BLÅDALEN 42

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrappport
Egenerklæring
Forretningsfører
Innkalling GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Kommunale avgifter
Reguleringsplan
Vegstatuskart
Basiskart
Byggetegninger
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Blådalen 42, 5106 ØVRE ERVIK
BERGEN kommune
gnr. 209, bnr. 710, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2237 **Referansenummer:** RR1114

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 9400 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.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2022

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.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater. Fasadene er fra byggeår. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Pulttak. Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er fra byggeår. 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.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.
Vegger i stue/kjøkken ble malt i 2024.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,9 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Det ble utført reklamasjonsarbeid på badet rundt overtakelse (skiftet noen fliser med bom/hulrom under).

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 28,9 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt sort kompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat plate over benkeplate. Det er innfelte led spotlights under overskap.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Felles varmtvannstanker i u-etg. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap. A-konto varmtvann er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Nordic S3R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.arbeid ble utført av Straume Elektriske AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, nettverksdel.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad og i bod/teknisk rom. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Plejd:
Det er Plejd tilkobling på belysning i entre/gang, soverommene og stue/kjøkken. Dvs. at belysning også kan styres via app i disse rommene. For mer info: https://www.plejd.com/nb-no

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

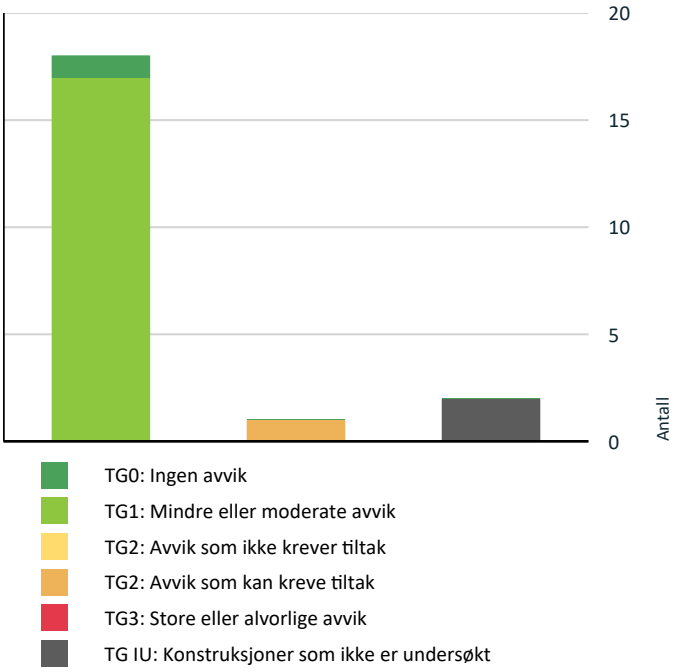
Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (28,9 m²) > Avtrekk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2022

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 2-etg (endeleilighet).
Øst/sør/vestvendt altan på 22,3 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 14,3 m² er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten var ferdigstilt/innflyttet i desember 2022. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad. Kikkhull.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Altandør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øst/sør/vestvendt altan på 22,3 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 14,3 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og terrassebord.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,16 m - 1,23 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassebord på hoveddel av altan ble hevet av utbygger pga det er brede beslag under. Dvs. at det ligger terrassebord under dekke på denne delen.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Østvendt altandel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.
Vegger i stue/kjøkken ble malt i 2024.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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.

Tilstandsrapport



Hakk i laminat v/ kjøkken. Må anses å være normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Minimale skjevheter ble registrert v/kontroll, dvs. 00 mm - 07 mm skjevheter.

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.

TG 0 Radon

Bygget skal være utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggteknisk forskrift.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

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

VÅTROM

2-ETG > BAD (4,9 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,9 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Det ble utført reklamasjonsarbeid på badet rundt overtakelse (skiftet noen fliser med bom/hulrom under).

2-ETG > BAD (4,9 M²)

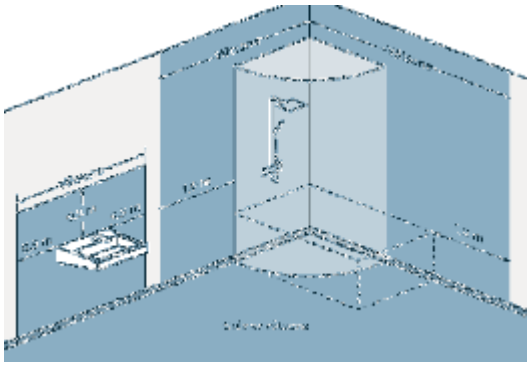
TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk. Rør i rør skap er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirking. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Rør i rør skap i våtsone.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 32 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 10 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Tilstandsrapport

2-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sisterne er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,3 % ved en temperatur på 18,5 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.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (28,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 28,9 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt sort kompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat plate over benkeplate. Det er innfelte led spotlights under overskap.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.



Lite sår i benkeplate. Må anses å være normal slitasje.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (28,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Thermex. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

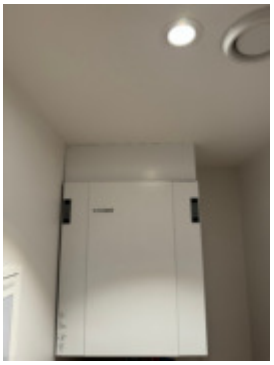
Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Nordic S3R. Fra byggeår.



Luftbehandlingsaggregat i bod/teknisk rom.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i u-etg. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap. A-konto varmtvann er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Felles varmtvannstanker er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Felles varmtvannstanker i u-etg.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.arbeid ble utført av Straume Elektriske AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, nettverksdel.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad og i bod/teknisk rom. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Plejd:
Det er Plejd tilkobling på belysning i entre/gang, soverommene og stue/kjøkken. Dvs. at belysning også kan styres via app i disse rommene.
For mer info: https://www.plejd.com/nb-no

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: El.anlegg er fra byggeår.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplysninger fra eier: El.anlegg fra 2022. Arbeidet ble utført av Straume Elektriske AS. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no.

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

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El.anlegg er fra 2022 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.


Sikringsskap i bod/teknisk rom.

Tilstandsrapport



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.

TG IU 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.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

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

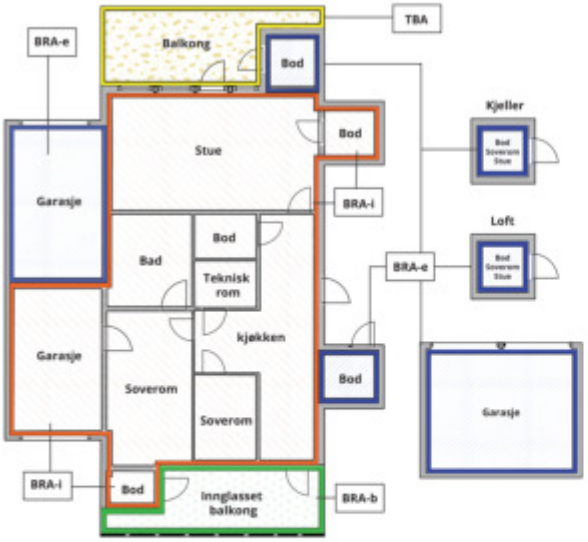
Hva er måleverdig areal?

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 boligblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		5		5	
2-etg	66			66	22
SUM	**66**	**5**			**22**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (4,9 m²)	
2-etg	Entré/gang (8,7 m²), Bad (4,9 m²), Soverom (11,1 m²), Soverom 2 (7 m²), Stue/kjøkken (28,9 m²), Bod/teknisk rom (2 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 3,7 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,60 m - 2,61 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 4,9 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 12.
Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal adskilt fra garasjeanlegg.

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, som stemmer med dagens bruk

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: 2022. Nybygg. Arbeidet ble utført av Konsept Bygg AS.
2024. Maling av vegger i stue/kjøkken. Arbeidet ble utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

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 boligblokk	64	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Fredrik Halsør	Kunde
	Kamilla Alvheim Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	710	0	12	4392.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Blådalen 42

Hjemmelshaver

Fredrik Halsør & Kamilla Alvheim Hauge

Kommentar

Fellesutgifter.
Det betales kr 2652 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring,tv/Internett (grunnpakke), akonto varmtvann (kr 467,-) strøm fellesarealer og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Blådalen 20-60

Forretningsfører

Bergen Og Omegn
Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74
00. www.bob.no

Organisasjonsnr

930556203

Felles formue

Kr. 13 873 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Åstveit/Ervik.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus, eneboliger og næringsbygg.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt noen dagligvare butikk i nærområde.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland, Rollandsfjellet og Munkebotn mm i Åsane bydel.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Åsane Arena, Åstveithallen,
Åstveit idrettspark og Eidsvåg idrettsplass i området, samt skoler som Blokkhaugen Skole,
Tertnes Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Kyrkjekrinsen Skole, Kalvatræet Skole,
Åsane Videregående Skole, Eidsvåg Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Flere barnehager i nærområde som bla A2G barnehage på Åstveit og Espira Ulsetskogen barnehage m.fl.
Kort avstand til badeplasser på Tømmervågen og Vollane. Åstveit Golfbane i nærområde for golfinteresserte.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at boligen ligger i Åsane bydel som innehar de fleste fasiliteter
med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via 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 (62430000). Formål: Bolig.
Planid: 62430000.
Saksnr: 2012/8902, 2017/17812.
Planens navn: ÅSANE. GNR 209 BNR 492, BLÅDALEN.
Type plan: Detaljregulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 18.02.2015.

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: 246 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, murer/bed, lekeplass og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Easee.
For øvrig er det to gjesteparkeringsplasser på oppmerkede plasser i garasjeanlegg, samt parkering langs vei.

Garasjeplass er merket 12.

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 56/1000.

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.

Servitutter i grunn:
1988/45368-1/106 29.12.1988 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 209 BNR: 710
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/2430-1/106 19.01.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 209 BNR: 710
Målebrev over d.e. av areal 11.765 m2. A. 456
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Blådalen 20-60 består av til sammen 21 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Utbygger: Blådalen Eiendomsutvikling AS/Konseptbygg AS.
Felles sykkelbod i 1-etg.
Styreleder i sameiet: Vianny Mikalsen Halland.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 930 556 203.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Blådalen 20-60.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 30.12.2022.
Stiftelsesdato: 29.09.2022.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeorsikring med polisenr SP 4816401.1.1.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Fdv dokumentasjon		Fremvist via boligmappa.no	Fremvist		Nei
El.spørsmål eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

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/RR1114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Halsør	Kamilla Alvheim Hauge

Gateadresse
Blådalen 42

Poststed	Postnr
Øvre ervik	5106

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250042

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader, henger på parkering til leiligheten i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250042

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250042

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: 136250042

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Halsør	0fef3c6af9115cb0e981cb6b56e6d902c9e10582	14.04.2025 07:56:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Hauge	e3e3b3b08273bbb1bc26befaa8f4dd94250334d9	14.04.2025 08:10:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250042

- 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

FORRETNINGSFØRER

Hauge, Kamilla Alvheim
Blådalen 42, 5106 ØVRE ERVIK

Vår ref.: 0622-B-12, Jeanette Haugsdal
Dato: 09.04.2025

Deres henvendelse av 09.04.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 12 i Sameiet Blådalen 20 - 60 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Blådalen 20 - 60
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	930556203
Seksjons-/andelsnr.:	12
Seksjons-/andelseier:	Hauge, Kamilla Alvheim Halsør, Fredrik
Adresse:	Blådalen 42, 5106 ØVRE ERVIK

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4816401.1.1

Fellesutgifter:

Akonto varmtvann	467,00	Månedlig
Tv og internett	509,00	Månedlig
Felleskostnader	1 676,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 652,00

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

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

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

Spesifikasjon av lån
Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Vianny Mikalsen Halland
Styrets e-post:	sameietbladalen@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	7 374
Andel formue pr 31.12.2024	13 873

Bygning/eiendom

Byggeår	2022
Gårds-/bruksnr:	209/710

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

Sameiet har avregning varmtvann som avreges manuelt i slutten av desember hvert år. Det kreves inn en månedlig akonto som hensynstas ved avregning. Det er avtalt med styret at ved salg av enheten er seksjonseier på avregningstidspunktet ansvarlig for avregning.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL
Jeanette Haugsdal
E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

SAMEIET BLÅDALEN 20-60

Dato: 11 april 2024 Kl: 19.00

Sted: Åsanekulturhus, rom «Grupperom BA (Rom 1120)»,

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Vedlagt følger dagsorden.

Bergen, 03.04.2023

Vianny Halland, Hanne Budal, Jørgen Nilsen og Fredrik Halsør

Styret

Bergen, 03.04.2024

Årsmøte 2024

I. Konstituering

a) Godkjenning av innkallingen

b) Antall fremøtte (antall seksjoner representert)

c) Valg av møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

e) Valg av protokollunderskriver

f) Godkjenning av dagsorden

II. Årsrapport

- Til orientering

III. Godkjenning av årsregnskap

- Godkjenning av årsregnskap skjer ved alminnelig flertall (50 %).

IV. Budsjett for 2024

- Til orientering

V. Styrehonorar

- Honorar vedtas ved alminnelig flertall (50%). Forslag 20 000 kr.

VI. Valg av styre

- Det er anledning for å stille som kandidat for å bli valgt inn i styret. Det er to styremedlemmer som ble valgt inn for et år og og to som ble valgt inn for to år ved forrige årsmøte.

VII. Andre saker

a) Beis til terassestolper

- Det må tas stilling til fargevalg og hvem som skal ta kostnaddene for eventuelt arbeid. Endelig besluttning vedtas ved alminnelig flertall (50%).

b) Brannvernansvarlig

- Det er anledning å melde seg som brannvernansvarlig da det er ingen som har påtatt seg dette ansvaret.

c) Ferdigbefaring bygg

- Til orientering

d) Parkering

- Til orientering

e) Gjennomgang av ordensregler

- Til orentering

Dato: 03.11.2023
Sted: Blådalen

Årsrapport Blådalen 20-60

Styret

Styremedlem		leilighet	kontakt
Vianny Halland	Styreleder	Nr. 60 (C3-21)	*vianny.halland@gmail.com (41460167)*
Fredrik Halsør	Styremedlem	Nr. 42 (B212)	*fredrik97@gmail.com (97938607)*
Jørgen Hausberg Nilsen	Styremedlem	Nr. 20 (A1-1)	*jorgen_nilsen@yahoo.com (99327066)*
Hanne J. Budal	Styremedlem	Nr. 32 (A2-6)	*hanne.budal@hotmail.com (40327152)*
Kontakt styret			*sameietbladalen@gmail.com*

Fire personer satt i styret 2023. Alle ble valgt inn på årsmøtet. Hanne J. Budal og Fredrik Halsør ble valgt inn for to år og Vianny Halland og Jørgen Hausberg Nilsen ble valgt inn for ett år.

Møtevirksomhet

- 7. februar årsmøte
- 7. februar styremøte
- 16. februar styremøte
- 21. mars styremøte
- 2. mai styremøte
- 25. mai ekstraordinært årsmøte
- 25. juni styremøte
- 27. september styremøte
- 12. desember styremøte

BLÅDALEN 20-60

Dato: 03.11.2023
Sted: Blådalen

Beboerliste

Leiligh	Snr.	Fornavn	Etternavn	Adresse
A1-1	001	Birgitte Jørgen	Jevees Hammer Nilsen	Blådalen 20
A1-2	002	Agnieszka Joanna	Matyjaszczyk	Blådalen 22
A1-3	003	Mia	Fjeldsbø	Blådalen 24
A2-4	004	Tor Anders Erve Holding AS	Jacobsen	Blådalen 26 Chr. Michelsens gate 4
A2-5	005	Carl	Sekanina	Blådalen 28
A2-6	006	Hanne J.	Budal	Blådalen 30
A3-7	007	Ingrid Helene	Dybedal	Blådalen 32
A3-8	008	Håkon	Brun Larsen	Blådalen 34
A3-9	009	Louise Martin	Trydal Engh Jacobsen Budal	Blådalen 36
B1-10	010	Carlos Fjordglytt AS	Silva	Blådalen 38 Midtkleiva 32
B1-11	011	Marcus	Johansen Aga	Blådalen 40
B2-12	012	Kamilla Fredrik	Alvheim Hauge Halsør	Blådalen 42
B2-13	013	May Helen Per	Jacobsen	Blådalen 44
B3-14	014	Martin	Ytreland Gravdal	Blådalen 46
B3-15	015	Anna Mari Michal Jan	Kruzewska Kruzewski	Blådalen 48
C1-16	016	Silje	Foss	Blådalen 50
C1-17	017	Mohamed Nafeeza	Shabir Saleem	Blådalen 52
C2-18	018	Else Marianne	Solheim	Blådalen 54
C2-19	019	Ina	Moss	Blådalen 56
C3-20	020	Remi	Dalland	Blådalen 58
C3-21	021	Vianny	Mikalsen Halland	Blådalen 60

Gårds og bruksnummer

4601/209/710

Forsikringsaker hos if

Utgifter i forbindelse med heisstans etter lynnedslag.

- Opprinnelig kostnad 19 861,25
- Egenandel 10 0000
- Utbetaling 9 861,25

Foretningsførsel og revisjon

Utbygger inngikk en avtale med BOB og satt opp budsjettet som dannet grunnlag for felleskostnadene i 2023. Alle utgifter som er knyttet til sameiet har blitt betalt gjennom BOB etter godkjennelse fra to styremedlemmer, Vianny Halland og Jørgen Hausberg Nilsen.

Ferdigbefaring av fellesarealer

Torsdag 16.02.2023 ble det gjennomført befaring av fellesarealet og en liste over punktene som det ble enighet om skulle utbedres har blitt sendt ut til alle seksjonseiere. Listen er per dags dato ikke ferdigstilt og styret vil etterspørre sluttbefaring i løpet av våren da det er en del som gjenstår.

Inngåelse av serviceavtaler

Det har blitt inngått serviceavtaler med følgende leverandører.

Serviceavtale	Eieren/eierne
Brannalarm og nødlys	Straume Elektriske AS
Heisanlegg	Alt Heis AS
Vintervedlikehold	BOB
Dørautomatikk	Certego AS
Brannslokkeanlegg	Grevstad & Tvedt VVS

Strømavtale	Fjordkraft
BIR	Avfallsstasjon
TV og bredbånd	Telenor

Leverandør av fibernettverk.

Eltel Network

Ladestasjoner

Straume Elektriske AS har levert ladestasjoner i garasjeanlegget i Blådalen. Leverandøren, Easee, har utarbeidet er informasjonsskriv, som er blitt utlevert til alle seksjonseiere.

Nøkler

Styret har fått overlevert tre K1-nøkler (universalnøkler), tre K2-nøkler (sprinkelanlegg) og tre BLU-nøklet (tavlerom).

Per dags dato har Vianny og Jørgen en K1-nøkkel og en BLU-nøkkel hver. Hanne har en K1-nøkkel og Fredrik har en BLU-nøkkel. Det er derfor mulig å ta kontakt med vedkommende om en trenger tilgang til strømmåler eller om det skulle være et nødstilfelle og en trenger tilgang til sin egen leilighet.

Det ble produsert to låsesylindere og fire nøkler**.** Låsesylinderene ble satt inn i døren inn til garasjen og en i døren til heisromet i 3. etasje. Dette ble gjort slik at renholspersonell og heisopperatør skulle ha tilgang til arealene.

Per dags dato har personell fra BOB og Alt i Heis fått utdelt nøkler med slik tilgang.

Avlesning vannmåler

Nede i kjelleren har vi en felles varmtvannsbeholder som blir oppvarmet av strøm som blir fakturert til sameiet. Som det ble informert om ved overtakelse har hver leilighet en vannmåler på badet som registrerer hvor mye varmtvann som brukes. Dette vil bli fakturert hver enkelt leilighet og vil være et beløp som kommer utenom fellesutgiftene. Styret samlet inn en oversikt over mengden varmtvann som ble brukt i hver leilighet. Informasjonen ble brukt til å beregne hva hver enkelt seksjonseier måtte betale for å dekke strømutgiftene for oppvarmingen av varmtvann. Regnskapsføreren utførte de endelige beregningene for hva hver enkelt seksjonseier

bli fakturert for å dekker forbruk av varmtvann for 2023. Beløpet vil bli brukt til å estimere ca. forbruk per måned slik at det kan bli fakturert månedlig fremover. Den neste betalingen vil skje i juni og vil gjelde for januar til juni og videre vil betalingen komme månedlig på fellesutgiftene. Ved årslutt 2024 vil vi på nytt samle inn data på varmtvannsforbruk slik at det kan regnes ut hva det endelige forbruket er og da får man enten penger tilbake eller må betale resterende beløp avhengig av varmtvannsforbruk.

Muggdannelse i garasjeanlegg

I november ble det funnet mugg i garasjeanlegget og bod. Det ble først oppdaget i boden til leilighet A1-1 og B3-15. Et skadedyrfirma har vært på inspeksjon og vi vil få tilsendt en rapport. Inspektøren mente at muggen sitter i hele garasjeanlegget. Styret tok kontakt med utbygger som kontaktet Venty for befaring. Venty kom på inspeksjon i uke 33. De var enige i at det hadde utviklet seg mugg i garasjen. De to bodene som var berørt har fått installert en avfukter og forholdene ser ut til å ha forbedret seg. Det ble også utført andre tiltak i garasjeanlegg. Avtrekksvifte for garasjen ble skrudd opp. Det ble installert to sirkulære rister nederst i garasjeporten. Den tilhørende hydrostaten til avfukter i felles bod har blitt flyttet inn til bodarealet.

Vannlekkasje i trappeoppgang

I november var det uvær og døren i 3 etasje inn til heisrom ble ødelagt. Som følge av dette ble døren umulig å lukke fordi den ikke passer inn i dørrammen. Da det var uvær lekket det vann inn fra 3 etasje, noe som førte til strømbrudd i den ene kretsen i oppgangen. De automatiserte dørene fungerer ikke og måtte åpnes manuelt med nøkkel. I slutten av desember oppstod samme prblemstiling. En elektriker ble tilkalt begge gangene pga vannlekkasje og han vare bekjymret for brannsentralen hvor det hadde lekket inn mye vann. Døren har blitt fikset midlertidig og styret vil ta en besluttning på hvilke tiltak som skal settes inn etter samtale med utbyger. Vi er klar over at det er en svakhet i bygget at det er en åpning som fører vannet rett inn i det elektriske anlegget og det vil forhåpentligvis bli tettet igjen. Vi vil også undersøke om det kan hjelpe med en sterkere dørstopper.

Branninstruks

Brannimstruksen ble presentert på ekstraordinært årsmøte. Det var ingen som meldte seg til å være brannansvarlig og per dagsdato har sameiet ingen brannansvarlig men vi har vakthold hos Securitas som vil sende en person ved eventuell utløst brannalarm.

Parkering

Styret arbeider for å for finne mulige løsninger på mangel av parkeringsplasser. Det er imidlertid ikke greit at seksjonseierne selv benytter seg av gjesteparkeringene da de er kun ment for gjester. Styret mener det går greit at to biler står parkert rett utenfor garasje så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Husregler

Styret har satt opp felles husregler for sameiet for å ha noen retningslinjer å følge som kan forhindre fremtidige konflikter mellom naboer. Styret la frem forslag for beboerne og åpnet opp for innspill og/eller endringer. De endelige husreglene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte.

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Blådalen 20 - 60

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Blådalen 20 - 60 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: EA8DZ-ECEA8-HUFY5-A8BQG-QXMFW-8XUUW

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EA8DZ-ECEA8-HUFY5-A8BQG-QXMFW-8XUUW

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-02 17:10:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EA8DZ-ECEA8-HUFY5-A8BQG-QXMFW-8XUUW

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

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

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

Sameiet Blådalen 20 - 60
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Blådalen 20 - 60

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	403 104	0	407 000	463 000
A konto innbetalt energi		89 443	0	0	0
Andre inntekter	3	62 610	0	60 000	0
Sum inntekter		**555 157**	**0**	**467 000**	**463 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	20 000	0	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4	2 820	0	3 000	3 000
Felles strøm og varme		0	0	20 000	20 000
Kostnader fellesmåling energi		89 443	0	0	0
Andre driftskostnader	6	242 011	0	257 000	298 131
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 920	0	0	4 590
Vedlikehold		0	0	0	10 000
Forretningsførsel		43 631	0	41 750	48 500
Revisjonshonorar		8 125	0	8 000	9 000
Forsikring		67 159	0	65 000	66 500
Sum driftskostnader		**478 109**	**0**	**414 750**	**479 721**
Driftsresultat		**77 048**	**0**	**52 250**	**-16 721**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		2 171	0	0	0
Sum finansinntekter		**2 171**	**0**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		71	0	0	0
Sum finanskostnader		**71**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**2 100**	**0**	**0**	**0**
Resultat		**79 147**	**0**	**52 250**	**-16 721**
Til/fra annen EK		79 147	0	0	0
Sum disponeringer		79 147	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Blådalen 20 - 60
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		85 140	0
Forskuddsbetalte kostnader		124 852	0
Sum fordringer		**209 992**	**0**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		51 982	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**51 982**	**0**
Sum omløpsmidler		**261 974**	**0**
SUM EIENDELER		**261 974**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Blådalen 20 - 60
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		79 147	0
Sum opptjent egenkapital		**79 147**	**0**
SUM EGENKAPITAL		**79 147**	**0**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 018	0
Skyldige off. myndigheter		2 820	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		20 000	0
Annen kortsiktig gjeld		13 989	0
Sum kortsiktig gjeld		**182 827**	**0**
SUM GJELD		**182 827**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**261 974**	**0**

Bergen,
Styret for Sameiet Blådalen 20 - 60

Vianny Mikalsen Halland

Fredrik Halsør
Styremedlem

Hanne Jacobsen Budal
Styremedlem

Jørgen Hausberg Nilsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	296 214	0	300 000	326 500
3816	Kabel-TV	106 890	0	107 000	136 500
Sum felleskostnader		**403 104**	**0**	**407 000**	**463 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885	Andre inntekter	62 610	0	60 000	0
Sum andre inntekter		**62 610**	**0**	**60 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	0	0	20 000	20 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**20 000**	**0**	**20 000**	**20 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300	Leiekostnader	991	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	44 193	0	20 000	20 000
6360	Renhold og matteleie	20 187	0	30 000	24 000
6372	Heis	37 895	0	20 000	38 818
6374	Ventilasjon	0	0	10 000	10 000
6375	TV/Bredbånd	106 526	0	107 000	136 500
6377	Vakthold	8 319	0	0	2 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	23 375	0	20 000	46 813
7779	Andre gebyr	526	0	0	0
Sum driftskostnader		**242 011**	**0**	**257 000**	**298 131**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 480	0	0	4 590
6510	Verktøy og redskap	2 441	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**4 920**	**0**	**0**	**4 590**

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
Periodens resultat	79 147	0
Endring i disponible midler	**79 147**	**0**
Disponible midler 31.12.	**79 147**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

622 Årsregnskap...

Name	Date
Halsør, Fredrik	**2024-03-22**

Identification



Halsør, Fredrik

Name	Date
Nilsen, Jørgen Hausberg	**2024-03-22**

Identification



Nilsen, Jørgen Hausberg

Name	Date
Halland, Vianny Mikalsen	**2024-03-22**

Identification



Halland, Vianny Mikalsen

Name	Date
Budal, Hanne Jacobsen	**2024-03-22**

Identification



Budal, Hanne Jacobsen



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

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 03.04.2024

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024

SAMEIET BLÅDALEN 20-60

Sted: Åsanekulturhus, rom «Grupperom BA (Rom 1120)»,

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Dato: 11 april 2024 Kl: 19.00

Møtet ble åpnet av: Vianny Halland

Til stede fra styret: Hanne Budal
Jørgen Nilsen
Vianny Halland

Til stede fra BOB: Marianne Pedersen

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 03.04.2024

I. Konstituering

a) Godkjenning av innkallingen

Det ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: God lyst

b) Antall fremøtte (antall seksjoner representert)

Leilig h	Nr.	Fornavn	Etternavn	Adresse
A1-1	20	Birgitte Jørgen	Jevees Hammer Nilsen	
A1-2	22	Agnieszka Joanna	Matyjaszczyk	
A1-3	24	Mia	Fjeldsbø	
A2-4	26	Tor Anders Erve Holding AS	Jacobsen	
A2-5	28	Carl	Sekanina	
A2-6	30	Hanne J.	Budal	
A3-7	32	Ingrid Helene	Dybedal	
A3-8	34	Håkon	Brun Larsen	
A3-9	36	Louise Martin	Trydal Jacobsen Budal	
B1-10	38	Carlos Fjordglytt AS	Silva	
B1-11	40	Marcus	Johansen Aga	
B2-12	42	Kamilla Fredrik	Alvheim Hauge Halsør	

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 03.04.2024

B2-13	44	May Helen Per	Jacobsen	May H. Jacobsen
B3-14	46	Martin	Ytreland Gravdal	Martin Gravdal
B3-15	48	Anna Mari Michal Jan	Kruzewska Kruzewski	
C1-16	50	Silje	Foss	
C1-17	52	Mohamed Nafeeza	Shabir Saleem	
C2-18	54	Else Marianne	Solheim	
C2-19	56	Ina	Moss	Ina Moss
C3-20	58	Remi	Dalland	
C3-21	60	Vianny	Mikalsen Halland	Vianny Halland Mother Vianny Kevin

Antall seksjonseiere til stede: 9

+ Antall Fullmakter: 0

= Antall stemmeberttigede: 9

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Vianny Halland

Vedtak: Vianny Halland

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Hanne Budal

Vedtak: Hanne Budal

e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Agnieszka Matyjaszczyk

Vedtak: Godkjent

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

II. Årsrapport

- Til orientering

III. Godkjenning av årsregnskap

- Godkjenning av årsregnskap skjer ved alminnelig flertall (50 %).

Behandlig av årsregnskap for 2024

Vedtak: Godkjent

IV. Budsjett for 2024

- Til orientering

V. Styrehonorar

- Honorar vedtas ved alminnelig flertall (50%).

Forslag 20 000 kr.

Vedtak: Godkjent

VI. Valg av styre

- Det er anledning for å stille som kandidat for å bli valgt inn i styret. Det er to styremedlemmer som ble valgt inn for et år og og to som ble valgt inn for to år ved forrige årsmøte.

BLÅDALEN 20-60

Bergen, 03.04.2024

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Vianny Halland	2023-2024
Styremedlem	Jørgen Hausberg Nilsen	2023-2024
Styremedlem	Hanne J. Budal	2023-2025
Styremedlem	Fredrik Halsør	2023-2025

Kandidater som stilte til valg: Vianny Halland
Jørgen Nilsen

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Vianny Halland	2024 - 2025
Styremedlem	Jørgen Nilsen	2024 - 2025
Styremedlem	Hanne J. Budal	2023-2025
Styremedlem	Fredrik Halsør	2023-2025

VII. Andre saker

a) Beis til terassestolper

- Det må tas stilling til fargevalg og hvem som skal ta kostnaddene for eventuelt arbeid. Endelig besluttning vedtas ved alminnelig flertall (50%).

Vedtak: Henter inn profesjonell aktør. Føres under vedlikehold.

b) Brannvernansvarlig

- Det er anledning å melde seg som brannvernansvarlig da det er ingen som har påtatt seg dette ansvaret.

Vedtak: Martin Budal (A3-9) har påtatt seg ansvaret

c) Ferdigbefaring bygg

- Til orientering

d) Parkering

- Til orientering

e) Gjennomgang av ordensregler

- Til orentering

Underskrifter:

Møteleder: [signature] Referent: Hanne Budal

Protokollunderskriver: [signature]

BLÅDALEN 20-60

Dato: 25.05.2023, 19:15
Sted: Klubben, Åsane kulturhus

Årsmøte Blådalen20-60

I. Godkjenning av innkalling, dagsorden og møteleder

Vedtak: Inkalling og dagsorden ble godkjent. Møteleder: Vianny Halland

II. Oppmøte

Seksjonseier	Leilighet
Ingrid Dybdal	Nr. 32 (A3-7)
Michal Jan Kruzewski	Nr. 48 (B3-15)
Else Marianne Solheim	Nr. 54 (C2-18)
May Helen Jacobsen	Nr. 44 (B2-13)
Ina Moss	Nr. 56 (C2-19)
Agnieszka Matyjaszczyk	Nr. 22 (A1-2)
Hanne J. Budal	Nr. 32 (A2-6)
Jørgen Hausberg Nilsen	Nr. 20 (A1-1)
Martin Budal og Lovise T. Engh	Nr. 36 (A3-9)
Vianny Halland og Mateo Vanoy Marin	Nr. 60 (C3-21)
Kamilla Hauge og Fredrik Halsør	Nr. 42 (B2-12)
Håkon Brun Larsen	Nr. 34 (A3-8)

Valg av protokollunderskriver og referent

Vedtak: Protokollunderskriver: Ingrid Dybdal og Referent: Hanne J. Budal

III. Styret

Styremedlem		leilighet	kontakt
Vianny Halland	Styreleder	Nr. 60 (C3-21)	*vianny.halland@gmail.com (41460167)*
Fredrik Halsør	Styremedlem	Nr. 42 (B212)	*Fredrik97@gmail.com (97938607)*
Jørgen Hausberg Nilsen	Styremedlem	Nr. 20 (A1-1)	*Jorgen_nilsen@yahoo.com (99327066)*
Hanne J. Budal	Styremedlem	Nr. 32 (A2-6)	*Hanne.budal@hotmail.com (40327152)*

- Til orientering

IV. Forretningsfører er BOB

Utbygger har inngått en avtale med BOB og de har sammen satt opp et budsjett som danner grunnlag for felleskostnadene. Alle utgifter som er knyttet til sameiet vil bli betalt gjennom BOB etter godkjennelse fra to styremedlemmer.

- Til orientering

V. Ferdigbefaring av fellesarealer

Torsdag 16.02.2023 ble det gjennomført befaring av fellesarealet og en liste over punktene som det ble enighet om skulle utbedres har blitt sendt ut til alle seksjonseiere.

- Til orientering

VI. Inngåelse av serviceavtaler

Det har blitt inngått serviceavtaler med følgende leverandører:

Serviceavtale	Eieren/eierne
Brannalarm og nødlys	Straume Elektriske AS
Heisanlegg	Alt Heis AS
Vintervedlikehold	BOB
Dørautomatikk	Certego AS

Brannslokkeanlegg	Grevstad & Tvedt VVS
Strømavtale	Fjordkraft

- Til orientering

VII. Nøkler

Styret har fått overlevert tre K1-nøkler (universalnøkler), tre K2-nøkler (sprinkelanlegg) og tre BLU-nøklet (tavlerom).

Per dags dato har Vianny og Jørgen en K1-nøkkel og en BLU-nøkkel hver. Hanne har en K1-nøkkel og Fredrik har en BLU-nøkkel. Det er derfor mulig å ta kontakt med vedkommende om en trenger tilgang til strømmåler eller om det skulle være et nødstilfelle og en trenger tilgang til sin egen leilighet.

- Til orientering

VIII.

IX. Eltel Network

Leverandør av fibernettverk.

X. Easee ladestasjoner

Straume Elektriske AS har levert ladestasjoner i garasjeanlegget i Blådalen. Leverandøren, Easee, har utarbeidet er informasjonsskriv, som er blitt utlevert til alle seksjonseiere.

XI. BKK

Det er en del strømmålere som BKK tidligere ikke har fått kontakt med. Tirsdag 04.04 var det en montør og så på dem og tilbakemeldingen var at samtlige målere skal være oppe gå igjen.

XII. Vannmåler

Nede i kjelleren har vi en felles varmtvannsbeholder som blir oppvarmet av strøm som blir fakturert til sameiet. Som det ble informert om ved overtakelse har hver leilighet en vannmåler på badet som registrerer hvor mye varmtvann som brukes. Det jobbes med å finne ut hvordan det best kan organiseres et system slik at hver leilighet betaler for den andelen varmtvann de har brukt. Dette vil bli fakturert hver enkelt leilighet og vil være et beløp som kommer utenom

fellesutgiftene. Når dette er på plass vil det blir tilbakeførende virkning, altså, alle må betale for brukt varmtvann fra den datoen en overtok leiligheten sin.

- Til orientering

XIII. Branninstruks

Brannimstruksen ble presentert for oppmøtte seksjonseiere og vil bli sendt ut på mail. Det var ingen som meldte seg til å være brannansvarlig. Det ble informert om at det er viktig at ingen parkerer på plassen på baksiden av bygget da dette er et ankomsted for brannbil ved en eventuell brann. Det ble også poengtert at det er viktig at det ikke står mye gjenstander utenfor inngangsdørene, spesielt hvor det er pasasje for andre beboere da dette kan hindre fremkost ved brann.

- Til orientering

XIV. Parkering

Styret arbeider for å for finne mulige løsninger på mangel av parkeringsplasser. Det er imidlertid ikke greit at seksjonseierne selv benytter seg av gjesteparkeringene da de er kun ment for gjester.

- Til orientering

XV. Husregler

Styret ønsker å sette opp noen felles husregler for sameiet for å ha noen retningslinjer å følge som kan forhindre fremtidige konflikter mellom naboer. Styret vil legge frem et forslag for beboerne og åpne opp for innspill og/eller endringer. De endelige husreglene vil bli vedtatt på neste årsmøte.

Vedtak: Husordensreglene ble vedtatt da det ikke var noen som stemte imot.

Annet

- Det ble informert om at sykkelbod er kun for oppbevaring av sykler og ikke andre personlige gjenstander.
- Det ble etterspurt nøkkel til vannkran. Styret vil følge opp saken.

Dato: 25.05.2023, 19:15
Sted: Klubben, Åsane kulturhus

- Det ble foreslått at søylene fra bygg A og B bør beises og at det er fint om det blir enighet om fargevalg slik at det kan kjøpes inn felles beis. Styret vil komme med et forslag.
- Det ble påpekt at enkelte punkter på utbedringslisten ikke er fulgt opp som vask utvednig av bygg og det ble også etterlyst rekkverk ved ankomst til bygg-C. Styret skal følge opp sakene, men utbyger er ikke ferdig med å utbedre alle punktene på listen enda.
- Det ble gjort oppmerksomt på at trappen til bygg-C er plassert på en slik måte at det kan være fare for å slå hodet når en må passere under. Styret vil ta det videre til utbygger.
- Displayet for ventilsystemet har startet å blinke i enkelte leiligheter i bygg-C. Styret skal kontakte leverandør for å få felles tibud på filter.

25.05.2023

Underskrifter:

Møteleder: 25/5-23 Vivian Hellvik Referent: Hanne Budal

Protokollunderskriver: Ingrid Dybedal 25.05.2023

HUSORDENSREGLER

BLÅDALEN 20-60

Sted: Blådalen
Dato: 15.05.2023

Husordensregler for Sameiet Blådalen 20-60

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

I. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og/eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

Fasede skal holdes i den stand den ble overlevert og det må ikke gjøres varige endringer. Dette gjelder også for fellesområder.

II. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i felles oppholdsområder etter 20.00 må begrenses.

Det er fint om en gir et nabovarsel til de nærmeste seksjonseierne om en planlegger å ha fest eller samling.

III. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

IV. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkongen eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel som kan føre til sjenanse for andre beboere.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger.

V. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller fellesområder, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Det er viktig at seksjonseier gjør seg kjent med sameiets branninstruks.

VI. Søppel

Søppel skal sorteres etter restavfall papir/papp og plast.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Ved søl eller tilgrising i fellesareal må den ansvarlige seksjonseieren rydde opp etter seg.

VII. Adgang til bygget

Begge inngangsdørene til garasje og døren til bodene skal alltid være låst.

VIII. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

IX. Parkering

Innehavere av boenhet med tilhørende parkeringsplass i garasje, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse ellers at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere (Maks 48 timer om ganger).

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene eller andre fellesarealer som kan fører til unødig fare, hinder eller blokkering av fremkomstvei. Det er viktig at det ikke står biler på plassen på baksiden av bygget da det området er beregnet for at brannbiler skal komme til ved brann.

X. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

XI. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BLÅDALEN 20 - 60
(Org. nr. 930 556 203)

Vedtektene er fastsatt i konstituerende årsmøte avholdt 08.12.22.
Vedtektene endret på årsmøte 07.02.2023.

1 Navn

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er; Sameiet Blådalen 20 - 60. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09.2022.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 710 i 4601 Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser, bod og eventuelt parkeringsplasser (i garasje/bodavdeling) og evt. annet tilleggsareal som følger av seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato> med dokumentnummer <dokumentnummer>.

2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3 Eierskifte

(1) Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan, med visse unntak, erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet iht. avtale mellom sameiet og forretningsføreren.

(3) Terrasser, parkeringsplass og boder som er seksjonerte tilleggsdeler kan bare selges sammen med hoveddelen.

4 Rettslig råderett

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

5 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

5.1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

(4) Det kan ikke fattes vedtak som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

5.2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilhører boligseksjonene i en periode som følger av Eierseksjonslovens § 25.. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

5.3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

6 Parkering mv.

6.1 Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse.

Det er totalt 16 tilrettelagte innvendige parkeringsplasser i sameiet. Av disse er 2 stk. etablert som gjesteparkeringsplasser i sameiet. To -2- av parkeringsplassene er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

(3) Det er totalt 16 stk. tilrettelagte innvendige parkeringsplasser i sameiet. Samtlige plasser er i garasje på plan U/garasjeplan. Seksjonene disponerer én parkeringsplass hver med unntak av 7 seksjoner som ikke har egen parkeringsplass.

6.3 Sykkelparkering.

Sykkelparkering er etablert i et eget låsbart sykkelparkeringsrom på plan 01, mellom bygg A og bygg B, den enkeltes sportsboder er i plan U1 garasjeplan. Plassene er ikke øremerket og sykkelsparkerings arealet går derav inn i sameiets fellesareal.

7 Vedlikehold

7.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds-plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, rør for vannbåren varme, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

6.4 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(4) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7 Felleskostnader – Pantesikkerhet - Heftelsesform

7.1 Felleskostnader

Med felleskostnader forstås alle kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter, jf. pkt. 8.2, eller med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

7.2 Særlig om ventilasjon

Ventilasjon er tilknyttet den enkelte seksjon og inngår således ikke i fellesutgiftene. Hver seksjon dekker således drift og vedlikehold av egen ventilasjon.

7.3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis til dekning av sin andel av felleskostnadene hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

7.4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7.5 Heftelsesform

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

8 Styret

8.1 Styret – sammensetning og valg

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer samt inntil 2 varamedlemmer.
Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.

(2) I forbindelse med valg av styremedlemmer fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.3 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

8.4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

(3) Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

(1) Stemmene regnes etter antall seksjoner. Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

(2) Med de unntak som følger av loven eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for å ta beslutning om:
   a) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
   b) endring av vedtektenes pkt. 1.2 (2)
   c) endring av vedtektenes pkt. 5-1 (4)
   d) endring av vedtektenes pkt. 5.3
   e) endring av vedtektenes pkt. 8 om fordeling av felleskostnader

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

(6) Hvis tiltak etter (5) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(7) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
   a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
   b) oppløsning av sameiet
   c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
   d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

(8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
   a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
   b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
   c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 8.

9.3 Årsmøtet

(1) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

(3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

(3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

(1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,
   a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
   b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
   c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 10.5 (2) a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

(1) Styrelederen skal sørge for at årsmøte avholdes minst en gang årlig, jf. § 10.3 (3).

(2) Årsmøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal årsmøte velge en møteleder.

10 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg.

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

(3) Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11 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.

12 Forretningsfører

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

(2) Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

14 Revisjon

(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

(2) Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

(3) Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og uttale seg.

15 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjennelse fra styret.

(2) Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Tiltak på fellesarealene som ut over vanlig forvaltning og vedlikehold trenger samtykke fra årsmøte, jf. Eierseksjonslovens § 49 (a).

(3) Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

16 Kommunikasjon

I de tilfeller det i disse vedtekter er bestemt at det skal sendes skriftlig varsel, kan slikt varsel også sendes pr. e-post når mottakers e-post adresse er kjent. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å melde fra til styret og forretningsføreren om endring av e-postadresse.

17 Mislighold – pålegg om salg – krav om fravikelse

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

18.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i L16.06.2017 nr. 65 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

KOMMUNALE AVGIFTER

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 120/3004442/136-25-0042 BlÃ¥dalen 42
Ordrenummer: 8439830

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	00209-0710-0000-012
Eiendommens adresse	Blådalen 42
Eier	Fredrik Halsør , Blådalen 42 , 5106 ØVRE ERVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1807002KR	0.0026	4 698,00	1 174,50
Abonnementsgebyr vann	405m2	7.71	520,43	128,32
Abonnementsgebyr vann	670m2	7.71	289,28	71,32
Stipulert mengde vann	527m3	11.44	1 004,81	247,76
Stipulert mengde vann	871m3	11.44	558,00	137,58
Abonnementsgebyr avløp	405m2	10.62	716,85	176,75
Abonnementsgebyr avløp	670m2	10.62	398,46	98,25
Stipulert mengde avløp	527m3	15.64	1 373,71	338,72
Stipulert mengde avløp	871m3	15.64	762,86	188,10
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall nedgravd container	1 container	3588.90	3 588,90	897,23
Total eksl. mva			14 016,30	3 484,78

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/710/0/0
Utlistet 09. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
606721633	Grunneiendom	0	Ja	4 398,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62430000	35	ÅSANE. GNR 209 BNR 492, BLÅDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	201717812	100,0 %
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.05.1991	199613857	< 0,1 % (4397,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62430000	1690 - Annet uteoppholdsareal	43,2 %
62430000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	35,8 %
62430000	2011 - Kjøreveg	5,3 %
62430000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	5,1 %
62430000	1610 - Lekeplass	3,4 %
62430000	2082 - Parkeringsplasser	2,6 %
62430000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
62430000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,4 %
62430000	2012 - Gate med fortau	1,1 %
6960000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6960001	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 226, ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT, FORTAU BLÅDALEN	190710657	03.12.1991

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	72,1 %

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
6960100	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1, 226, 296, 665 MFL., ÅSTVEIT INDUSTRIER	3	200210599
6960011	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 289, BLÅDALEN, RASMUS MEYERS LEGAT MED TILGRENSENDE EIENDOMMER	3	200512708
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3	202220563
-	35	SAK_202109769	5	202109769
-	35	Åsane Gnr 209 Bnr 496 Nedre Åstveit	5	202006524

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/165	139691784-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	26.04.2024	202412601

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 09. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

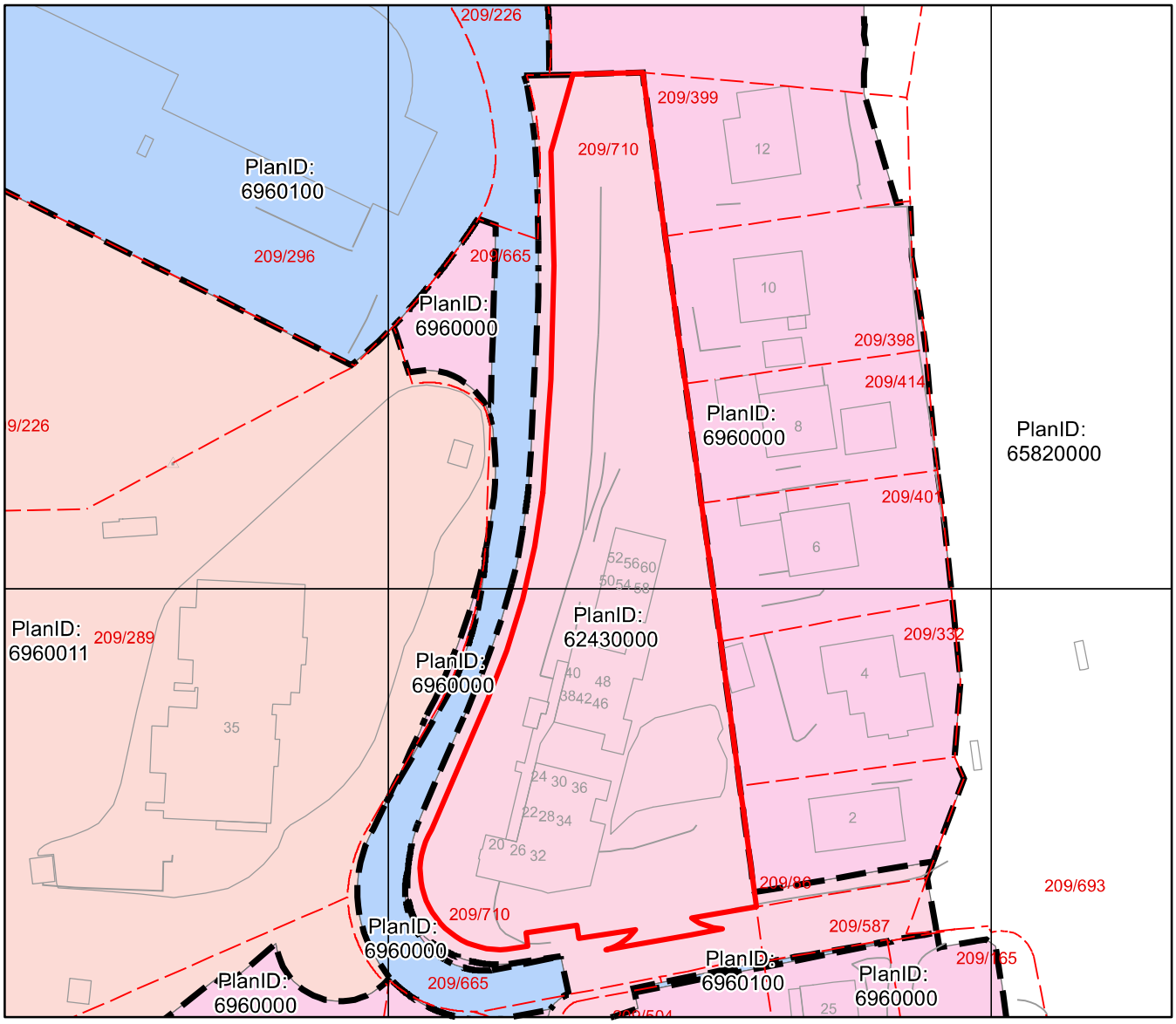
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/710/0/0
Dato: 09.04.2025 Adresse: Blådalen 42 m.fl.

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:
62430000, 6960000

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

Eiendomsmarkering



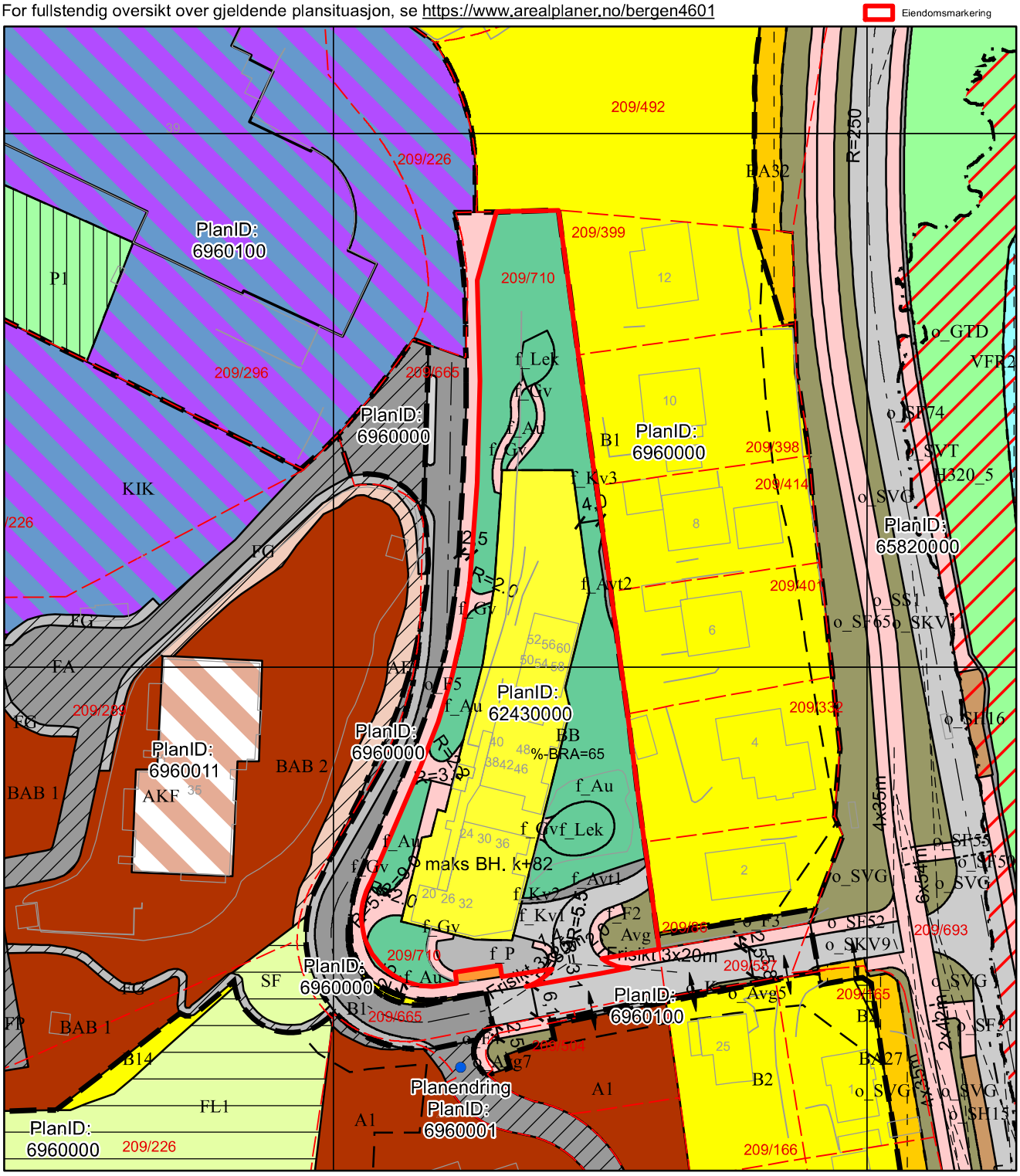
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/710/0/0
Dato: 09.04.2025 Adresse: Blådalen 42 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkbelte i industristrøk

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3030 - Turdrag

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

BERGEN KOMMUNE

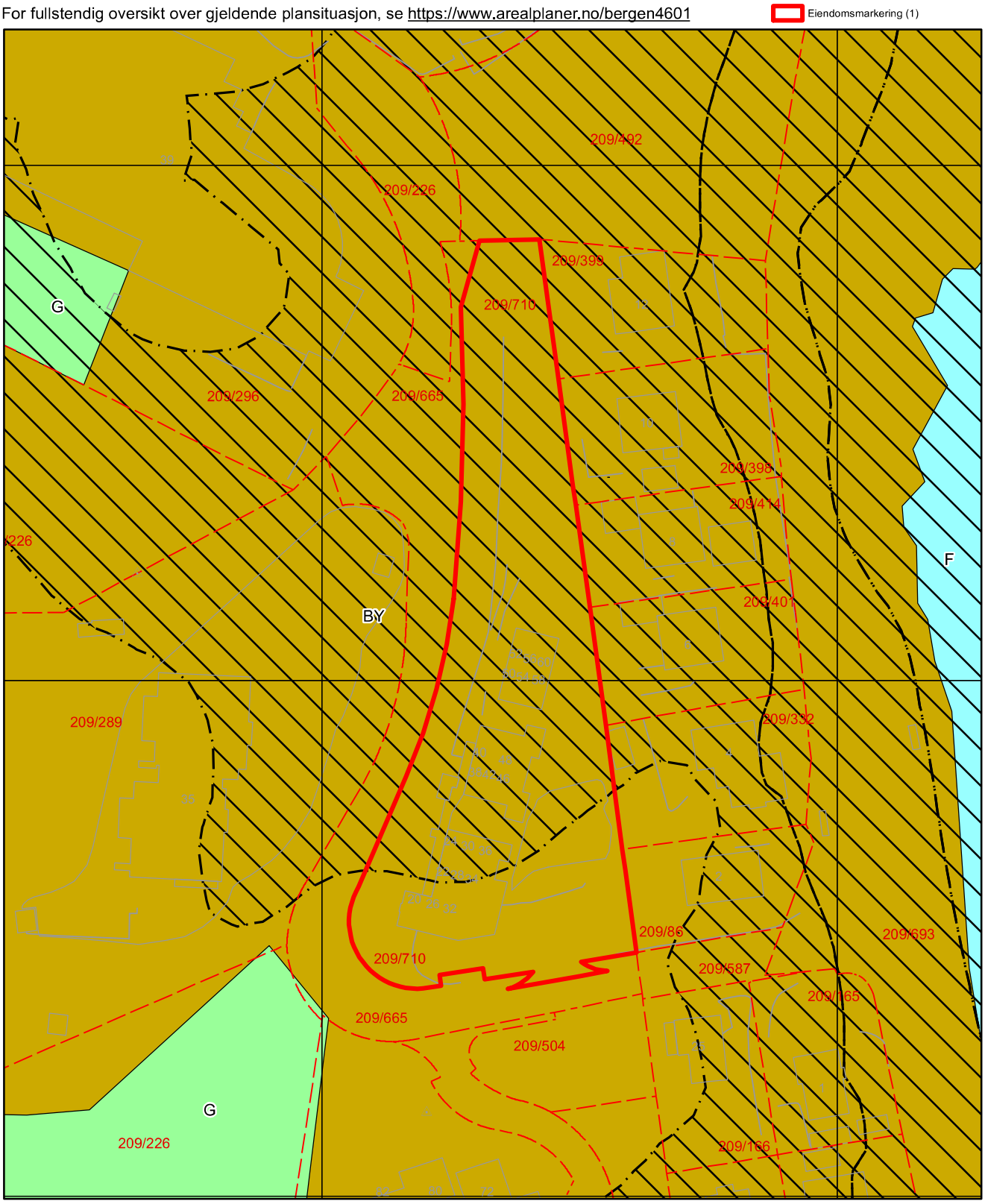
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/710/0/0
Adresse: Blådalen 42 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

VEGSTATUSKART

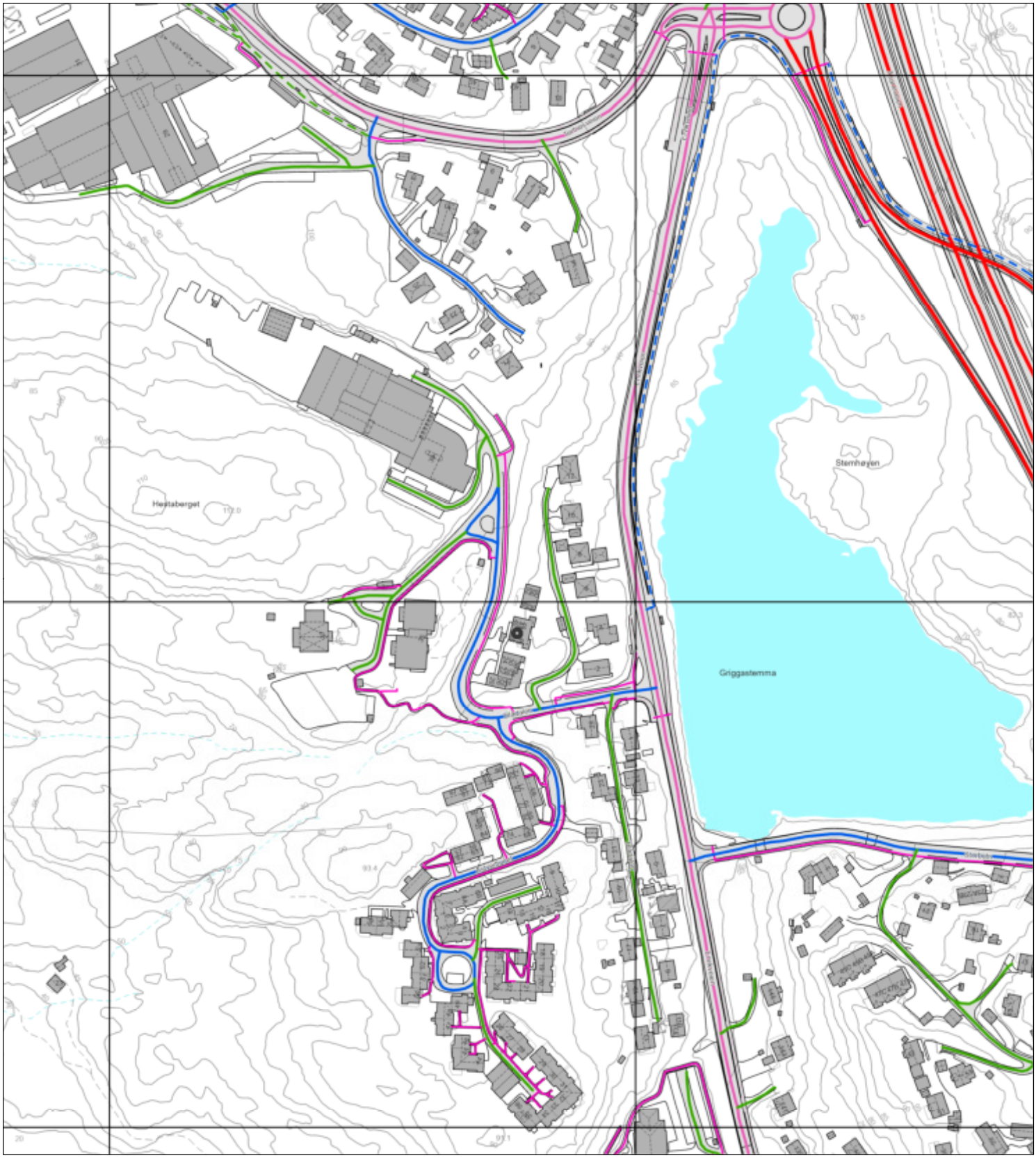
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/710/0/12
Adresse: Blådalen 42, 5106 ØVRE ERVIK

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

BASISKART

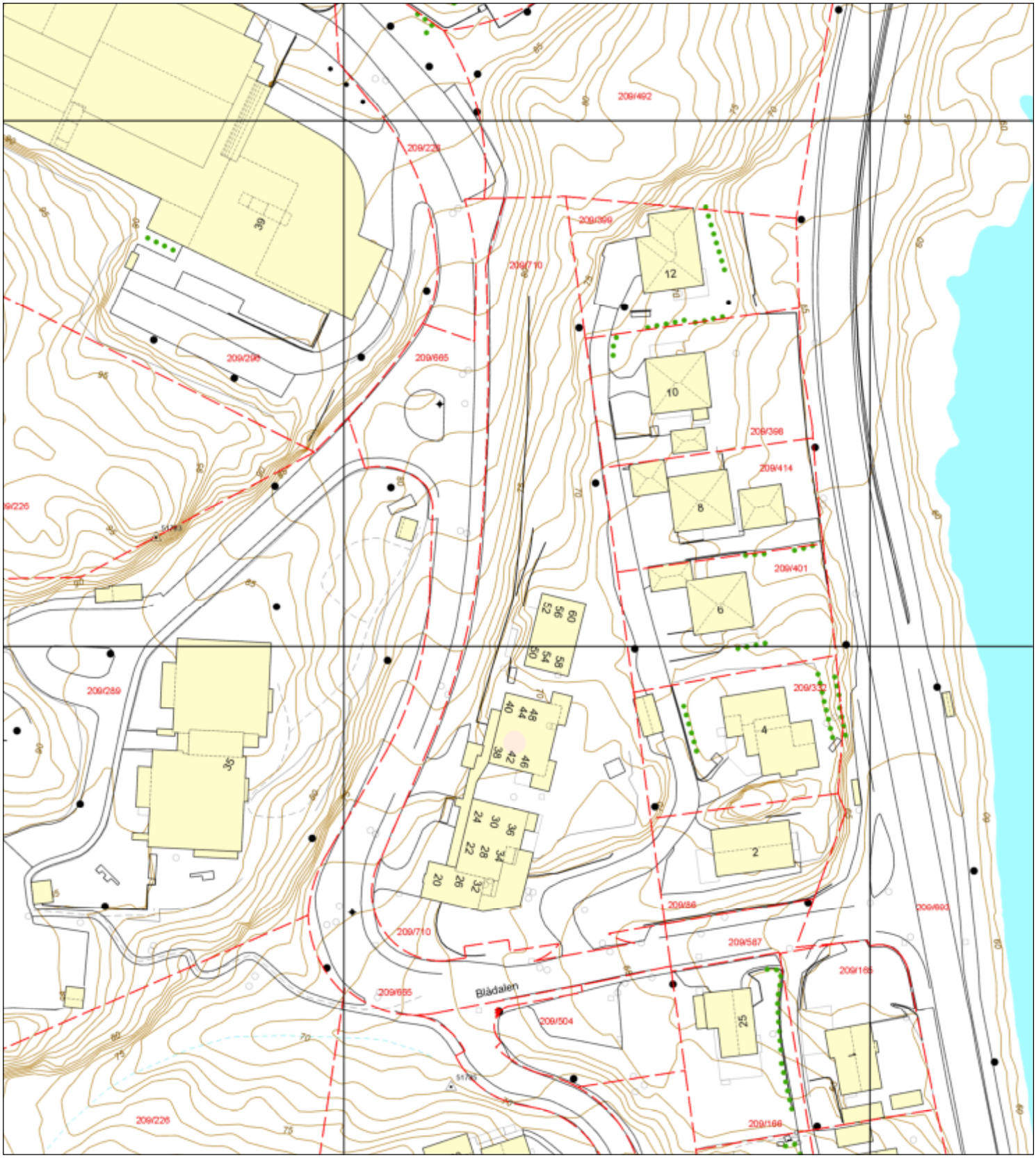
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 09.04.2025

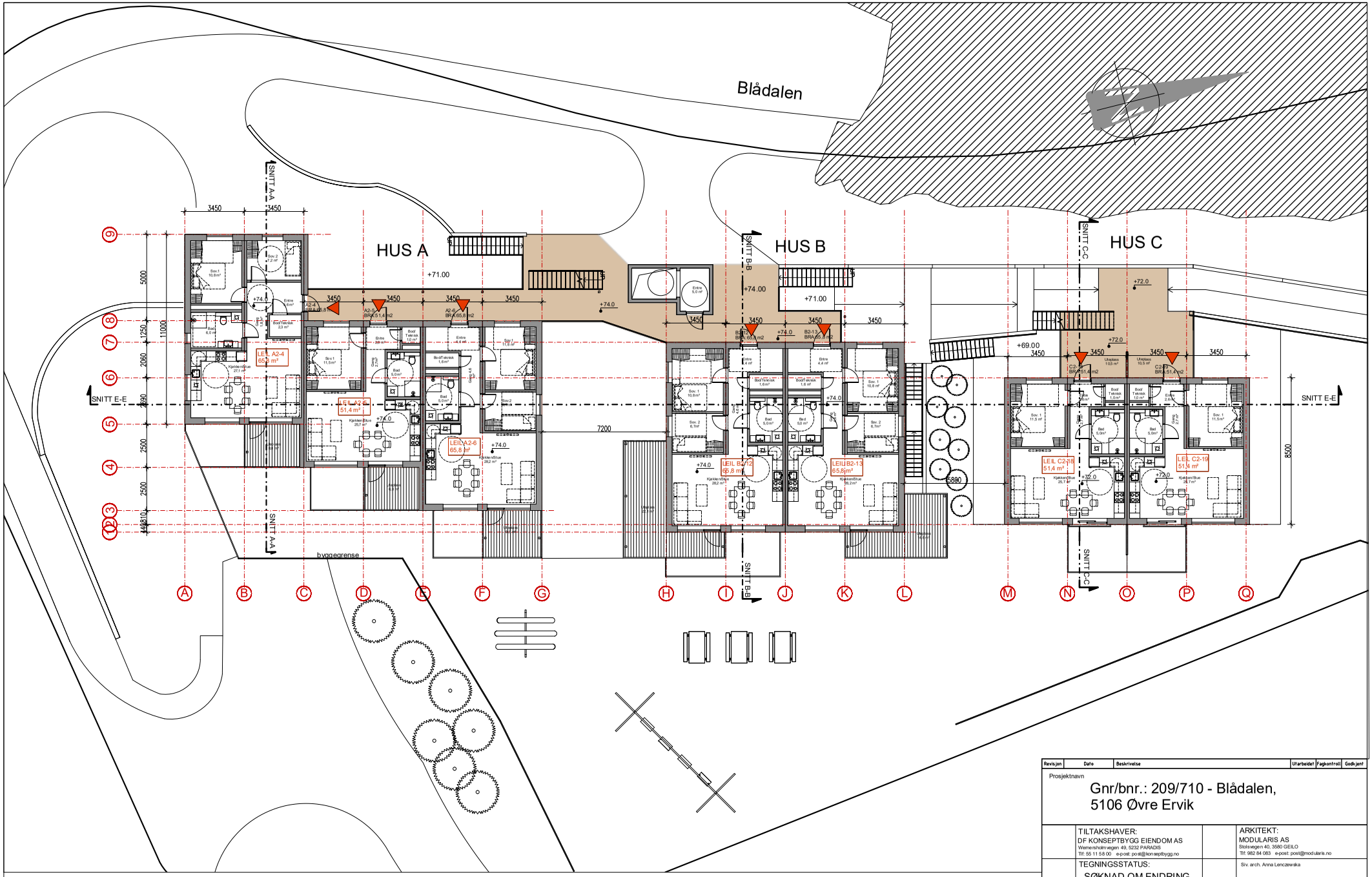
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/710/0/12
Adresse: Blådalen 42, 5106 ØVRE ERVIK

N



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

BYGGETEGNINGER



2 ETASJE PLAN

1 : 200

0 1 2 3 4 5

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Prosjektnavn

Gnr/bnr.: 209/710 - Blådalen,
5106 Øvre Ervik

TILTAKSHAVER:
DF KONSEPTBYGG EIENDOM AS
Wemersholmvegen 49, 5232 PARADIS
Tlf: 55 11 58 00 e-post: post@konseptbygg.no

ARKITEKT:
MODULARIS AS
Stolsvegen 40, 3580 GEILO
Tlf: 982 84 083 e-post: post@modularis.no

TEGNINGSSTATUS:
SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE

Siv. arch. Anna Lenczewska

Tegningsnavn
ANDRE ETASJE PLAN

Dato	Tegnet	Målestokk	Kontr.
15.04.2020	AL	1:200 A3	

Prosjektnr.	Tegn.nr.	Revisjon
A - 2012	3002	00

DF KONSEPTBYGG
Wemersholmvegen 49,
5232 PARADIS
Tlf: 55 11 58 00
e-post: post@konseptbygg.no

MODULARIS

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Forum Arkitekter As
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15329-17
Saksbehandler: Arild Skurtveit
Dato: 21.01.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 209 Bnr 492

Adresse :

Tiltakshaver : Blådalen Eiendomsutvikling AS

Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.01.2025 og tillatelse datert 15.10.2017. og tillatelse til endring datert 06.08.2000

VEDTAK

Det gis ferdigattest for

- Oppføring av boligfelt bestående av 3 leilighetsbygg Hus A, Hus B, og Hus C, med til sammen 21 leiligheter.
- Parkeringsanlegg og Bodavdeling under Hus A og Hus B.
- Forstøtningsmurer. Mur 1, Mur 2, Mur 3, Mur 4, Mur 5, Mur 6, Mur 7, Mur 8, Mur 9.
- Uteoppholdsarealer

jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 20.01.2025.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Vilkår stilt i reguleringsplan og rammetillatelse er bekreftet oppfylt ved søknad om midlertidig brukstillatelse datert 17.11.2022 og 05.01.2023.

Godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon bra bergen vann er datert 2. mars 2023
Sluttrapport med avfallsplan for nybygg er datert 20.01.20258

Ansvar og tiltaksklasser
I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Arild Skurtveit
Saksbehandler

Håkon Skjoldal
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Blådalen Eiendomsutvikling AS Wernersholmvegen 49 5232 PARADIS

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

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:
Blådalen 42
Gnr. 209 Bnr. 710 Snr. 12 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0042

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