SKJOLDHØGDA 61

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Innkalling ordinært årsmøte 2024
Protokoll ordinært årsmøte 2024
Vedtekter
Forretningsfører
Kommunale avgifter
Basiskart
Reguleringsplan
Vegstatuskart
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i terrassehus
Skjoldhøgda 61, 5222 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 40, bnr. 1154, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2177 **Referansenummer:** IC6720

Autorisert foretak: Takstoppdrag 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i terrassehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Endevegg i plasstøpt betong, påforet på utside. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Ytterkledning i front ble skiftet i 2004 og ytterkledning på endevegg ble skiftet i 2002. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon i betongelementer. Taket er tekket med asfalt takbelegg. Ny taktekking i sameiet i 2009. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv på to soverom i ca 2015.
- Nytt parkettgulv i hall, stue og kjøkken i ca 2018/2019.
- Alle vegger er malt i 2025.

Annet:
- Innredning/skap i biinngang.
- Innebygd skap i hall.
- Innebygd skap i mellomgang.
- Innebygd garderobeskap på alle soverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad. To skyvedører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - hall og hall - stue.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Badet må anses å være utdatert.

Vaskerom. Areal: 3,6 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.
Avtrekksventil i kasse.

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 13,5 m². Kjøkkeninnredning fra begynnelsen på 1990-tallet.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Sivesind kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, corian vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Vegger og himling ble malt i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i biinngang/bod.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i biinngang/bod. Volum: 200 liter. Fra ca 2015.
Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Aggregat er plassert i biinngang/bod. Ventilatorrør på kjøkken går opp i kasse og ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i biinngang/bod. Sikringsskap ble oppgradert i 2016.

Beskrivelse av eiendommen

Arbeid ble utført av Bergen Elektro Automasjon AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 5 stk.

Inntaksikring på 63 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap.
Ny strømmåler i august 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.
Varmelist i deler av stue.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

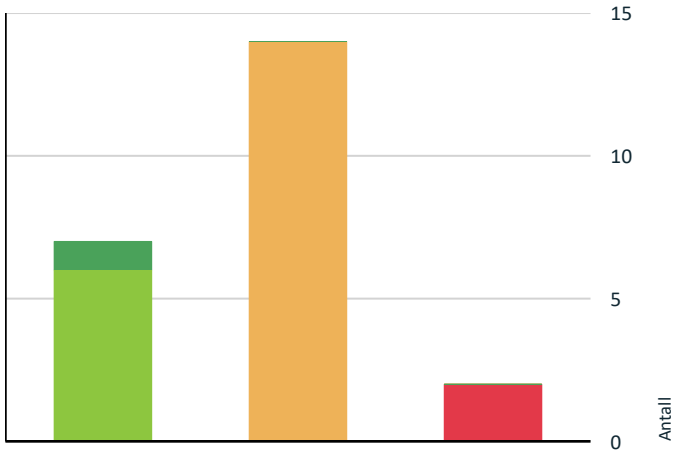
Gå til side

Leilighet i terrassehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrassehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2-etg > Bad (3,4 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,6 m²) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre badevindu og bodvindu	Gå til side
Utvendig > Terrassedør/ytterdør i bod	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Eldre overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 2-etg > Toalettrom (1,2 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (13,5 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (13,5 m²) > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEHUS



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
4 roms eierleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0201.
Vestvendt terrasse på 20,7 m² med utgang fra stue.
En garasjeplass i utvendig garasjerekke.
Leiligheten har tilhørende en bod v/boligens inngangsparti og felles bod med nabo.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Kjøkkenvindu og soveromsvindu mot vest ble skiftet i 2008/2009. To soveromsvinduer i endevegg ble skiftet i 2002. Vinduer i hall ble skiftet i ca 2020.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Eldre badevindu og bodvindu

Isolerglass i malte trekarmer.

Badevindu ble skiftet i 1995. Bodvindu i bod utenfor leiligheten er av eldre årgang.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 1 Dører

Ytterdør biinngang: Malt dørblad.
Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av isolerglass.

Ytterdør og ytterdør i biinngang ble skiftet i 2017.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Terrassedør/ytterdør i bod

Ytterdør bod: Malt tredør.
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, aluminiumskarmer.

Ytterdør i bod er av eldre årgang. Terrassedør ble skiftet i 2006. Midtre glass i terrassedør ble skiftet i 2021.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

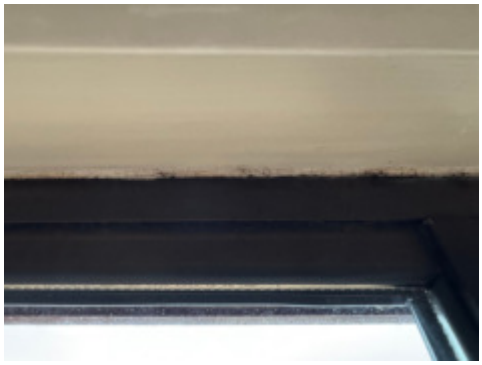
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedør har en del slitasje. Det er misfarging i silikonfuger rundt karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder ytterdør i bod). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på terrassedør, foreta utbedringer v/behov.
Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Tilstandsrapport



Soppdannelse i fuger innvendig rundt terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 20,7 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord/spiler og toppbord. Levegg i trekonstruksjoner med stående kledning.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble oppført i 2009.
Det er manuelt styrt markise v/terrassedør og vinduer i front (eldre modeller, ikke tilstandsvurdert).

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Noe utvendig trevirke er væroppsprukket/delvis slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utgang fra stue.



Åpninger mellom trespiler/trebord er større enn 2 cm. Rekkverk bør utformes slik at klatring forhindres.

INNVENDIG

TG 2 Eldre overflater

Gulv: Furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det har vært misfarging i hjørne på to soverom. Skyldes sannsynligvis at møblerog klær har vært plassert inntil yttervegg. Det er ujevne veggoverflater noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre veggoverflater/tapet/strie må påregnes v/ behov.

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv på to soverom i ca 2015.
- Nytt parkettgulv i hall, stue og kjøkken i ca 2018/2019.
- Alle vegger er malt i 2025.

Annet:
- Innredning/skap i biinngang.
- Innebygd skap i hall.
- Innebygd skap i mellomgang.
- Innebygd garderobeskap på alle soverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Oppdaget litt fukt på overflate i hjørne i to av soverommene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er svikt i parkett/ noen steder. Det skyldes sannsynligvis ujevnheter i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Ujevnheter i underlag/betong bør ev. avrettes v/ en oppgradering.

TG 2 Radon

Det har vært utført radonmåling. Radonverdier var under tiltaksgrense. Radondokument foreligger ikke.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. To skyvedører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - hall og hall - stue.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i noen håndtak. Badedør, vaskeromsdør og toalettromdør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (3,4 M²)

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 3,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Badet må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hjelpesluk i dusjsone.



Eldre plastsluk i gulv under baderomsinnredning.



Slitasje i flisefuger i dusjsone.

2-ETG > BAD (3,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på toalettrom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,9 % ved en temperatur på 19,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

2-ETG > VASKEROM (3,6 M²)

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 3,6 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.
Avtrekksventil i kasse.

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Rift i våtromsbelegg.



Manglende oppbrett på våtromsbelegg rundt trevirke/karm.



Det er ikke membran/tettesjiikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Tettesjiikt/membran bør monteres på gulv og vegger v/ oppgradering av vaskerom.

2-ETG > VASKEROM (3,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i hall (inni skap). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 43,4 % ved en temperatur på 20,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.


Røropplegg under vask.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (13,5 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 13,5 m². Kjøkkeninnredning fra begynnelsen på 1990-tallet.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Sivesind kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, corian vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Benkeplate har fuktutsvelling på underside v/vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning må påregnes for å lukke avviket.


Fuktutsvelling i skapbunn under vask.


Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ oppvaskmaskin.


Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

2-ETG > KJØKKEN (13,5 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal/ut igjennom vegg.

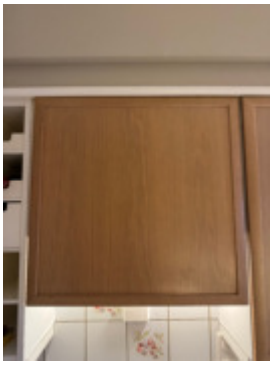
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Oppheng til filter er delvis defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2-ETG > TOALETTROM (1,2 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Vegger og himling ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vvs-utstyr. Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvfliser må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør. Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i biinngang/bod.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe kondens på vannrør v/stoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran i bod/biingang.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Aggregat er plassert i biinngang/bod. Ventilatorrør på kjøkken går opp i kasse og ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.


Ventilasjonsaggregat i bod/


Bryter i bod/biingang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i biinngang/bod. Volum: 200 liter. Fra ca 2015.
Produsent: Høiax.

Mrk.
Det anbefales å montere Aquastop v/varmtvannstank.


Varmtvannstank i bod/biingang.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i biinngang/bod. Sikringsskap ble oppgradert i 2016. Arbeid ble utført av Bergen Elektro Automasjon AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 5 stk.

Inntaksikring på 63 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap.
Ny strømmåler i august 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.
Varmelist i deler av stue.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Boligen er fra 1973. Elektriske anlegg er ikke skiftet siden det.

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

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

   Opplysninger fra eier: Sikringsskapet ble skiftet i 2016. Bad og kjøkken er skiftet etter vi flyttet inn i 1973. Husker ikke årstall, men det er over 30-35 år siden.

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?
   Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført i 2017. Påpekte punkter ble utbedret.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Opplysninger fra eier: Aldri.

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

Tilstandsrapport

Nei Opplysninger fra eier.

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang, unntatt innmat i sikringsskap. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2017. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i bod/biingang.



Inntaksikringer i sikringsboks.



Det bør tettes rundt ledninger i bunn av sikringsskap. Sikringsskapet skal være tett, og det er på grunn av at dersom det oppstår antenning i skapet, vil dette slukkes siden det ikke får tilgang på oksygen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

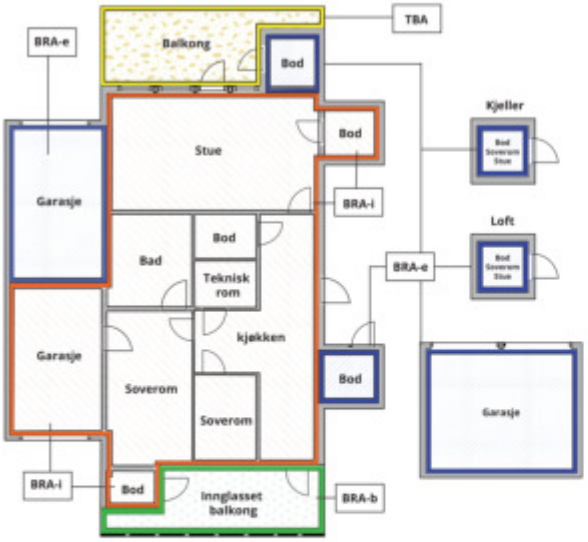
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i terrassehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2-etg	115	8		123	21
SUM	**115**	**8**			**21**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-etg	Entré (1,9 m²), Biinngang/bod (5,1 m²), Hall (18,7 m²), Mellomgang (2,4 m²), Bad (3,4 m²), Vaskerom (3,6 m²), Toalettrom (1,2 m²), Soverom (10,5 m²), Soverom 2 (10,4 m²), Soverom 3 (9,1 m²), Stue (29,3 m²), Kjøkken (13,5 m²)	Ekstern bod med utvendig adkomst (8,1 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,6 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden på bad er 2,42 m - 2,44 m og takhøyden på nedsenket del av vaskerom er 2,11 m.
Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,47 m - 2,50 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod med utvendig adkomst på 8,1 m² og i tillegg disponerer aktuell leilighet 1/2 av bod på 5,3 m² med utvendig adkomst . Det er en vegghengt panelovn i den store boden. Mrk. Det er fuktinnsig i felles bod. Tilhørende bod er inkludert i Bra-e.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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: Opplysninger fra eier:
2025: Alle vegger i alle rom er malt. Utført i privat regi + hjelp fra ikke faglært håndverker.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden v/ nedsenket del av vaskerom er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer i hall tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til
krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Inntegnet kott og garderobe er fjernet og er inkludert i hall.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i terrassehus	110	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Elin Lindebjerg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1154	0	61	24207.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjoldhøgda 61

Hjemmelshaver

Elin Lindebjerg & Gunnar Soleim

Kommentar

Fellesutgifter.
Det betales kr 3800 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, avsetning til vedlikeholdsfond og div drift av sameiet.

Boligselskap

Seksjonssameiet
Skjoldhøyden Terrasse

Forretningsfører

Vestbo. Tlf: 55 30 96 00.
www.vestbo.no

Organisasjonsnr

888664122

Felles formue

Kr. 59 924

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Skjold.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde, Søråshøgda, Nordås, Søreide, Sandsli, Bønes, Nordåsvannet og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Nesttun Sentrum og Lagunen Storsenter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i nærområde.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg, Apeltunhallen, Fana Arena og Nesttun Idrettspark
i området, samt skoler som Skjold Skole, Apeltun Skole, Steinerskolen, Midtun Skole, Nordahl
Grieg Videregående skole, Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug Videregående skole.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30600000). Formål: Bolig.
Planid: 30600000.
Planens navn: FANA. SKJOLD.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (vedtatt).
Vedtak i kraft: 28.01.1970.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 550,2 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass, murer/ bed og div prydbusker/ beplantning. Det er varmekabler i bratte interne veier.

Parkering:
En garasjeplass i utvendig garasjerekke. Mulighet for montering av elbil ladestasjon i garasje.
For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Garasje:
Grunnmur i betong. Asfaltert gulv. Betong takkonstruksjon tekket med takbelegg.
Garasjen har leddet garasjeport med el.åpner.

Det er avdelt mellom hver andre garasjeplass. Garasjedel som deles med nabo er til sammen 25,3 m².
Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht. standard.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 1/44.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Seksjonssameiet Skjoldhøyden Terrasse består av til sammen 44 boenheter i terrassehus.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i sameiet: Kristian Georg Kvamme.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 888 664 122.
Navn/fortaksnavn: Seksjonssameiet Skjoldhøyden Terrasse.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i enhetsregisteret: 24.09.2005.
Stiftelsesdato: 09.07.1973.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr SP 615998.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
BKK rapport fra 2017		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring vedr. oppgradering av sikringsskap etc.		Lagret	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IC6720

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Lindebjerg	Gunnar Soleim

Gateadresse
Skjoldhøgda 61

Poststed	Postnr
Nesttun	5222

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: 1973

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 52

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250023

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble pusset opp for ca 35 år siden av håndverker/snekker som var venn av familien.
Arbeid utført av	Har dessverre ikke navn på firma.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja alt var nytt under oppussingen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til 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

Beskrivelse	Har vært litt misfarging/fukt i to soverom i hjørnene ut mot fasade.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har tidligere vært fukt i garasjene i sameiet i vår rekke, for ca 10-15 år siden. Dette ble utbedret og tak skiftet.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringsskap, fikk ny termostat og satte opp en panelovn
Arbeid utført av	Bergen Elektro Automasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet utfører jevnlige kontroller av el-anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Strøm er lagt inn i alle garasjer for lading av elbil. Pr i dag har vi ikke installert lader i vår garasje.

Document reference: 136250023

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse: nye terrassebord, rekkverk og levegg mot nabo. Fikk ny dør i garasjen for ca 10 år siden. Fasaden er malt for noen år siden. Tak har blitt skiftet.
Arbeid utført av	Utført i Sameiets regi, så har ikke navn på firma

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Resultatet ble negativt

21.1 Radonmåling

År	2000
Verdi	Vet ikke

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: 136250023

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: 136250023

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Lindebjerg	16f8f7a4bfcf6162acf0ae847160ea5c75fb53ed	09.03.2025 09:17:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Soleim	971bc34cbeea97d85480a16471af01c452850c9b	20.03.2025 18:22:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250023

- 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

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Innkalling til ordinært årsmøte

Seksjonseierne i Sameiet Skjoldhøyden Terrasse innkalles herved til ordinært årsmøte mandag, den 15. april 2024 kl 18.00

Årsmøtet vil bli holdt i Skjold Kirke Speiderloftet.

Dagsorden

1. **Konstituering**
    a. Status fremmøte
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen
    f. Evt. valg av tellekorps

2. **Godkjenning av årsberetning fra styret for året 2023**
   Årsberetning er vedlagt innkallingen.

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**
   Styrehonoraret fastsettes for foregående periode som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**
   Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

6. **Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.**

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjonseier har en stemme. Dersom flere eier en seksjon i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Sted, dato:05.04.2024

Med hilsen
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at årsberetning godkjennes.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at årsregnskapet og revisjonsberetningen godkjennes.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonorar er satt til NOK 105.000,-

Forslag til vedtak: Styret innstiller på styrehonorar godkjennes.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen foreslår følgende person som styreleder:

Styreleder Kristian G. Kvamme

Forslag til vedtak: Styret innstiller følgende person som styreleder:

Styreleder Kristian G. Kvamme

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen foreslår følgende personer til nytt styre:

Styremedlem Paul Chr. Paulsen

Styremedlem Brynjulf Maurstad

Forslag til vedtak: Styret innstiller følgende peroner til nytt styre:

Styremedlem Paul Chr. Paulsen

Styremedlem Brynjulf Maurstad

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen foreslår følgende personer til nytt styre:

1 varamedlem Bjørg Kvinge

Varamedlem Rigmor Thomsen

Forslag til vedtak: Styret innstiller følgende personer til nytt styre:

1 varamedlem Bjørg Kvinge

Varamedlem Rigmor Thomsen

5.4 Valg av valgkomite

Følgende personer foreslås til valgkomite:

Reidun Fedje

Bodil Anderson

Forslag til Vedtak: Styret innstiller følgende personer til valgkomite:

Reidun Fedje

Bodil Anderson

6.
Saker styret ønsker behandlet:

Vedlegg 1. Styrets forslag til endringer i vedtektene:

Forslag til endring av punkt 3.1 (1) Rett til bruk.

Sameiet Skjoldhøyden TerrasseGnr. 40 Bnr. 1154 består av 44 enheter med likt boareal. Hver enhet har bruksrett til terrasse utenfor stue og garasje i.h.h.t. den opprinnelige fordeling. De enheter som har etablert boder, tilbygg og kjeller har individuell disposisjonsrett til disse. Videre har alle sameiere rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til

Styrets kommentar: Forslaget presiserer eiendomsrett og disposisjonsrett.

Forslag til vedtak: Styret innstiller at styrets forslag vedtas.

Vedlegg 1 Styrets forslag til endringer i vedtektene:

Forslag til endring av punkt 3.1 (1) Rett til bruk.

Sameiet Skjoldhøyden Terrasse Gnr. 40 Bnr. 1154 består av 44 enheter med likt boareal (BRA).
Hver enhet har bruksrett til terrasse utenfor stuen, og garasje i h.h.t. den opprinnelige fordeling.De enheter som har etablert boder, tilbygg og kjeller har individuell disposisjonsrett til disse. Videre har alle enhetseierne rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til.

Årsberetning 2023 for Ss Skjoldhøyden Terrasse

Virksomheten art og lokalisering

Sameiet består av 44 seksjoner, hvorav 44 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 4601 og Bnr. 40/1154, adresse c/o Vestbo BBL, Strandgaten 196, 5004 Bergen. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2023.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året tatt seg av ordinær drift av sameiet, deriblant økonomistyring, løpende vedlikehold og behandling av saker fra sameierne og informasjon til sameierne.

Styret har jobbet videre med vedtektene våre og fremmer forslag til ny ordlyd i 3-1 (1) Rett til bruk. Forslag som ble fremmet på årsmøte 2023 ble trukket av styret for videre konsekvensutredning.

Styret har jobbet med brannteknisk vurdering av boder i tuneller og i kjeller samt rømningsveier. I dette arbeid har vi benyttet oss av Firesafe som har utarbeidet et brannteknisk notat til Ss Skjoldhøyden Terrasse. Vi ble anmodet om å sikre boder med røykvarslere, i noen tilfeller kan det være aktuelt å seriekoble varslerne. Det jobbes videre med dette.

Regnskapet viser at omløpsmidler pr 31.12.2023 var på NOK 2.094.036,-
Av disse midlene er NOK 853.099.- satt av på høyrentekonto øremerket maling av byggmasse.
Overskuddet var budsjetert til NOK 322.850,- Regnskapet viser at overskuddet for 2023 ble NOK 707.171,-

Internkontroll

Styret gjennomfører internkontroll i.h.t. BEVAR/HMS avtalen som f.eks. klemkontroll på garasjedører, gjevnlig kontroll av lekeplass og funksjonalitet på varmekabler i gangveiene våre.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.
Sameiets revisor er RSM Norge AS.
Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiet har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/seksjonseier, må beboer/seksjonseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/seksjonseier.

Det er siste år registrert 1 skadesak. Vannlekasje i nr 75 grunnet ledningsbrudd før stoppekran i leiligheten.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling i 2023 bestått av:

Kristian G Kvamme	styreleder, valgt for 2 år i 2022
Paul Chr. Paulsen	styremedlem, valgt for 2 år i 2022
Frøydis Vik	styremedlem, valgt for 2 år i 2023
Brynjulf Maurstad	styremedlem, valgt for 5 mnd i 2023
Bodil Anderson	varamedlem, valgt for 1 år i 2023

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Kristian G. Kvamme	styreleder
Paul Chr. Paulsen	styremedlem
Brynjulf Maurstad	styremedlem
Bodil Anderson	varamedlem

Sted/Dato:26.03.2024

Styret

542 Ss Skjoldhøyden Terrasse RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 399 200	1 320 000	1 320 000	1 478 400
Andre inntekter	3	567 037	530 555	528 000	528 000
SUM INNTEKTER		**1 966 237**	**1 850 555**	**1 848 000**	**2 006 400**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	98 024	93 024	103 024	110 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	13 821	13 116	14 526	15 510
Avskrivninger		0	3 742	0	0
Forretningsførsel		65 466	61 938	65 468	69 265
Andre honorarer		4 350	1 300	0	5 500
Revisjon		9 375	8 500	8 000	9 863
Forsikringspremier		123 186	112 962	124 258	129 592
Energikostnader		176 595	159 983	171 041	131 428
Andre driftskostnader	5	405 431	368 637	396 701	387 595
Vedlikehold	6	393 311	975 165	642 132	690 615
SUM KOSTNADER		**1 289 559**	**1 798 367**	**1 525 150**	**1 549 368**
DRIFTSRESULTAT		**676 677**	**52 188**	**322 850**	**457 032**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		30 493	8 276	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**30 493**	**8 276**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**707 171**	**60 464**	**322 850**	**457 032**
Overføringer og disponeringer		**707 171**	**60 464**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		70	3 570
Vestbo i mellomregning		1 233 965	768 701
Plassering høyrente		853 099	636 673
Andre fordringer		27 139	29 284
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		17 579	14 926
Sum omløpsmidler		**2 131 852**	**1 453 154**
SUM EIENDELER		**2 131 852**	**1 453 154**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	2 094 036	1 386 865
Sum opptjent egenkapital		**2 094 036**	**1 386 865**
Sum egenkapital	**2**	**2 094 036**	**1 386 865**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		37 631	65 736
Annen kortsiktig gjeld		185	553
Sum kortsiktig gjeld		**37 816**	**66 289**
Sum gjeld:		**37 816**	**66 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 131 852**	**1 453 154**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Kristian Georg Kvamme
Styreleder

Frøydis Vik
Styremedlem

Brynjulf R. Maurstad
Styremedlem

Paul Christian Paulsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 386 865**	**1 322 659**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**707 171**	**60 464**
Tilbakeføring av avskrivning	**0**	**3 742**
B. Årets endring i disponible midler	**707 171**	**64 206**
C. Disponible midler	**2 094 036**	**1 386 865**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**2 087 064**	**1 405 374**
Kortsiktige fordringer	**27 209**	**32 854**
Kontanter og bankinnskudd	**17 579**	**14 926**
Omløpsmidler	**2 131 852**	**1 453 154**
Kortsiktig gjeld	**-37 816**	**-66 289**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 094 036**	**1 386 865**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 386 865	707 171	2 094 036
Sum egenkapital 31.12.	**1 386 865**	**707 171**	**2 094 036**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	36 384	0
3840 Andre inntekter i sameie	528 000	528 000
3885 Diverse inntekter fri	2 653	2 555
Sum	**567 037**	**530 555**

Note 3 - Andre inntekter

KONTO 3820
Innbetaling på el-bil lading.

KONTO 3840
Innbetaling fra sameiere, opparbeidelse av midler til vedlikehold.

KONTO 3885:
Tilhengerleie bl.a. Vipps.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	98 024	103 024
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	0	-10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 821	14 526
5929 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	-1 410
Sum	**111 845**	**106 140**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold sanitærartikler	0	50
6389 HMS	15 396	14 273
6391 Snømåking strøing	97 253	70 475
6551 Nøkler, låser o.l	0	815
6617 Alarmer og brannvern	449	0
6623 Gartnertjenester	0	28 677
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	22 607	5 234
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	267 691	240 600
7710 Kostnader styrearbeid	0	700
7720 Generalforsamling	2 035	7 813
Sum	**405 431**	**368 637**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6601 Vedlikehold	0	35 000
6602 Vedlikehold VVS	19 915	237 662
6603 Vedlikehold elektro	929	53 565
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	94 314	165 105
6607 Vedlikehold boder/garasjer	0	3 568
6613 Altaner	0	238 045
6640 Periodisk vedlikehold	14 985	14 768
6641 Malerarbeid	5 935	0
6642 Snekkerarbeid	24 151	16 390
6644 Blikkenslager/taktekker	16 008	6 426
6645 Vedlikehold vinduer/dører	205 097	194 765
6690 Vedlikehold og diverse	11 977	9 871
Sum	**393 311**	**975 165**

Resultat og balanse med noter for Ss Skjoldhøyden Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Skjoldhøyden Terrasse

Styreleder	Kristian Georg Kvamme (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Brynjulf R. Maurstad (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Paul Christian Paulsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Frøydis Vik (sign.)	15.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	18.03.2024

Til årsmøtet i Seksjonssameiet Skjoldhøyden Terrasse

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Skjoldhøyden Terrasse som viser et overskudd på NOK 707 171. Årsregnskapet 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.

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

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bergen, 20. mars 2024
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

Fullmakt

Seksjonseier _____ **(navn)**

_____ **(adresse),**

seksjon nr: _____

gir herved _____ **(navn)**

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet

_____

Fullmakten gjelder sameiermøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ **Dato:** _____

_____

signatur

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Skjoldhøyden Terrasse mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Skjold Kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte:25

Antall fremlagte fullmakter:2

Hvilket utgjorde totalt 27 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Presentasjon av innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styret foreslår Kristian G. Kvamme som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble Kristian G Kvamme valgt.

1.4 Valg av referent

Styret forslår Paul Chr. Paulsen som referent

Vedtak:

Som referent ble Paul Chr Paulsen valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

Styret forslår Karl Otto Nesdal som protokollvitne.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Karl Otto Nesdal valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Styret foreslår Inge Turøy og Bjarne Vindenes til tellekorps.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Inge Turøy og Bjarne Vindenes.

2. Årsberetning 2023

Styreleder leste opp årsberetning for 2023.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning ble presentert.

Vedtak:
Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Det ble stilt spørsmål til hvorfor det er budsjettert med kr 0,- i renteinntekter. Styret følger opp dette.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret presenterte forslag til styrehonorar for 2023. Totalt NOK 105.000,-

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 105.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Valgkomite foreslår Kristian G. Kvamme som styreleder.

Vedtak:
Som styreleder ble Kristian G Kvamme valgt enstemmig.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomite foreslår Paul Chr. Paulsen og Brynjulf Maurstad som styremedlemmer.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Paul Chr Paulsen

Brynjulf Maurstad

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomite foreslår Bjørg Kvinge og Rigmor Thomsen som varamedlemmer.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Bjørg Kvinge

Rigmor Thomsen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder Kristian G Kvamme

Styremedlem Paul Chr Paulsen

Styremedlem. Brynjulf Maurstad

Styremedlem Frøydis Vik

Varamedlem Bjørg Kvinge

Varamedlem Rigmor Thomsen

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Kristian G Kvamme styreleder valgt for 2 år i 2024

Paul Chr Paulsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Brynjulf Maurstad styremedlem valgt for 2 år i 2024

Frøydis Vik styremedlem valgt for 2 år i 2023

Bjørg Kvinge varamedlem valgt for 1 år i 2024

Rigmor Thomsen varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

Forslag fra valgkomite:

Reidun Fedje

Bodil Anderson

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Reidun Fedje

Bodil Anderson

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

1. Styrets forslag til vedteksendring punkt 3.1. Rett til bruk.

Sameiet Skjoldhøyden Terrasse Gnr 40 Bnr 1154 består av 44 enheter med likt boareal (BOA)

Hver enhet har bruksrett til terrasse utenfor stuen, og garasje i h.h.t den opprinnelige fordeling. De enheter som har etablert boder, tilbygg og kjeller har individuell disposisjonsrett til disse. Videre har alle enhetseierne rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til.

2. Sak fra Ragnar Mowinckel.

På møte mellom styret og Evy Andersen, Elin Lindebjerg, Arne Sundal, Kåre Kvinge og undertegnede ble det avtalt at siden styret brukte knappe kr.250.000 for å reparere terrassene i nr.49 og 51, så skulle det taes inn i vedtektene at for fremtiden skal alt vedlikehold på terrassene dekkes av sameiet, slik at det ikke gjøres forskjell på beboerne. Kan ikke se at dette er tatt inn i vedtektene!

Med vennlig hilsen

Ragnar Mowinckel

Forslag til vedtak

At vedtektene endres slik det er angitt ovenfor.

Vedtak:

1. Forslaget til ny/endret vedtekt ble godkjent.

For 25

Mot 1

Blank 1

Det var innsigelse fra Karl Otto Nesdal på at forslaget til vedtektsendring kan være lovstridig.

2. Innspillet førte til en meningsutveksling men det ble ikke realitetsbehandlet. Styret vil behandle saken som en skriftlig henvendelse og i tråd med vedtektene vurdere videre håndtering av saken nærmere.

Protokoll for Ss Skjoldhøyden Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Georg Kvamme (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Paul Christian Paulsen (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Karl Otto Nesdal (sign.)	18.04.2024

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR SEKSJONSSAMEIET

SKJOLDHØYDEN TERRASSE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.mai 2010.

Siste endret på ekstraordinært årsmøte 7.juni 2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skjoldhøyden Terrasse. Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr 40, bnr 1154 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved sameieavtale tinglyst 9/7 1973.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilliggende terrasse, garasje, og ytre boder, rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
(4) Sameierne kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endre/påvirke bærende konstruksjoner.
(5) Sameierne må ikke foreta bygningsmessige forandringer av boligens eksteriør (fasade/tak) uten årsmøtets samtykke.
(6) Sameierne må ikke sette opp utvendige installasjoner uten styrets samtykke. Som ikke-uttømmende eksempler på utvendige installasjoner kan nevnes radio/tv-antenner, parabolantenner, markiser, ventilasjonsvifter og varmepumper.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde egen bolig, og andre rom og annet areal som tilhører boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser.
(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.
(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig ovenfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
(7) Sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av eget hus med tilhørende ytre rom. (boder m.m.) Fellesrom skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til fellesrommet, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.
(8) Installasjon og vedlikehold av eventuell avtrekksvifte på pipen er sameiers ansvar.
(9) Sameiere som har oppgradert sine balkonger med fliser, lyspunkt, eller andre installasjoner, har vedlikeholdsansvar for dette.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, samt vedlikeholdsplikt for den del av pipen som stikkerover yttertak.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder

ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for sameieren eller bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Fra og med 1. januar 2017 vil sameiet ha ansvar for ytre vedlikehold, og avgjøre når, hvordan og av hvem arbeidet skal utføres, basert på en vedlikeholdsplan. De sameierne som eier enheter der det ikke er foretatt utskifting av vinduer, dører eller kledning etter at bygningene var nye, må imidlertid bekoste utskiftning selv og påse at arbeidet gjøres forskriftsmessig og i henhold til gjeldende vedtekter i sameiet. Sameier skal også melde fra til styret om utskiftningen. Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av egne ytre boder.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret eller av sameierne på årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøken 1/44.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser ovenfor sameiet regnes som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis sameiere til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakter

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Årsmøte

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer

- velge valgkomite

- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) På årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier.
(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de angitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
    c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
    d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
    e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligform til annet formål,
    f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
    g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
    h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forhold til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Ss Skjoldhøyden Terrasse		Vår ref.:	542/24	Fødselsdato eier:	17.10.1941
Skjoldhøgda 61		Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	Fødselsdato medeier:	20.09.1949
5222 NESTTUN		Eiere:	Elin Lindebjerg, Gunnar Soleim		
Organisasjonsnr:	888 664 122	Seksjonsnr:	61		

1: Felleskostnader

Tot. innev. månedl:	3 800		
Felleskostnader:	Sameieavgift		2 800
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsfond		1 000

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (årlig):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. årlig:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kristian Georg Kvamme
Adresse:	Skjoldhøgda 73
Postnr/-sted:	5222 NESTTUN
Telefon:	Mob.: 95150260
E-post:	skjoldhoyden@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 196
Annen formue:	59 924	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	40/1154
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615998

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1972
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 80

Fasiliteter:

Snr.61

GENERELLE OPPLYSNINGER: SS Skjoldhøyden Terrasse består av 44 rekkehus.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Kontakt styret.

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

Boligopplysninger:

Ss Skjoldhøyden Terrasse	Vår ref.:	542/24	Fødselsdato eier:	17.10.1941
Skjoldhøgda 61	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	Fødselsdato medeier:	20.09.1949
5222 NESTTUN	Eiere:	Elin Lindebjerg, Gunnar Soleim		
Organisasjonsnr: 888 664 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv komplett-avtale med Telenor, som gir bredbåndstilkobling, pluss kabelt TV med mulighet for HD.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Gunnar Soleim
Andelseiers underskrift

Elin Lindebjerg
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

KOMMUNALE AVGIFTER

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 120/3004442/136-25-0023 SkjoldhÃ¸gda 61
Ordrenummer: 8349756

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00040-1154-0000-061
Eiendommens adresse	Skjoldhøyden 61
Eier	Gunnar Soleim , Skjoldhøgda 61 , 5222 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2214462KR	0.0026	5 757,00	1 439,25
Abonnementsgebyr vann	928m2	7.71	894,36	220,52
Stipulert mengde vann	1206m3	11.44	1 724,58	425,23
Abonnementsgebyr avløp	928m2	10.62	1 231,92	303,76
Stipulert mengde avløp	1206m3	15.64	2 357,73	581,35
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	1 tømminger	33.21		33,21
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			14 935,74	3 745,86

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BASISKART

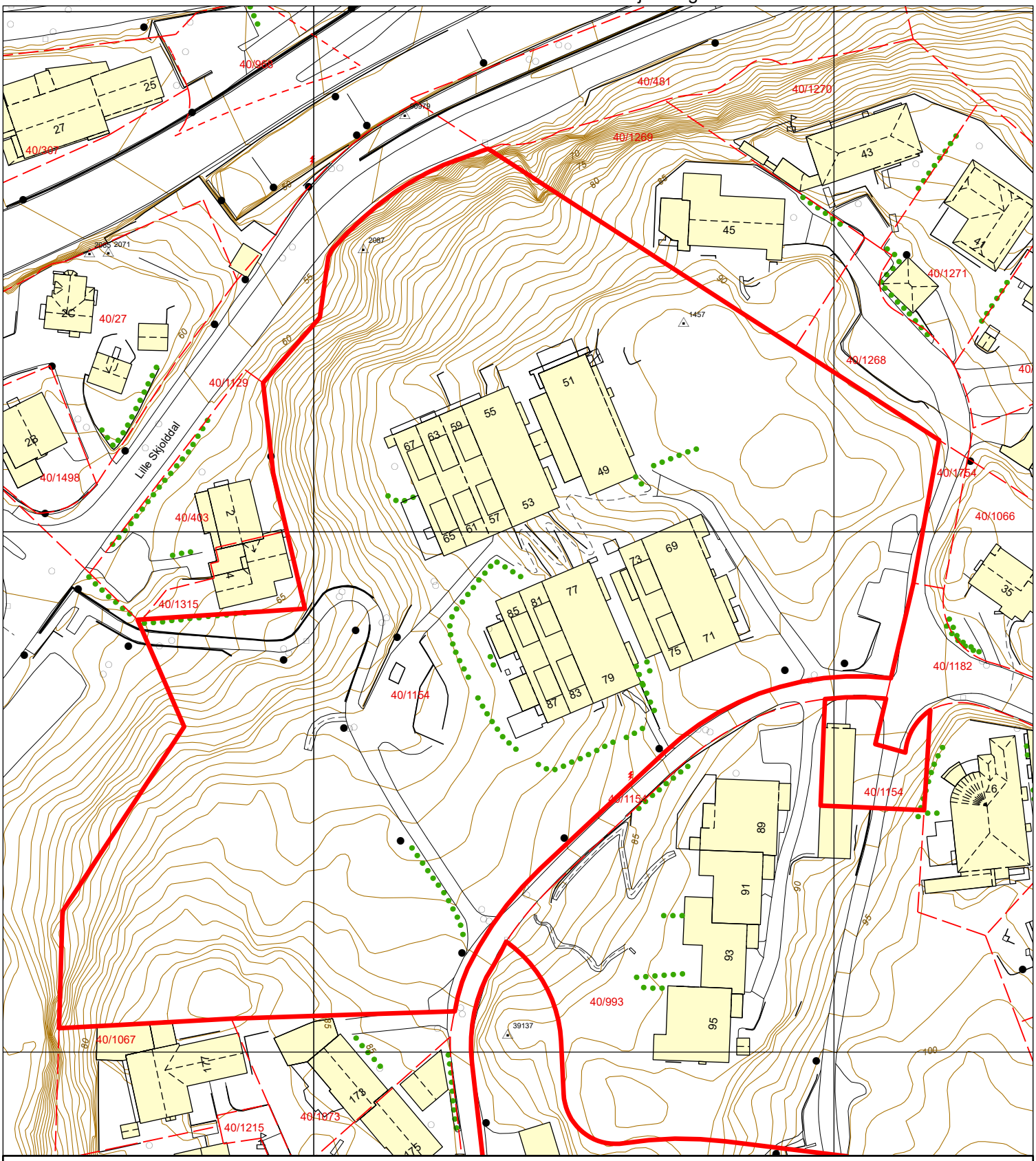
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 05.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1154/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 61 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	E	Kraftledning		Innmålt tre	○	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang	□	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti	•	Mast	×	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde		Traktorveg	✦	Hydrant	△	Fastmerker

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 05.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1154/0/61
Adresse: Skjoldhøgda 61, 5222 NESTTUN

N

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1154/0/0
Utlistet 05. mars 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
259316824	Grunneiendom	0	Nei	15 873,2 m²	Usikker	-	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
30600000	30	FANA. SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.07.1970		96,2 %
3110000	30	FANA. GNR 40 BNR 964, SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.12.1972		3,7 %
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2008	200610701	< 0,1 % (1,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19170000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (1,9 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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	60,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	40,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	3,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

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
30600100	30	FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD	3	-
30340000	30	FANA. GNR 40 BNR 43, LILLE SKJOLDAL	3	-
9580000	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	3	200005267
62870000	34	FANA. GNR 40 BNR 1714 MFL., OSBANEN OG FANAVEGEN, SYKKELSTAMVEG BERGEN, DELSTREKNING 2	3	201223120
71250000	35	FANA. GNR 40 BNR 1462 MFL., SIGNATURHAGEN SKJOLD	1	202229015
66330000	35	FANA. GNR 40 BNR 520, LILLE SKJOLDDALEN	10	201725282
70080000	35	FANA. GNR 40 BNR 139 MFL., TORS VEG	5	201917494

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. mars 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

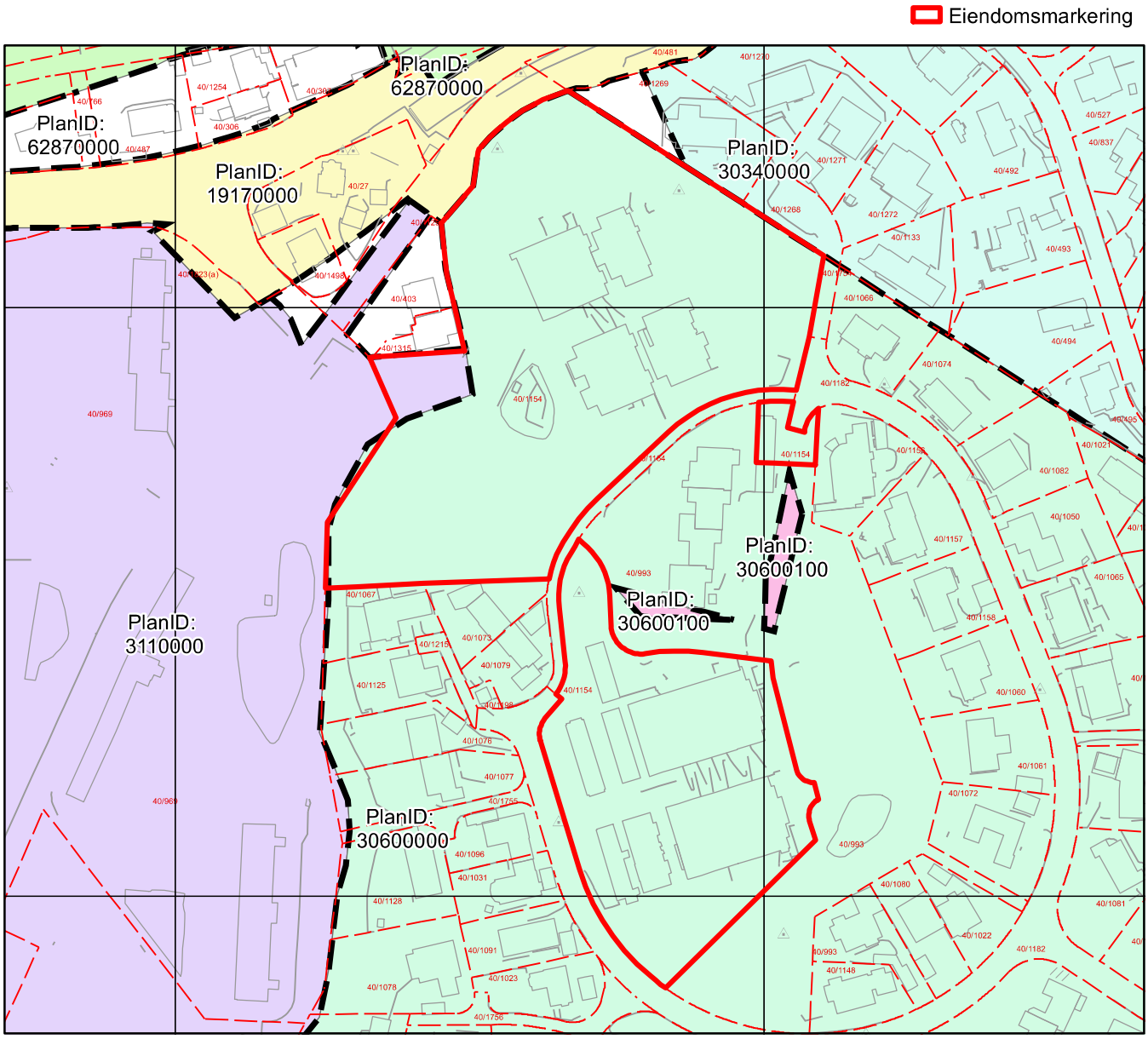
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Dato: 05.03.2025 Adresse: Skjoldhøgda 61 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:
19170000, 30340000, 30600000, 3110000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 30600000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Dato: 05.03.2025 Adresse: Skjoldhøgda 61 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING:

GRENSER

REGULERINGSGRENSE

BYGGE OG FRISIKTLINJER

EIENDOMSGRENSER

Bygningssjefen i Fana
Ank. 17 JULI 1970
J. nr. L 49/9648

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL OG INSTITUSJONER

H HYDROFORANLEGG

ENEBOLIGBEBYGGELSE

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER

VEGER

PARKERINGSPLASSER OG GARASJER

FORESLÅTT GANGSTI

GANGVEIER

FRIOMRÅDER

PARK

L LEKEPLASS

R195

R1.095

N

BEHANDLING:
VEDTATT I FANA BYGNINGSRÅD
VEDTATT I FANA KOMMUNESTYRE
STADFESTET AV DEPARTEMENTET

REGULERINGSPLAN

FOR SKJOLD AREALET

FANA KOMMUNE

REV	
DATO	2. oktober 1969
MÅL	1 : 1000
NR	326 - 1

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

BERGEN KOMMUNE

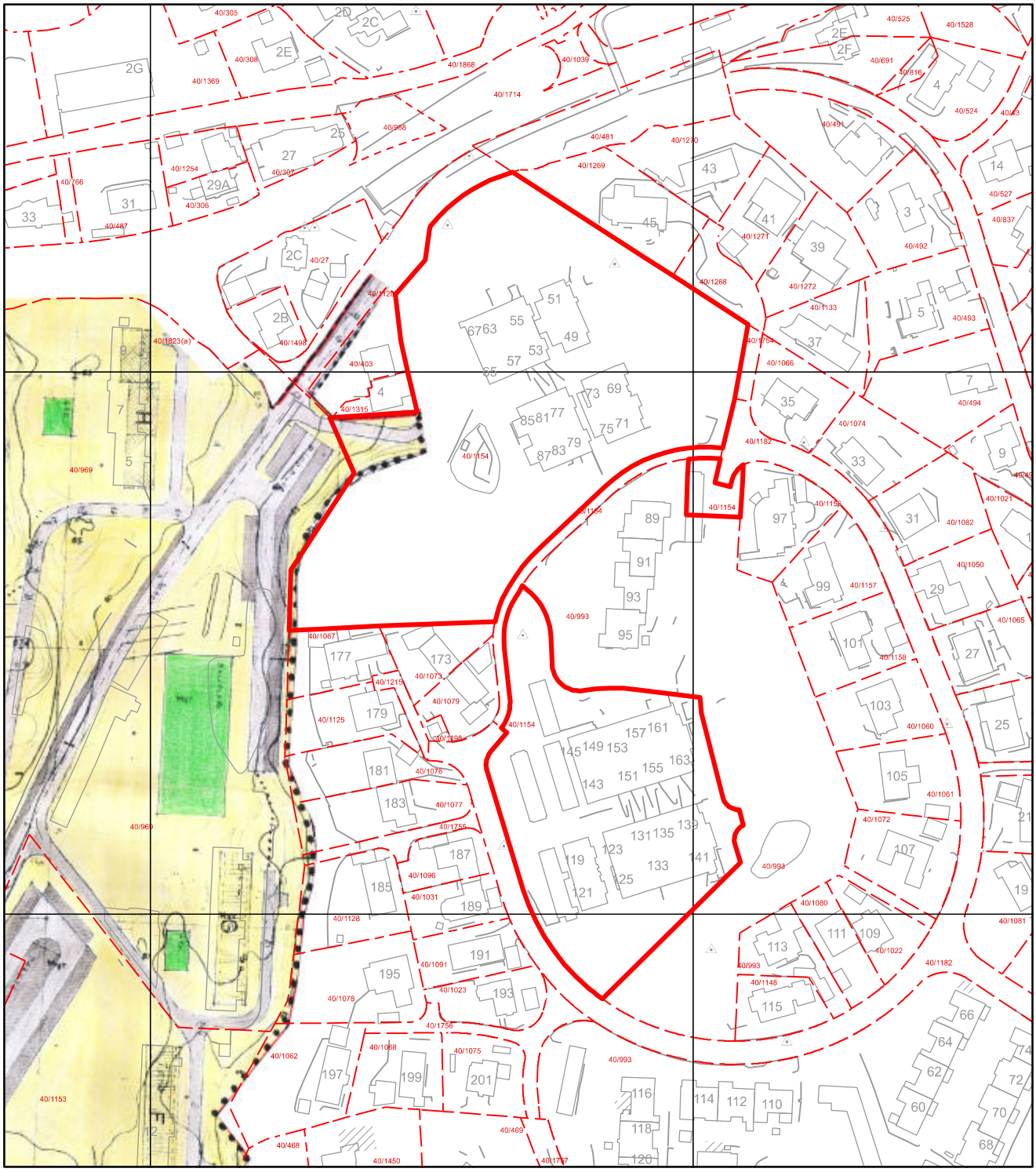
Reguleringsplan på grunnen

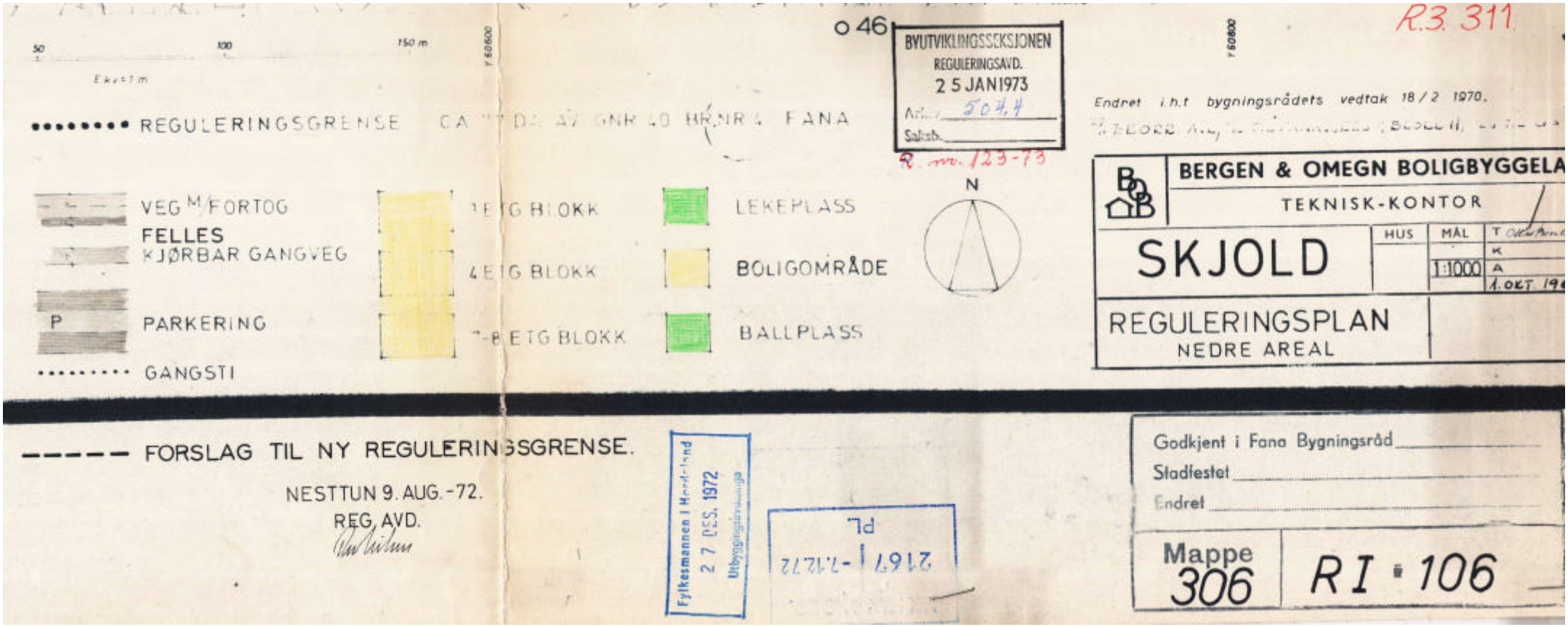
Arealplan-ID: 3110000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Dato: 05.03.2025 Adresse: Skjoldhøgda 61 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering


40/1154
40/969
40/1153
40/1315
40/1823(a)
40/1067
40/1125
40/1128
40/1062
40/1078
40/1091
40/1096
40/1031
40/1076
40/1077
40/1755
40/1073
40/1079
40/1198
40/1219
40/1403
40/1498
40/1126
40/27
40/1254
40/306
40/307
40/968
40/1369
40/305
40/308
40/1868
40/1039
40/1714
40/481
40/1269
40/1270
40/1271
40/1268
40/1272
40/1133
40/1066
40/1074
40/1182
40/1155
40/1082
40/1050
40/1157
40/1158
40/1060
40/1061
40/1072
40/1080
40/1081
40/1022
40/1148
40/1182
40/993
40/1075
40/1088
40/1023
40/1758
40/1450
40/1737
40/469
40/468
40/1528
40/525
40/691
40/816
40/524
40/1443
40/527
40/837
40/492
40/493
40/494
40/1021
40/1065
40/1158
40/1060
40/1061
40/1072
40/1081
40/1182
40/1022
40/1148
40/1154
40/1155
40/1182
40/1074
40/1066
40/1133
40/1272
40/1268
40/1271
40/1270
40/1269
40/481
40/1039
40/1868
40/1714
40/968
40/1369
40/305
40/308
40/1254
40/306
40/307
40/766
40/487
40/27
40/1126
40/1498
40/403
40/1315
40/1823(a)
40/969
40/1067
40/1125
40/1128
40/1062
40/1078
40/1091
40/1096
40/1031
40/1076
40/1077
40/1755
40/1073
40/1079
40/1198
40/1219
40/1154
40/993
40/1154
40/1154
40/1154


50
100
150 m
Ekvidistanse
REGULERINGSGRENSE
VEG M/FORTOG
FELLES KJØRBAR GANGVEG
P
PARKERING
GANGSTI
1 ETG BLOKK
4 ETG BLOKK
7-8 ETG BLOKK
LEKEPLASS
BOLIGOMRÅDE
BALLPLASS
N
FORSLAG TIL NY REGULERINGSGRENSE.
NESTTUN 9. AUG. -72.
REG. AVD.
Endret i.h.t bygningsrådets vedtak 18/2 1970.
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
25 JAN 1973
Ark. 504.4
Saksb.
R. nr. 123-73
Fylkesmannen i Hordaland
27 DES. 1972
Utbyggingsavdelinga
2167/1 - 7.12.72
PL
R.3.311
BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELA
TEKNISK-KONTOR
SKJOLD
HUS
MÅL
1:1000
K
A
1. OKT 19
REGULERINGSPLAN
NEDRE AREAL
Godkjent i Fana Bygningsråd
Stadfestet
Endret
Mappe 306
RI • 106

BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

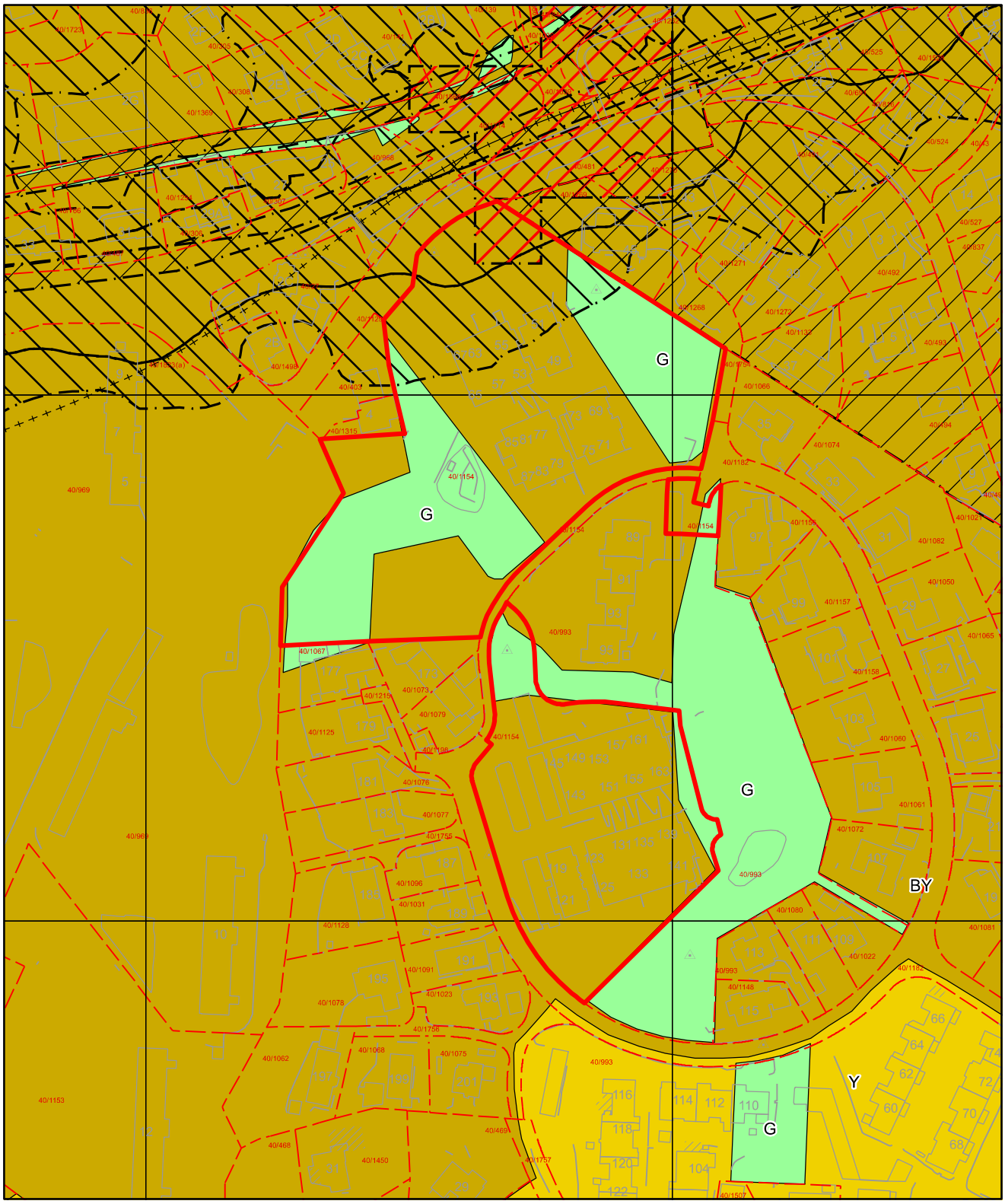
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 05.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1154/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 61 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

VEGSTATUSKART

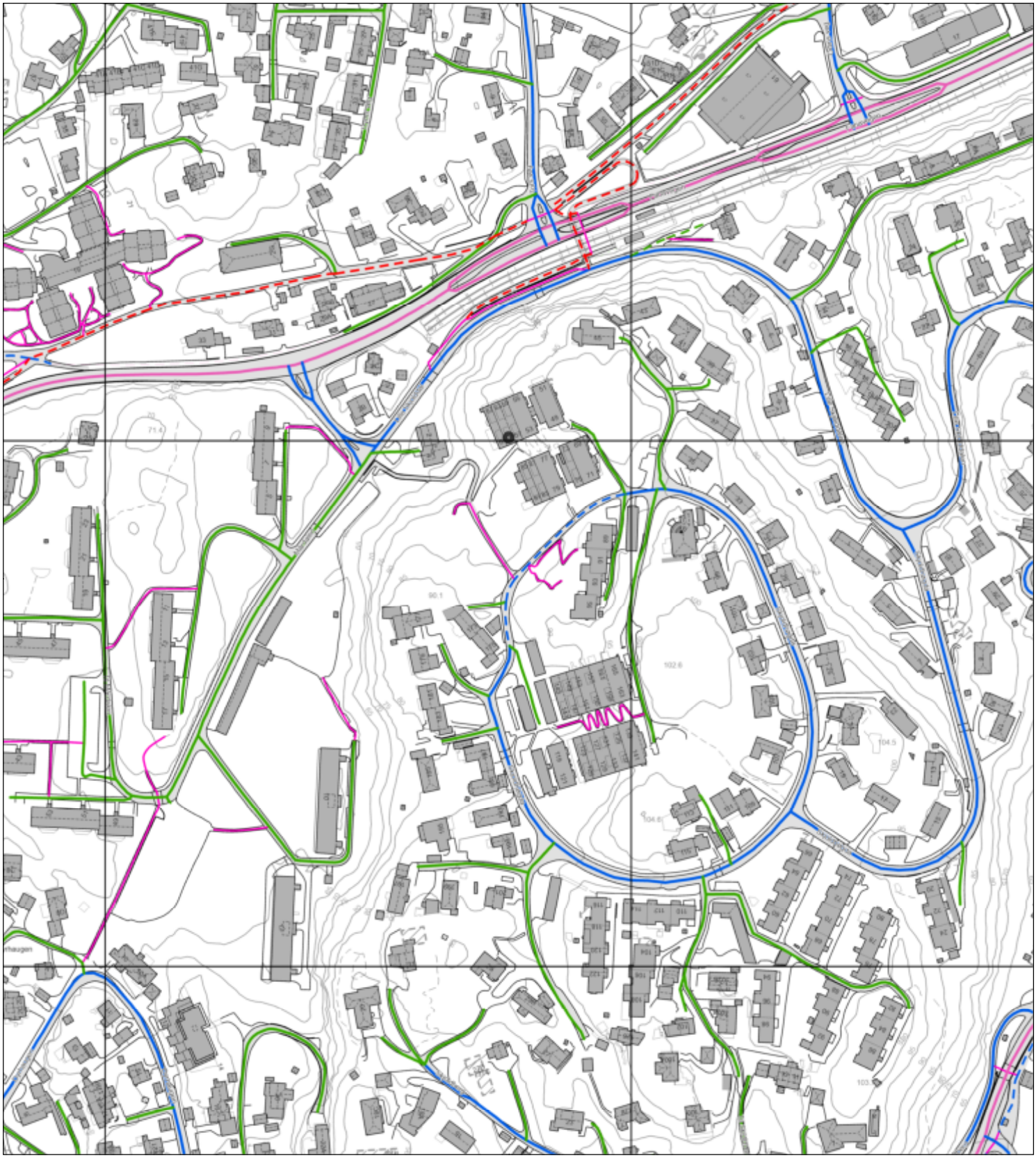
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1154/0/61
Adresse: Skjoldhøgda 61, 5222 NESTTUN

N



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ARKIVET

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480
HB/BS.

Nesttun, den 19-10-1973.
Gjenpart sendt:
Ark. M. & J. Svenningsson,
Eikeveien 4,
5032 Minde.

Birkeland Borettslag,
v/Vestbo,
C. Sundtsgt. 50,
5000 Bergen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Skjold. G.nr. 40, b.nr. 993, T 1. (terrassehus) Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 23-7-71 fra ark. M. & J. Svenningsson

for Birkeland Borettslag v/Vestbo.

Ved besiktigelse foretatt 16-10-73 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Bygging av svingplass ved enden av vegstykket merket A - B på reguleringsplan/tegning nr.1000, dersom dette ikke skulle bli frafalt ved senere behandling av saken.
2. Resterende arbeide på felles lekeplass.
3. Resterende bearbeiding av plassen utenfor hus nr. 104, ved gatedør.
4. Vann som trenger inn over gårdsplassen langs hus nr. 105 må avledes og dreneres vekk.
5. Resterende arbeide og krav vedr. felles tilfluktsrom, beliggende i T 2.
6. Takstige til bruk for feierne.

Rådet å være svært kostbart å fjerne.

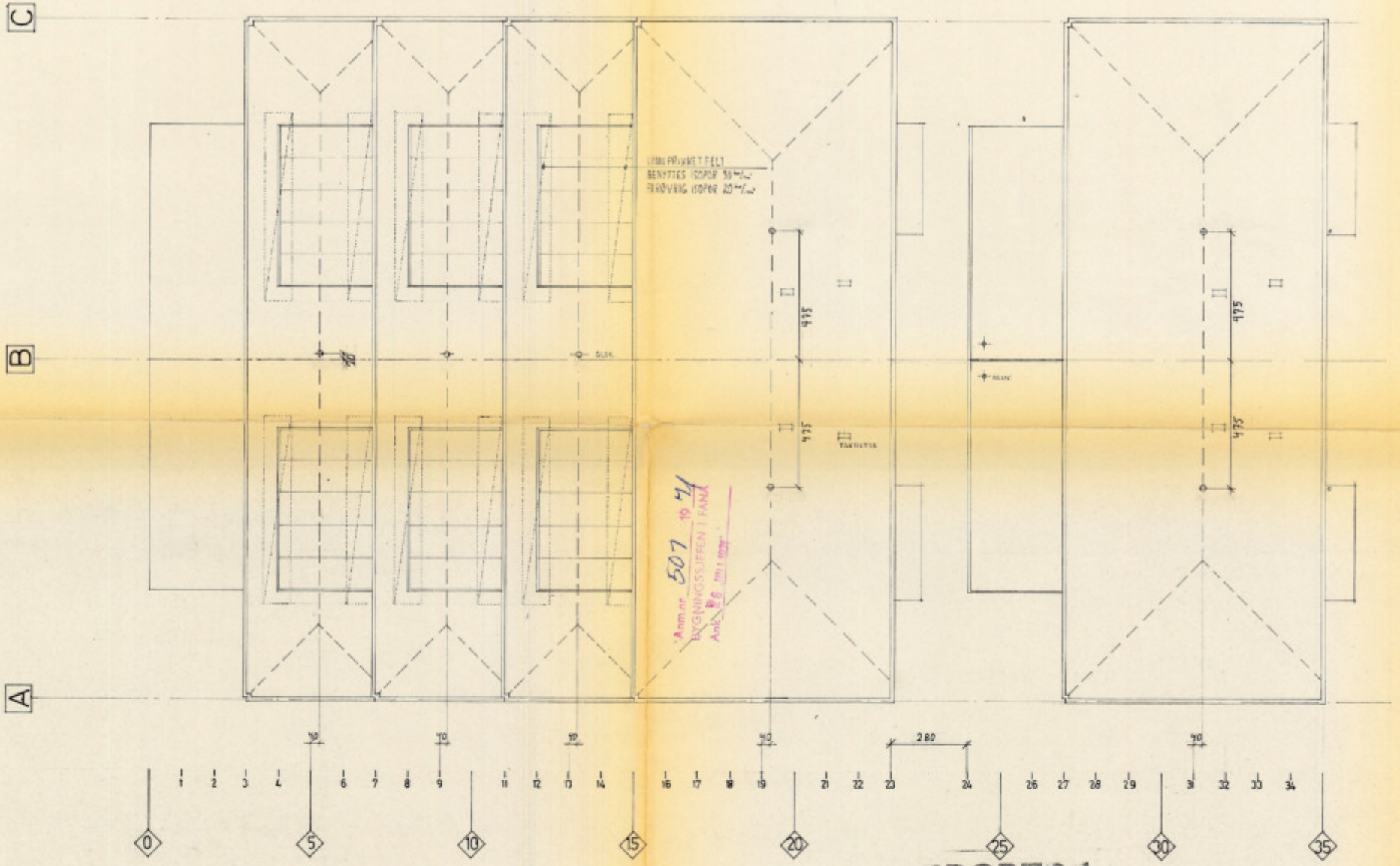
Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 31-12-1973. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektør

Hans Birkeland

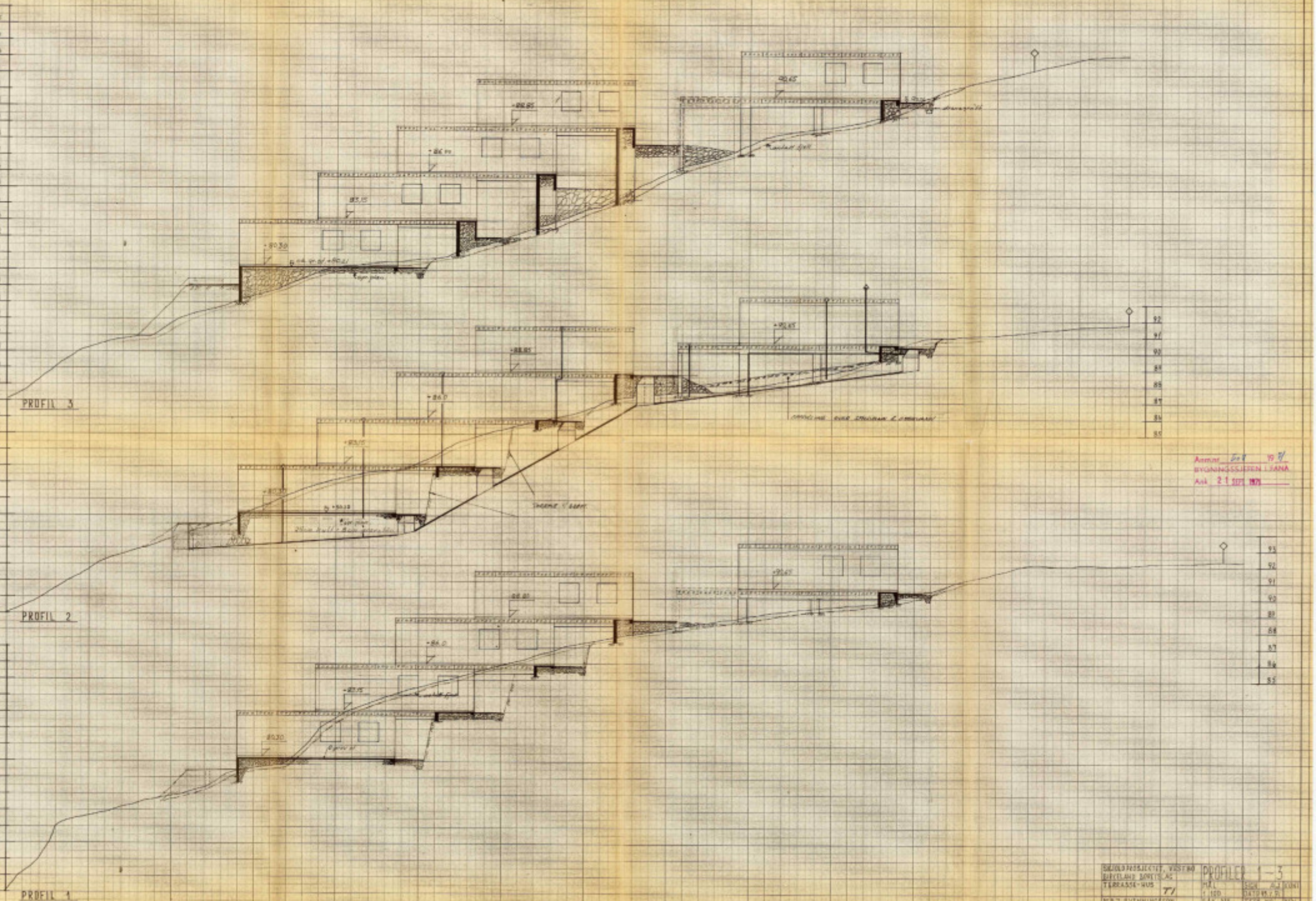
TEGNINGER



Anm.nr 507 19 74
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Anke 26 mm²

PROBE 1

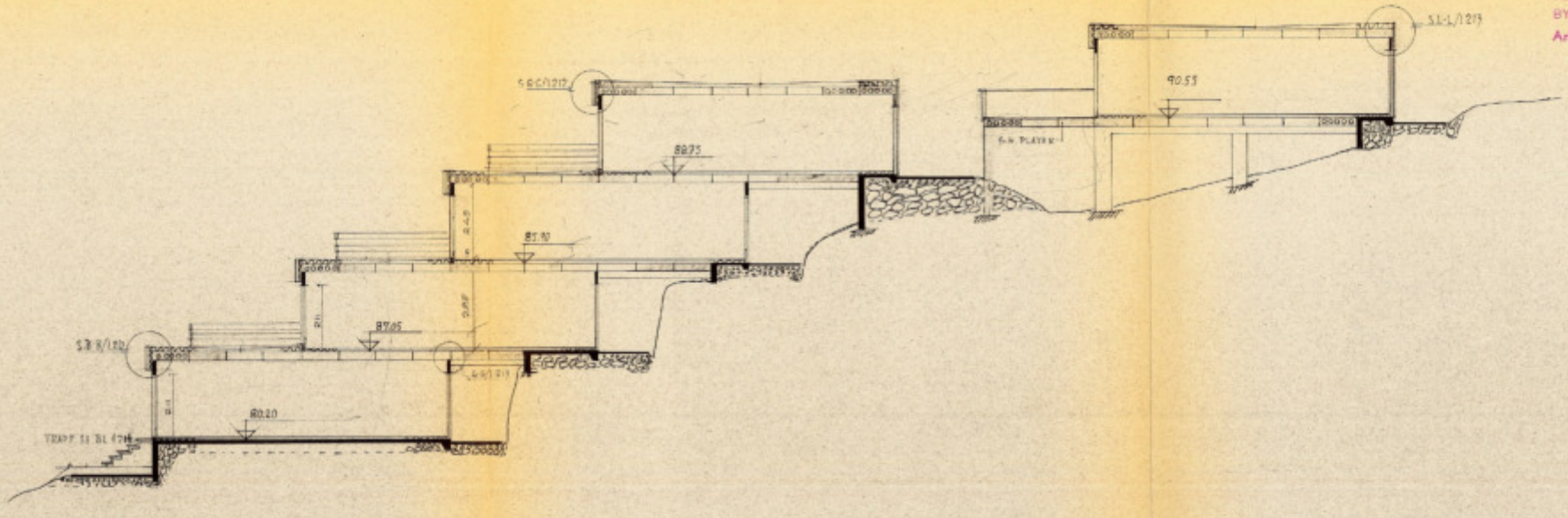
ED BYGNINGSSJEFENS KONTOR	SJØLDPROSJEKTET VEST-80 BIRKELAND BORETSLAG	TAKPLAN T1	
...STTUN, DEN 7/12 19 71	TERRASSE HUS	MÅL: 1:100	GS 15-7-71 RØNT
...STENES 26	MAX SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF 91005 EIKEVEGEN 9 5092 MUNDE	SAK NR. 314	TEGN NR. 1074 REV



Ansökt 5/4 19 87
BYGGNADSSJÖN I SANA
Anl. 21 SEPT 1987

SKOLBYNÄSSJÖCENT, VISTHUS	PROFILER 1 – 3	
BJÖRKLANDS BOSTÄDS AB		
TERRASSE-HUS	MÅTT	SKALA ADJUSTERAD
77	1:150	DATUM 87-05-21
MATS SVENNINGSSON	SÄK NR	RITN NR REV
ARKITEKTER MSAR, TLEKNOR	314	1.014
SKYTTEGATAN 6, 952 32 LULEÅ		

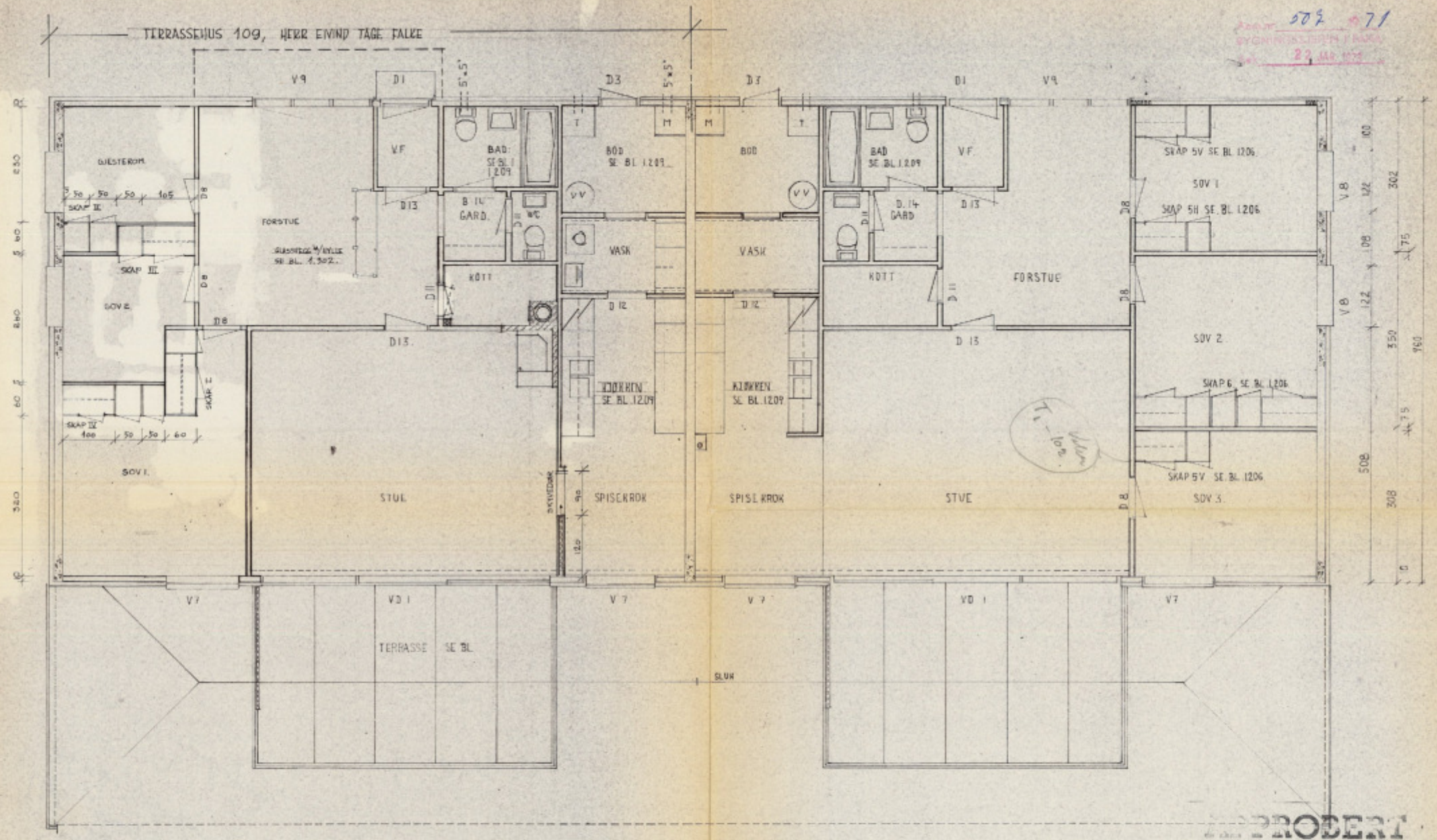
Anmr 507 1971
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 26 mai 1971



SNITT

PROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
TEKNISK DEL 7/12 71
GODKJENT

					SKJOLD PROSJEKTET VESTBØ	SNITT T1	
					BJØRKELAND BORETTSLAG	MÅL	RISS. G.T.
					TERRASSEHUS	1:100	DATO 15-7-71
					M. & J. SVENNINGSSON	SAK NR. 314	TEGN. NR. 1073
					ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005		
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO	EIKEVEGEN 4 5032 MINDE		



502 071

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN

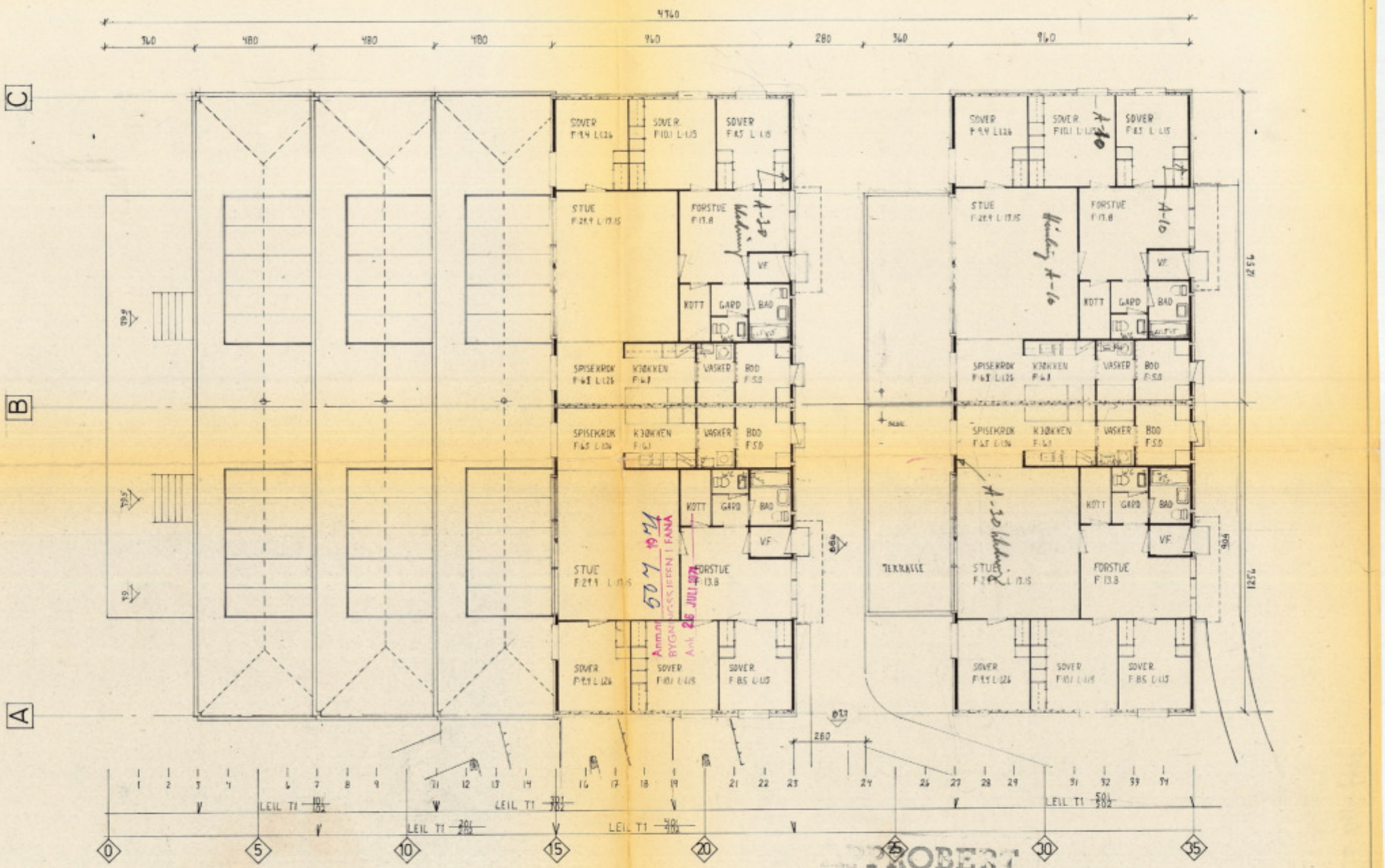
22 MAI 1973

APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

MESTTUN, DEN 23/11 1973

TEGNES



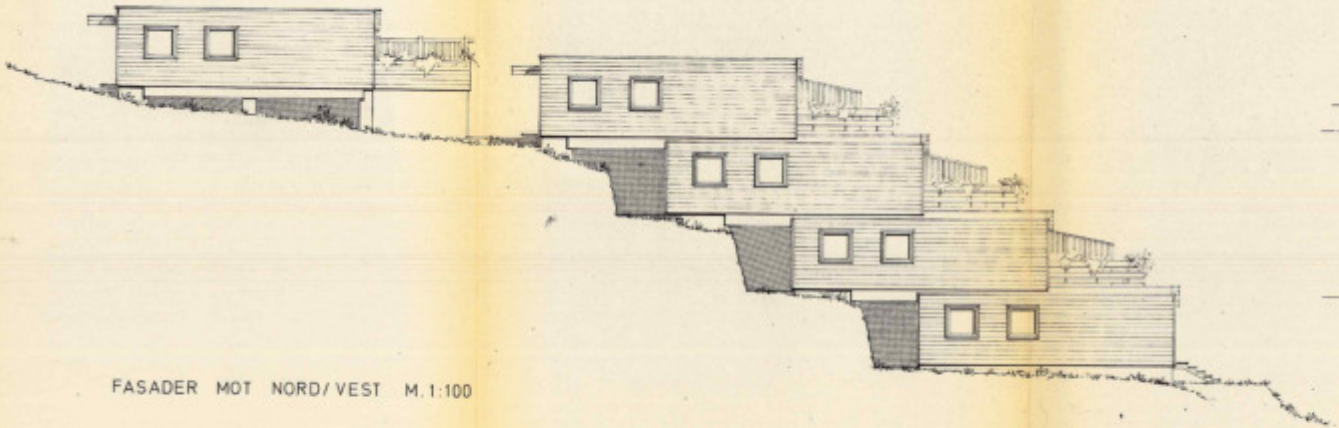
PROBERT

BYGNINGSSJEFENS KONTOR

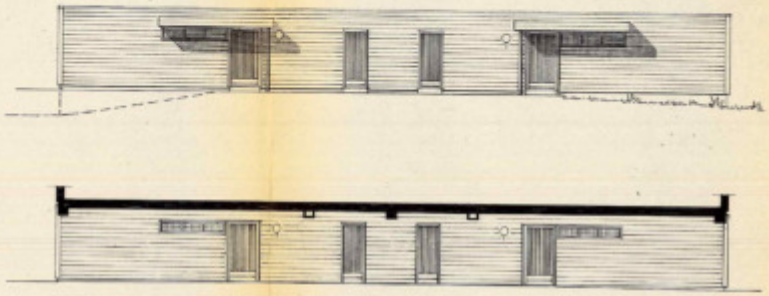
STJØRDAL, DEN 7/12 1971

[illegible]

SKOLEPROSJEKTET VESTRO BIRKELAND BORETSLAG TERRASSEHUS	NORMALPLAN: T1		
	MÅL 1:100	GS 15-2-71	KONT
MAJ SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF 91005 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK. NR 314	TEGN NR 1.070	REV



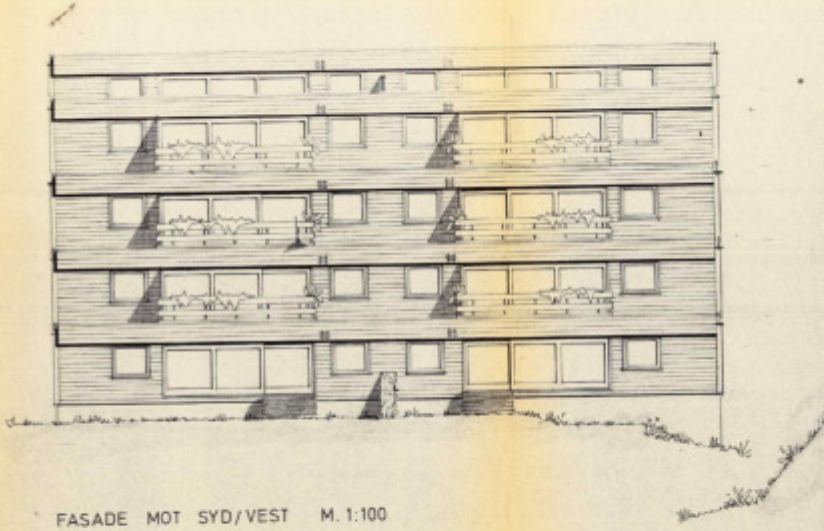
FASADER MOT NORD/VEST M. 1:100



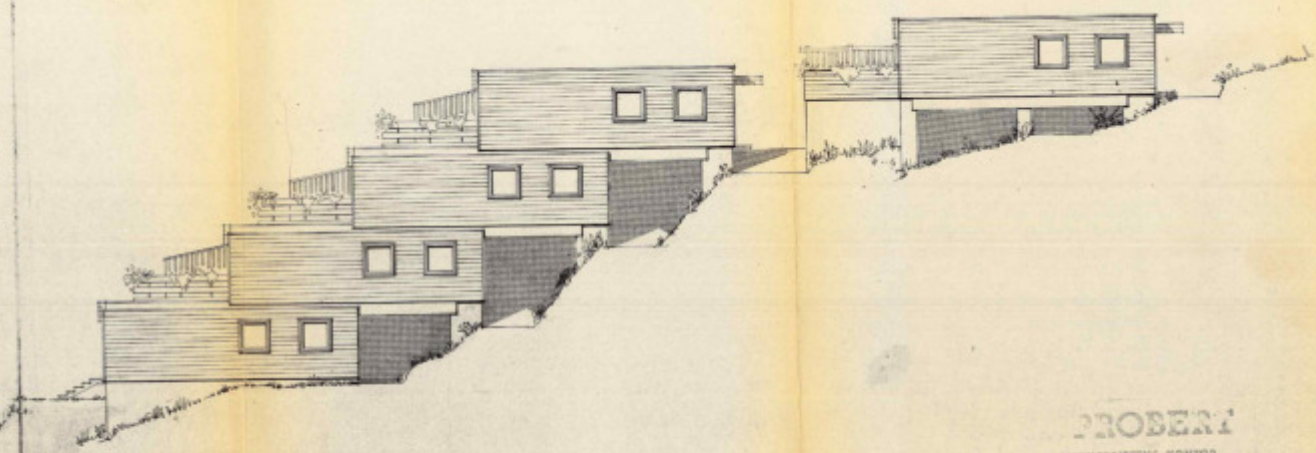
FASADER MOT NORD/ØST M. 1:100

SKOLEPROSJEKTET VEST-HO BIRKELAND BORETTSLAG TERRASSEHUS I-T	FASADER			
	MÅL: 1:100	SIGN. LSL		KONT.
		DATO 25/1-71		
M & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF 09005 GIKEVEGEN 4, 5032	LAK NR. 314	TEGN. NR. 1.072		REV.

BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 26 JULI 1971



FASADE MOT SYD/VEST M. 1:100



FASADE MOT SYD/ØST M. 1:100

PROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
VESTTUN, DEN 7/12 19 71
GJESTENES 5 6

SKOLEPROSJEKTET VEST-RO HARVELAND BORETTSLAG TERRASSEHUS T.T.		FASADER	
M & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF. 91005 EIKEVEGEN 4, 5032 MINDE	MÅL 1:100 SAK. NR. 314	SIGN. LOI DATO. 5/71 TEGN. NR. 1.071	REV.

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:
Skjoldhøgda 61
Gnr. 40 Bnr. 1154 Snr. 61 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0023

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 05 88 55

E-post: sivert.severinsen@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

Notater