kaffemaskin

(Alle hvitevarer fra Miele)

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast og MA

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Gasspeis i stuen og med uttak for gass på terrassen.

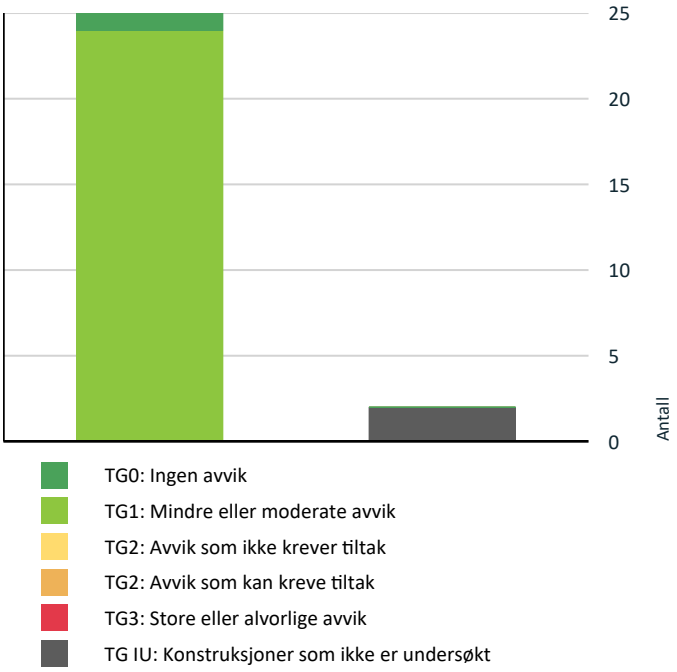
Arealer Gå til side

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 > 5.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2019

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

TG 1 Dører

3-stk skyvedører med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2019
Balkongdør med 3- lags glass i malt trekarm fra 2019
Glatt ytterdør i utførelsen B-30 og DB-43

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Fra soverommene er det utgang til en terrasse på ca 8,5 m2

Rekkverkshøyde 1,27m

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 13,7 m2

Rekkverkshøyde: 1,22m

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er tildekket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: 1-stavs eikeparkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betong.

Nivellerings kontroll med laser i stue/kjøkken.
Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Innvendige dører

Massive dører i eik innvendig i leiligheten.

Årstall: 2020

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 7,7 m2

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

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

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

-Alder 2020
-Dokumentasjon foreligger.

5.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Vannbåren varme.

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

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Tilstandsrapport

Sluk også under badekar

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

5.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er fra 2020 og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Videre er det garanti og reklamasjonsrett knyttet til badet, noe som gir grunnlag for å vurdere konstruksjonen som forskriftsmessig utført.

Det ble gjennomført fuktsøk på tilgjengelige vegger, og det ble ikke registrert unormale verdier.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 5,2 m2

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

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

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

-Alder 2020

Tilstandsrapport

-Dokumentasjon foreligger.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Vannbåren varme.

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

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er fra 2020 og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Videre er det garanti og reklamasjonsrett knyttet til badet,

Tilstandsrapport

noe som gir grunnlag for å vurdere konstruksjonen som forskriftsmessig utført.

Det ble gjennomført fuktsøk på tilgjengelige vegger, og det ble ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frys
-Oppvaskmaskin
-Kaffemaskin

(Alle hvitevarer fra Miele)

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og MA

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv bortsett fra i bod, og 2 soverom.

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



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer.
-Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: JA

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

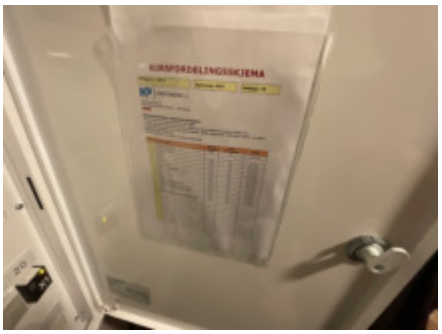
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

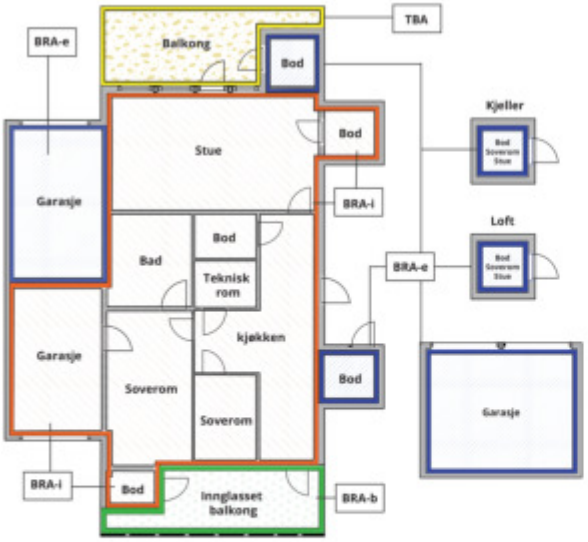
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
5.etasje	96			96	23
SUM	**96**	**5**			**23**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stue/kjøkken er 2,77m

Entre 5,4 m²
Bod 3,4 m²
Hall 10,9 m²
Soverom 8,2 m²
Bad/vaskerom 5,2 m²
Soverom 15,2 m²
Bad 7,7 m²

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

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Bod i kjeller på ca 4,8 m²

Oppstillingsplass i felles garasje med elbil lader

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg fra 2020

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Kenneth Olsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	112		54	13740 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sundts veg 89, 5221 NESTTUN

Hjemmelshaver

Mona Johanne Opheim Olsvik / Kenneth Olsvik

Eierandel

96 / 8194

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/FU1254

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 Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250123

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Olsvik	Mona Opheim Olsvik

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: jernbanens Bank og Forsikring

Polise/avtalenr.: 1966336

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: 74250123

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 | El lader igarasje

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: 74250123

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: 74250123

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 74250123

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
KENNETH OLSVIK	3ef383ebd806ab5e428694 2f0cf2de61f3c1f09b	08.04.2025 08:46:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Olsvik	8e20f8c5b8a9f11c0b0f7f35 ef14ac2cb69f01bc	09.04.2025 08:00:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250123

- 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

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.

***

INNKALLING GF

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**

PROTOKOLL GF

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

VEDTEKTER
PARKERING

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.

***

INNKALLING GF (PARKERING)

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))

PROTOKOLL GF (PARKERING)

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

BASISKART

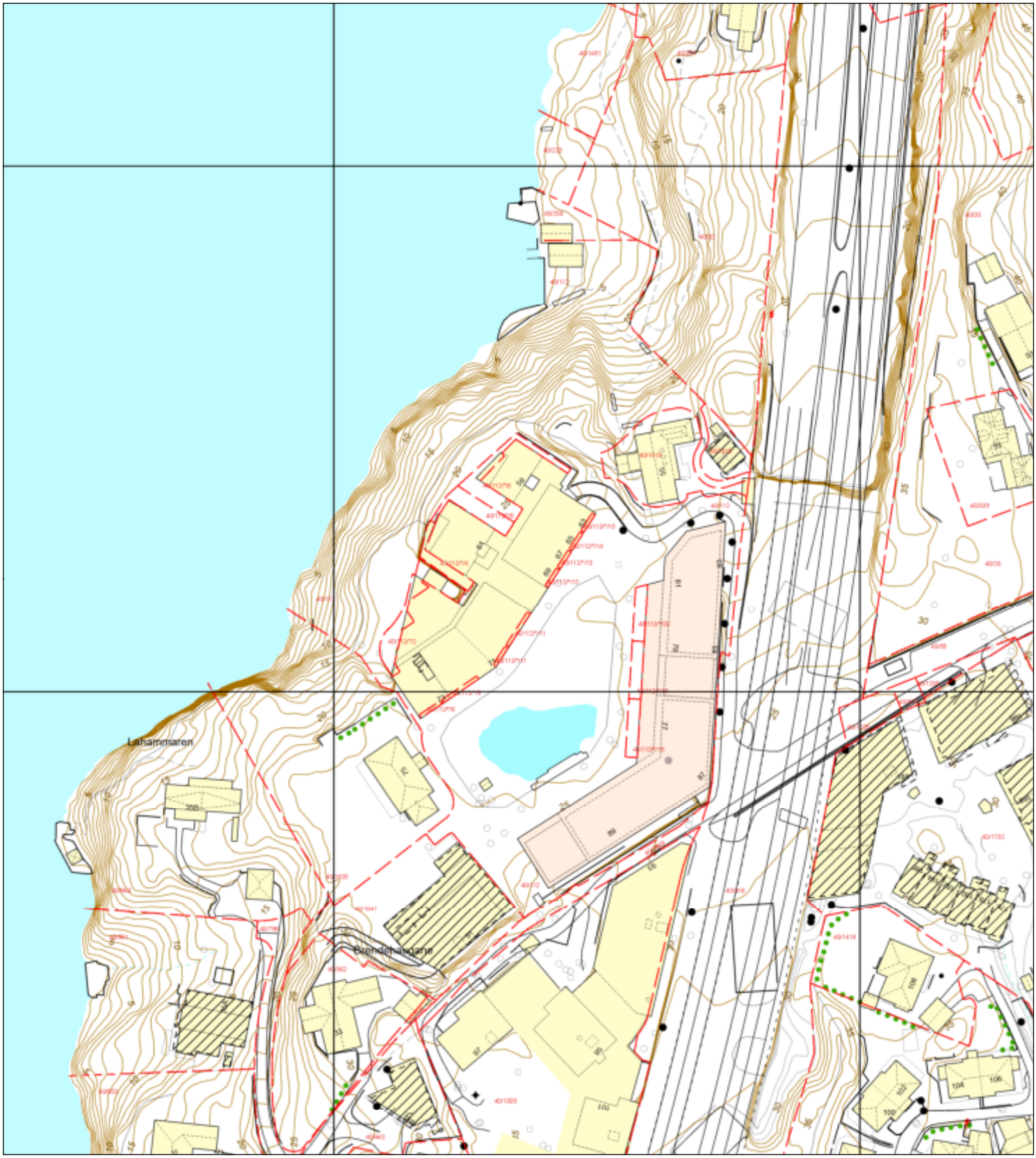
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 07.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/112/0/54
Adresse: Sundts veg 89, 5221 NESTTUN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/112/0/0
Utlistet 08. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259269171	Grunneiendom	0	Ja	13 740,7 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	100,0 %
18180000	35	FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.2016	201323567	< 0,1 % (13739,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	36,4 %
17340000	1690 - Annet uteoppholdsareal	26,4 %
17340000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	23,1 %
17340000	2011 - Kjøreveg	6,5 %
17340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,5 %
17340000	3031 - Turvei	2,4 %
17340000	1589 - Uthus, naust, badehus	1,7 %
17340000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,3 m²)
17340000	1804 - Bolig, kontor	< 0,1 % (0,1 m²)
18180000	3031 - Turvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
17340000	570 - Bevaring kulturmiljø	< 0,1 % (2,9 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	11,3 %
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	8,6 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	1,4 %
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	< 0,1 % (1179,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	19,9 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,4 %
17340000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	59,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	25,1 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	8,8 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	5,9 %
65270000	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål	Kombinerte formål i sjø & vassdrag	KO	0,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	98,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	44,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	51,6 %
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	43,4 %
15700000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	5,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	58,1 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3	199703294

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/442	301460604	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	12.03.2025	202417699
40/1879	301353541	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	202411987
40/961	300807542	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.05.2020	202004727
40/1841	300708103-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.06.2024	202412108
40/1732	300700027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.01.2022	201811644
40/1819	139460502	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2019	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 08. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

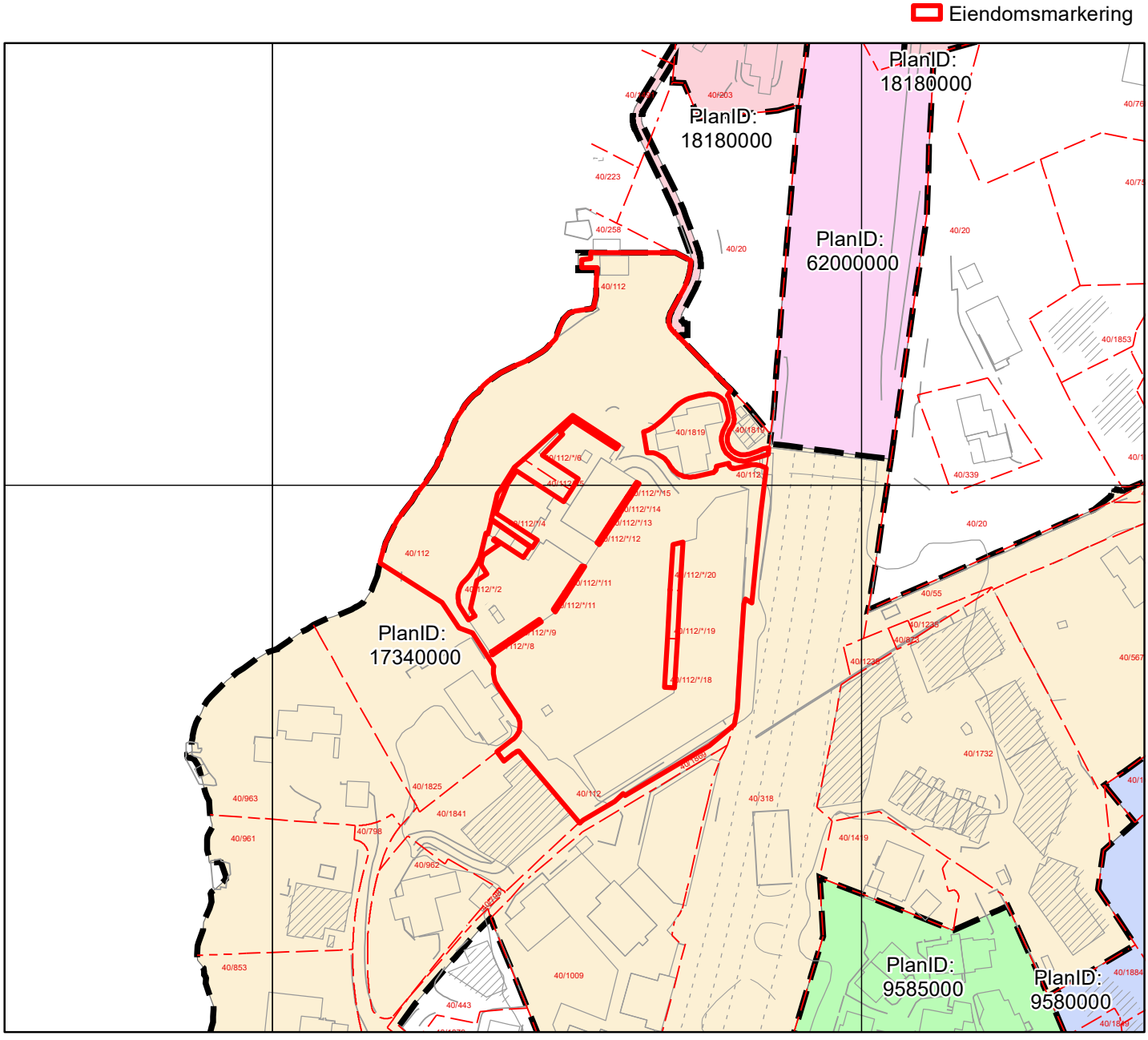
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Sundts veg 89 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17340000, 18180000



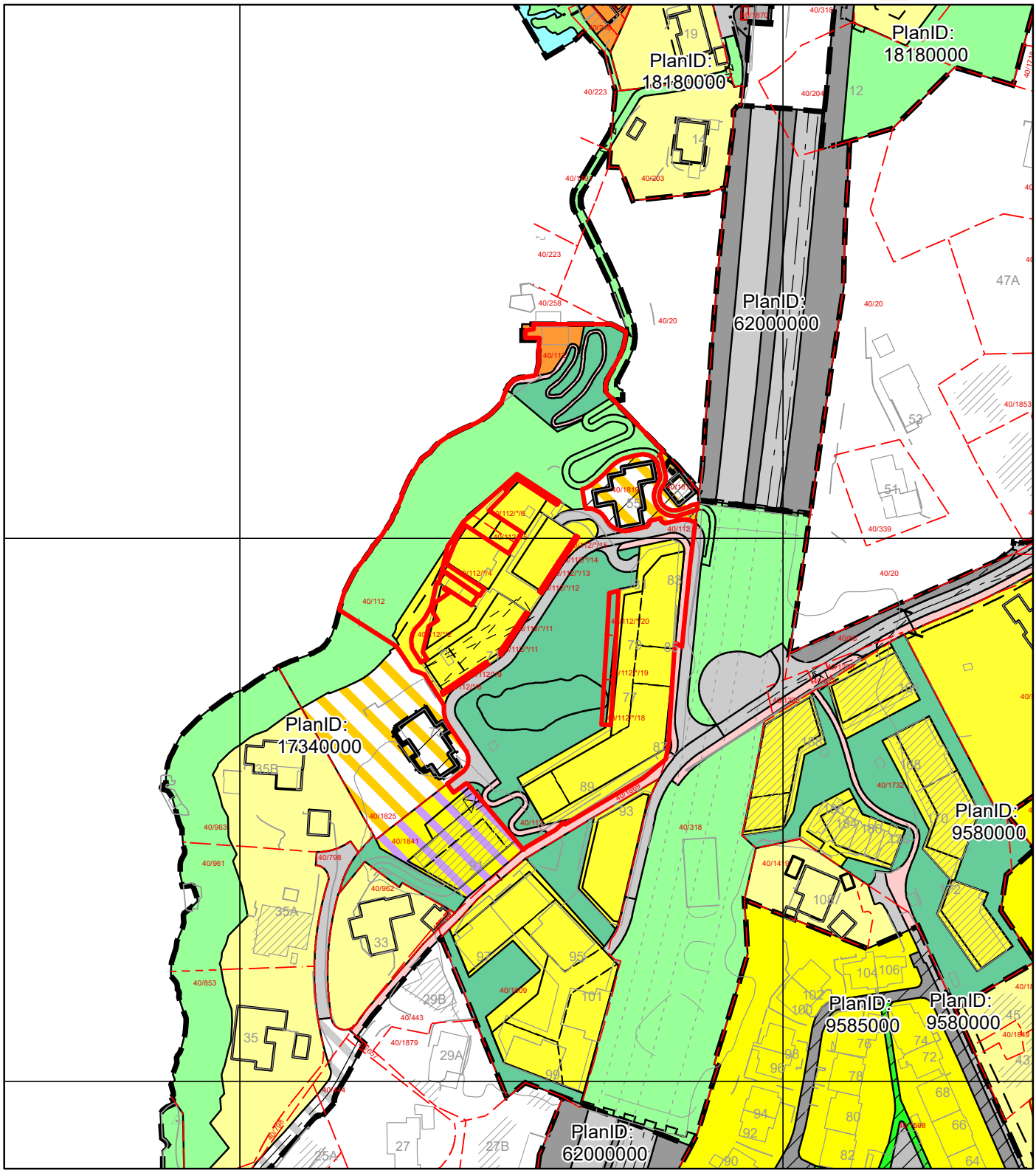
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Sundts veg 89 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1204 - Eiendomsgrense oppheves


1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1227 - Regulert støyskjerm


1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje


Regulert høydelinje

Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6


Angitthensynsone


Infrastruktursone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1589 - Uthus, naust, badehus

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

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

2011 - Kjøreveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2082 - Parkeringsplasser

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

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

6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

Reguleringsplan under grunnen

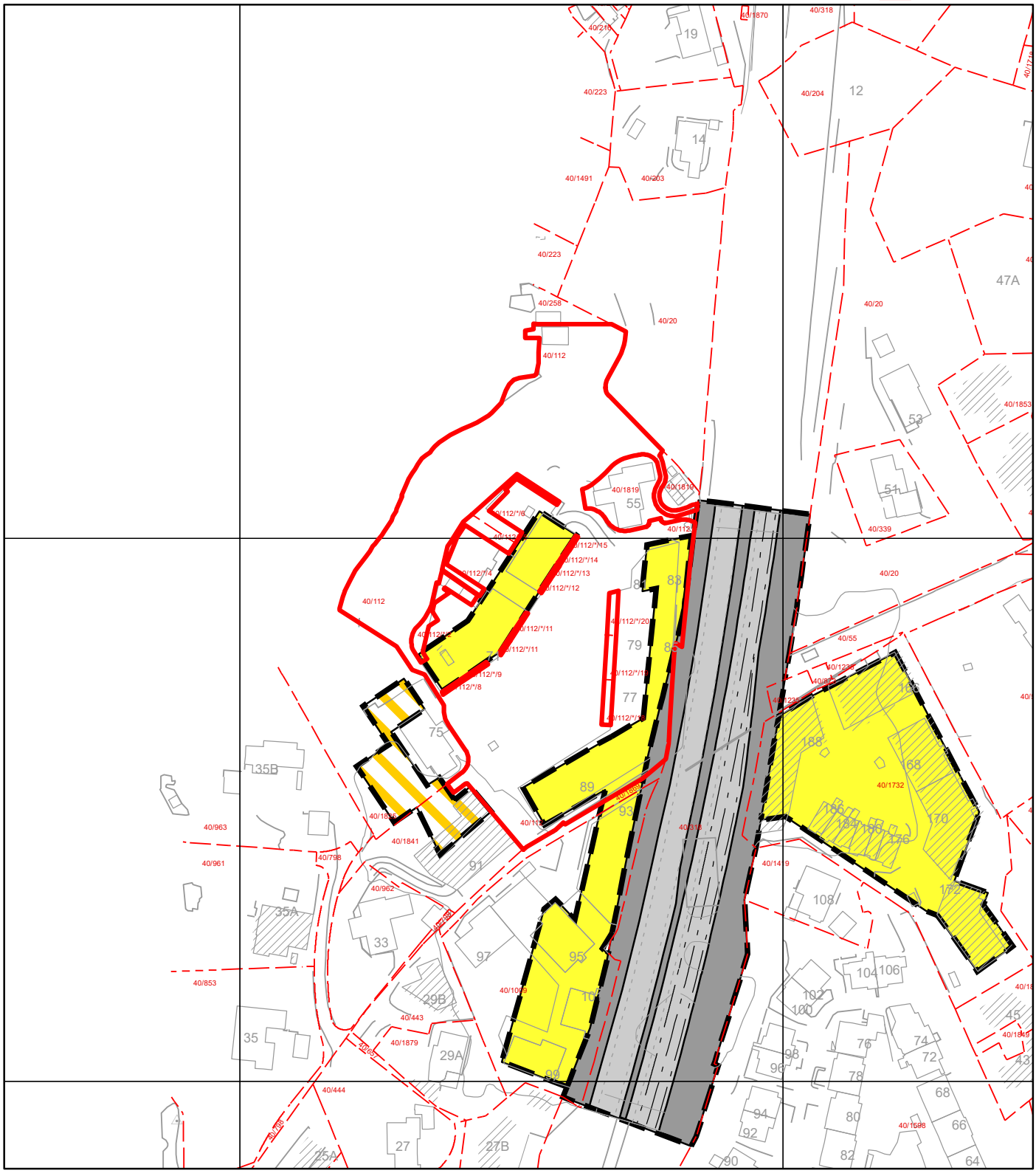
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Sundts veg 89 m.fl.

N

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

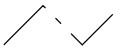
Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

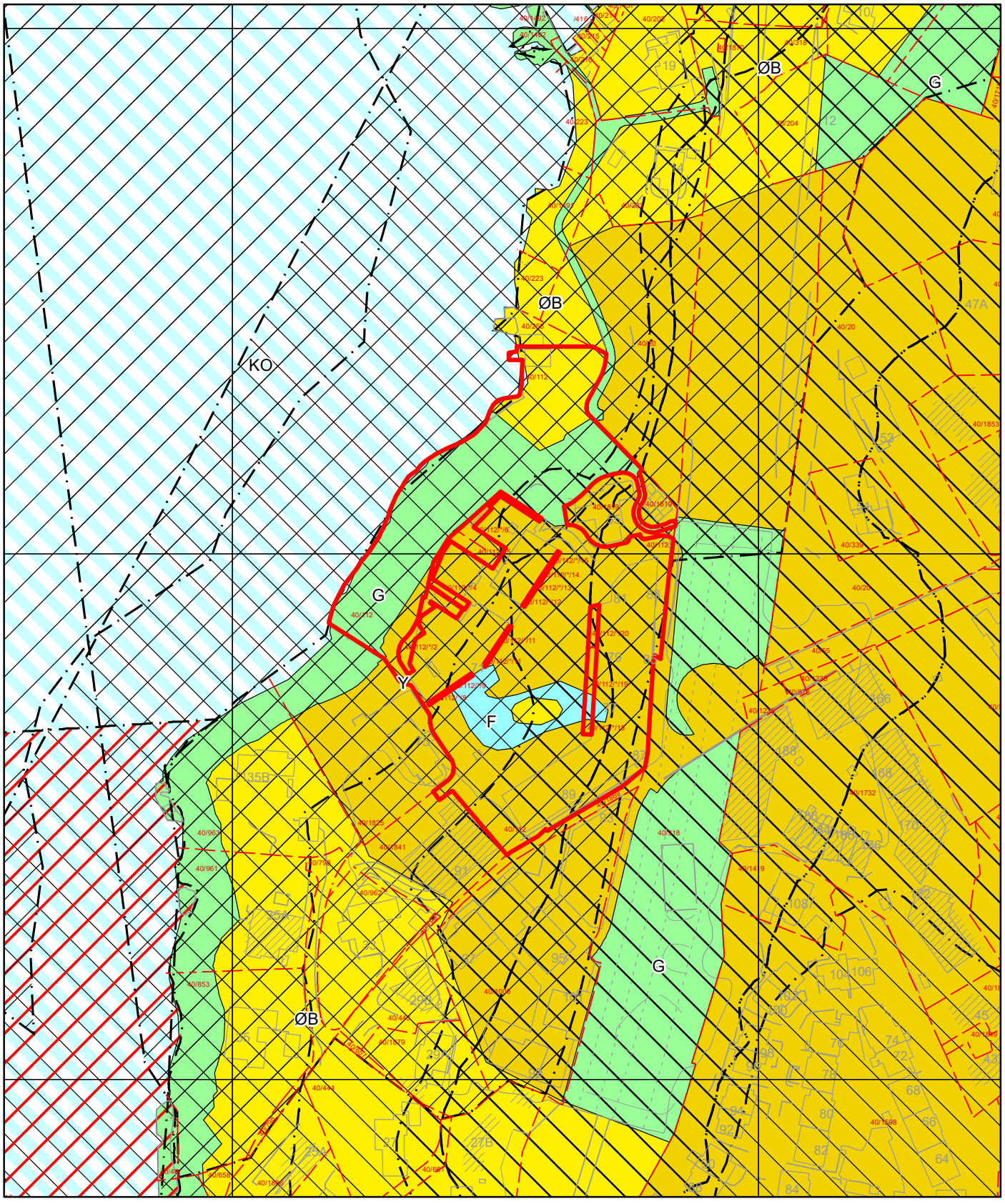
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 08.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Adresse: Sundts veg 89 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

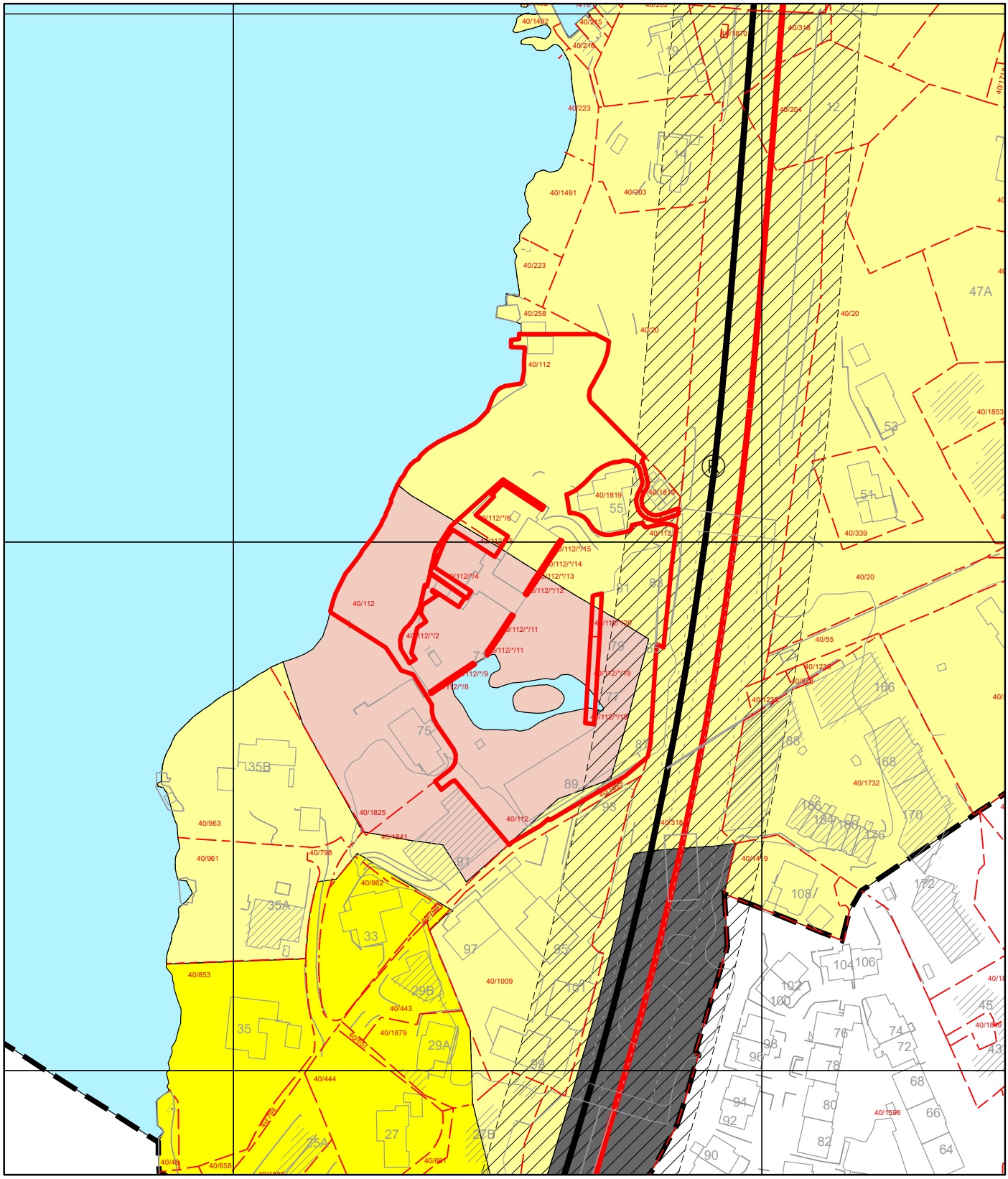
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 08.04.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Adresse: Sundts veg 89 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Fjernveg, fremtidig


Fjernveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Annet byggeområde (F)

Vannareal for alment friluftsliv (N)


Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

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. 54 og Gnr. 40 Bnr. 112 Snr. 61 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0123

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Einar Strand
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 63 42
E-post: einar.strand@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