# SUNDTS VEG 168

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Plankart
Basiskart
Meglers verdivurdering
Vedtekter
Protokoll fra generalforsamling
Seksjonering
Midlertidig brukstillatelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Leilighet H0302
Sundts veg 168, 5221 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 40, bnr. 1732, snr. 60

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²**



**Befaringsdato:** 28.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20498-1134 **Referansenummer:** UC1672

**Autorisert foretak:** Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

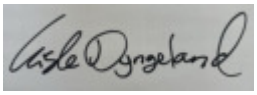
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

**Rapportansvarlig**



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# 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

Leiligheten går over et plan og holder en gjennomgående moderne og normal standard hvor det ikke må påregnes vedlikehold per.dd.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.
Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

**Leilighet H0302 - Byggeår: 2023**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Balkonger:
Sør-vest vendt balkong med utgang fra soverom og stue/kjøkken.
Dekke av betong med terrassebord av tre som topp overflate.
Rekkverk av glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Entre/Gang:
-Gulv keramisk flis med elektriske varmekabler og termostat .
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Stue/kjøkken:
-Gulv 1-stavs parkett med vannbåren varme.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette betong.

Soverom:
-Gulv 1-stavs parkett.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette betong.

Gang:
-Gulv 1-stavs parkett.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Malte glatte åpnings dører mellom entre/gang og stue, bad/vaskerom, mellom gang og soverom, soverom.
Malt glatt skyvedør mellom entre/gang og mellomgang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.
Tilliggende konstruksjoner

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking:
Er ikke gjennomført ettersom boligen er nyere en 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/ Fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Komfyrvakt

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Avtrekk:
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap.

Avløp:
Avløpsrør er ikke kontrollert.
Nærmere undersøkelse kreves.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i nedsenket himling i entre/ gang.

Vannbåren varme:
Rekvirent opplyser om vannbåren varme i gulv ved kjøkken/ stue.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap henger i mellom gang.
-Kurser:
15 amper:  9stk.
25 amper:  1stk.
63 amper:  1stk.

Branntekniske forhold:
- Sentral røykvarslinggssystem
- Sprinkler anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Leilighet H0302**

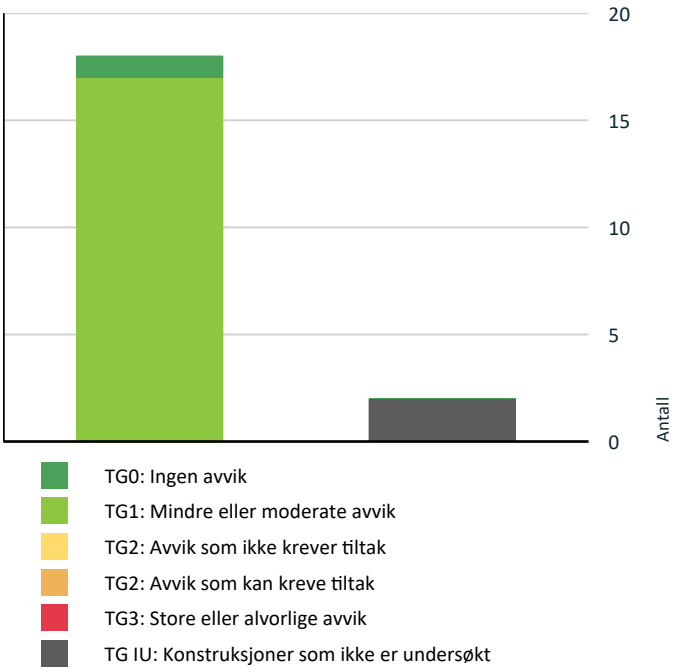
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.
Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet H0302

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Våtrom > Etasje 3, Leilighet H0302 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0302



**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Leiligheten er bebodd av eiere.

**Standard**
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående moderne og normal standard.

**Vedlikehold**
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger:
Sør-vest vendt balkong med utgang fra soverom og stue/kjøkken.
Dekke av betong med terrassebord av tre som topp overflate.
Rekkverk av glass.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater:
Entre/Gang:
-Gulv keramisk flis med elektriske varmekabler og termostat .
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Stue/kjøkken:
-Gulv 1-stavs parkett med vannbåren varme.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette betong.

Soverom:
-Gulv 1-stavs parkett.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette betong.

Gang:
-Gulv 1-stavs parkett.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Malte glatte åpnings dører mellom entre/gang og stue, bad/vaskerom, mellom gang og soverom, soverom.
Malt glatt skyvedør mellom entre/gang og mellomgang.

## VÅTROM

### ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

#### Generell

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

### ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

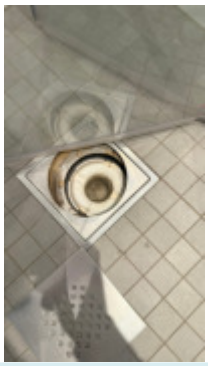
Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.

ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse



ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner
Hulltaking:
Er ikke gjennomført ettersom boligen er nyere en 5 år.

## KJØKKEN

ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/ Fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Komfyrvakt

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

ETASJE 3, LEILIGHET H0302 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk:
Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

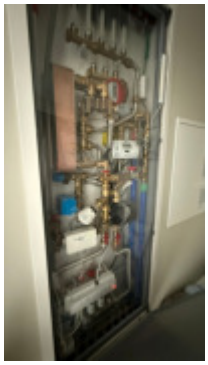
### TG 1 Vannledninger

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# Tilstandsrapport



## TG IU Avløpsrør

Avløp:
Avløpsrør er ikke kontrollert.
Nærmere undersøkelse kreves.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i nedsenket himling i entre/ gang.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme:
Rekvirent opplyser om vannbåren varme i gulv ved kjøkken/ stue.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap henger i mellom gang.
-Kurser:
15 amper: 9stk.
25 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2023**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring er ikke fremlagt.**
   **Innhent dokumentasjon om mulig.**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. 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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**

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

12. 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**

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
Samsvarserklæringa gir fem års garanti på arbeidet og installert utstyr.
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.







## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Branntekniske forhold:
- Sentral røykvarslinggssystem
- Sprinkler anlegg

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

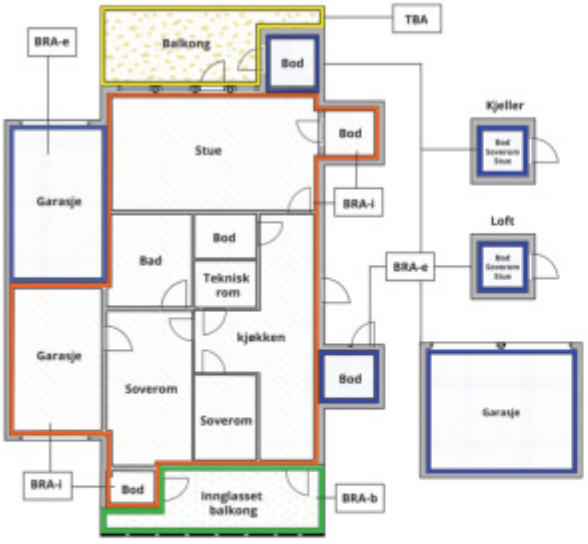
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 H0302

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 3, Leilighet H0302 | 68 | 5 | | 73 | 11 |
| **SUM** | **68** | **5** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 3, Leilighet H0302 | Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Mellom Gang | Bod | |

**Kommentar**

Entre/ Gang: 7m²
Soverom: 7m²
Bad/ Vaskerom: 4m²
Mellom Gang: 5m²
Soverom: 7m²
Stue/ Kjøkken: 27m²

Balkong: 11m²
Bod ved garasjeanlegg: 5m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

**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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|

## 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 H0302** | 68 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

**Kommentar**

Leilighet H0302

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Opplyser om bod ved garasjeanlegg: 5m²

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.5.2025 | Gisle Knoph Dyngeland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 40 | 1732 | | 60 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sundts veg 168

**Hjemmelshaver**
Skorpen Dennis

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en sør-vest vendt beliggenhet med kort vei til butikker, bybane, skoler og barnehager.
Det er noen minutters gange til Nesttun sentrum hvor det er flere butikker, restauranter, kafeer og vinmonopol.
Her er det og et godt kollektivtilbud med både buss og bybanestopp.
Lagunen Storsenter ligger ca. 5 minutter unna med bil og er et av Norges største kjøpesentre med et stort utvalg av butikker, restauranter, kafeer, apotek og vinmonopol.

Det finnes flere barnehager og skoler innenfor gangavstand, som for eksempel Midtun skole, Skjold skole, Hop ungdomsskole og Slåtthaug ungdom- og videregående skole.
Det er kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland og ca.12 min med bil Bergen Sentrum. Fine gang- og sykkelstier på den gamle jernbanelinjen som tar deg hele veien til sentrum eller Lagunen.
Det er også kort vei til flere treningssentre som EVO i Nesttun sentrum, SATS i Skjoldskiftet og Aktiv 365 på Paradis.
Stort utvalg av fritidsaktiviteter for både små og store i nærområdet. Ved Slåtthaug er det kunstisbane, fotballbane, svømmehall og en helt ny idrettshall. Fana IL har hjemmebanen sin på gamle travebanen med tre fullverdige fotballbaner og ballbinge.

### Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig  avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt og med uteområdet som er opparbeidet med murer, beplantning, lekeplass og plen.
Fast garasjeplass (Nr:40) med ladepunkt for El-bil.
Felles sykkelparkering og egen bod i garasje.
Fra garasjeanlegg er det tørrskodd adkomst via heis eller trapp opp til 3 etasje.
Leiligheten har egen sør-vest vendt balkong.

### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

## Siste hjemmelsovergang

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2023 | Kilde Eiendomsverdi |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.05.2025 | |
| 2 | 29.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# 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/UC1672

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Syd |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 166250156 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Dennis Skorpen | Arizona Frisch |

| Gateadresse |
| --- |
| Sundts veg 168 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Nesttun | 5221 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

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: 166250156

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: Elbil lader på egen fast garasjeplass

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: 166250156

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: 166250156

## 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: 166250156

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Dennis Skorpen | f99cd6e3ed4e8744207b4f9d49b025f205375583 | 02.06.2025 15:40:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Arizona Frisch | ba3084b3ff3d4872c04e84a6d88be24d664d3bbe | 02.06.2025 17:30:30 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 166250156


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

PLANKART

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1732/0/0
Utlistet 02. juni 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **259335107** | Grunneiendom | 0 | Ja | 7 258,1 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17340000 | 35 | FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.06.2012 | 200005069 | 100,0 % |
| 9580000 | 30 | FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.06.1996 | 200005267 | < 0,1 % (0,3 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 17340000 | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 50,8 % |
| 17340000 | 1690 - Annet uteoppholdsareal | 45,0 % |
| 17340000 | 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. | 3,5 % |
| 17340000 | 2011 - Kjøreveg | 0,7 % |
| 9580000 | 111 - Frittliggende småhusbebyggelse | < 0,1 % (0,3 m²) |
| 17340000 | 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse | < 0,1 % (0,2 m²) |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17340000 | 35 | FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.06.2012 | 200005069 | 69,0 % |
| 62000000 | 35 | YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.09.2012 | 201912940 | 3,4 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 17340000 | 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. | 69,0 % |
| 62000000 | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 3,4 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 45,0 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 43,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 15700000 | FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.2001 | 74,1 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **15700000** | 2 - Framtidig | 110 - Boligområder | 74,1 % |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| **15700000** | 111 - Krav om reguleringsplan | 85,5 % |

## 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 |
|---|---|---|---|---|
| **17480000** | 30 | FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD | 3 | 200210126 |
| **9585000** | 32 | FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12 | 3 | 199703294 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **40/1885** | 301141493 | - | Enebolig | Rammetillatelse | 05.12.2022 | 202227611 |
| **40/1884** | 301141466 | - | Enebolig | Rammetillatelse | 05.12.2022 | 202227611 |
| **40/1819** | 139460502 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.12.2019 | - |
| **40/1854** | 300755683 | - | Enebolig | Rammetillatelse | 09.07.2019 | 201826312 |
| **40/1853** | 300755685 | - | Enebolig | Rammetillatelse | 09.07.2019 | 201826312 |

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 02. juni 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

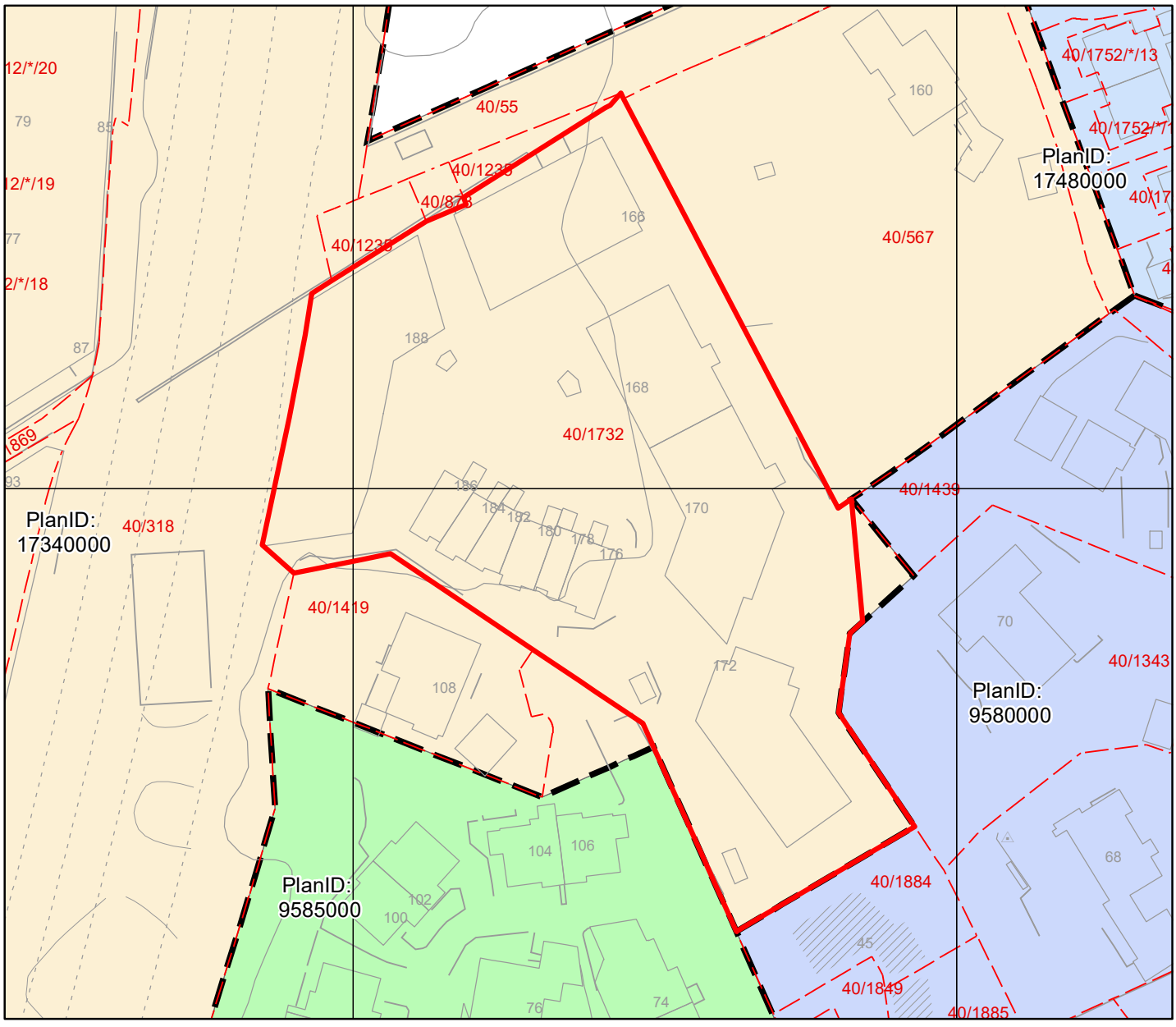
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Sundts veg 168 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17340000, 9580000, 9585000

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

Eiendomsmarkering



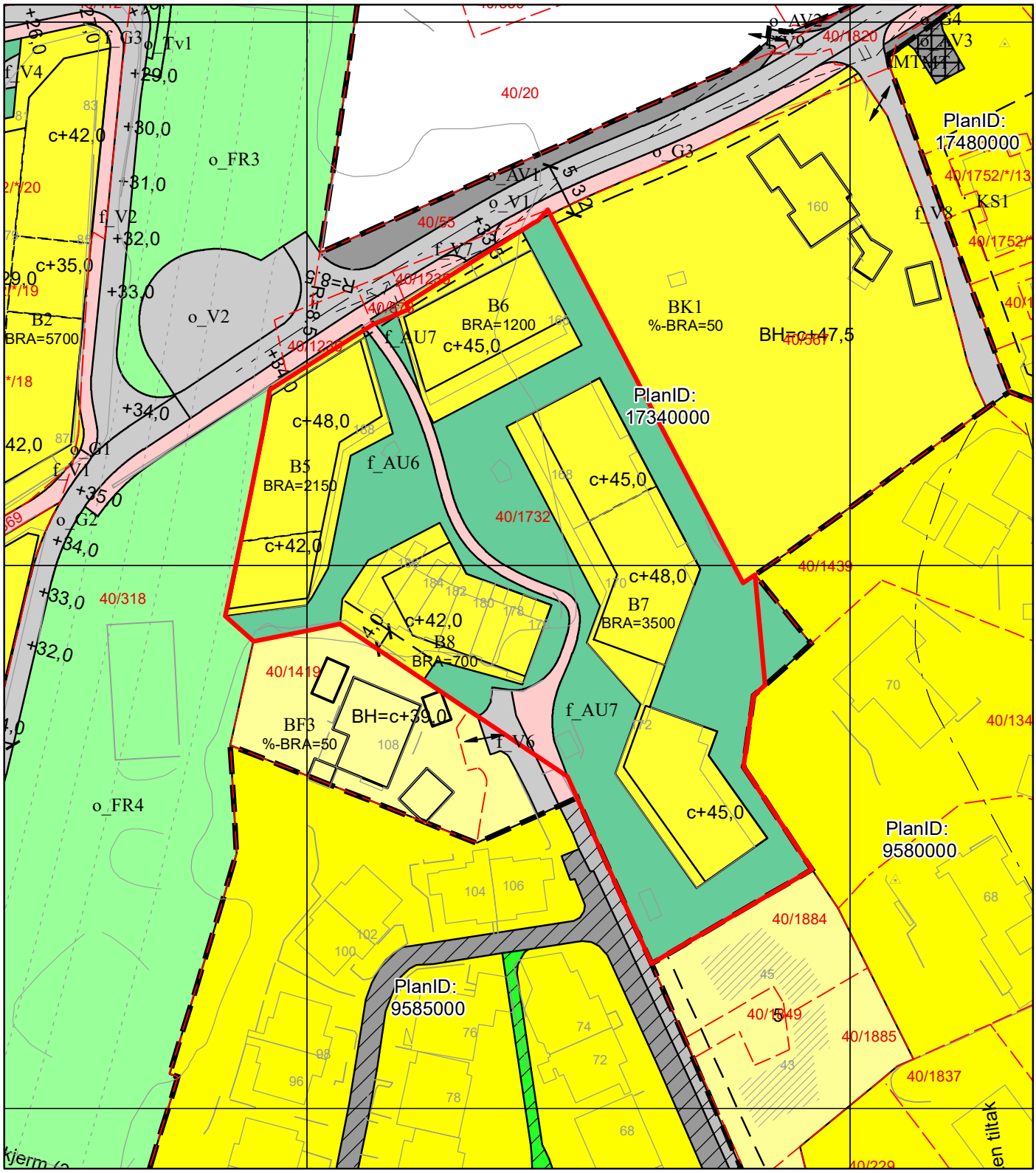
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Sundts veg 168 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

## Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensningsområde gammel lov

992 - Midlertidig trafikkområde

## Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

## Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde

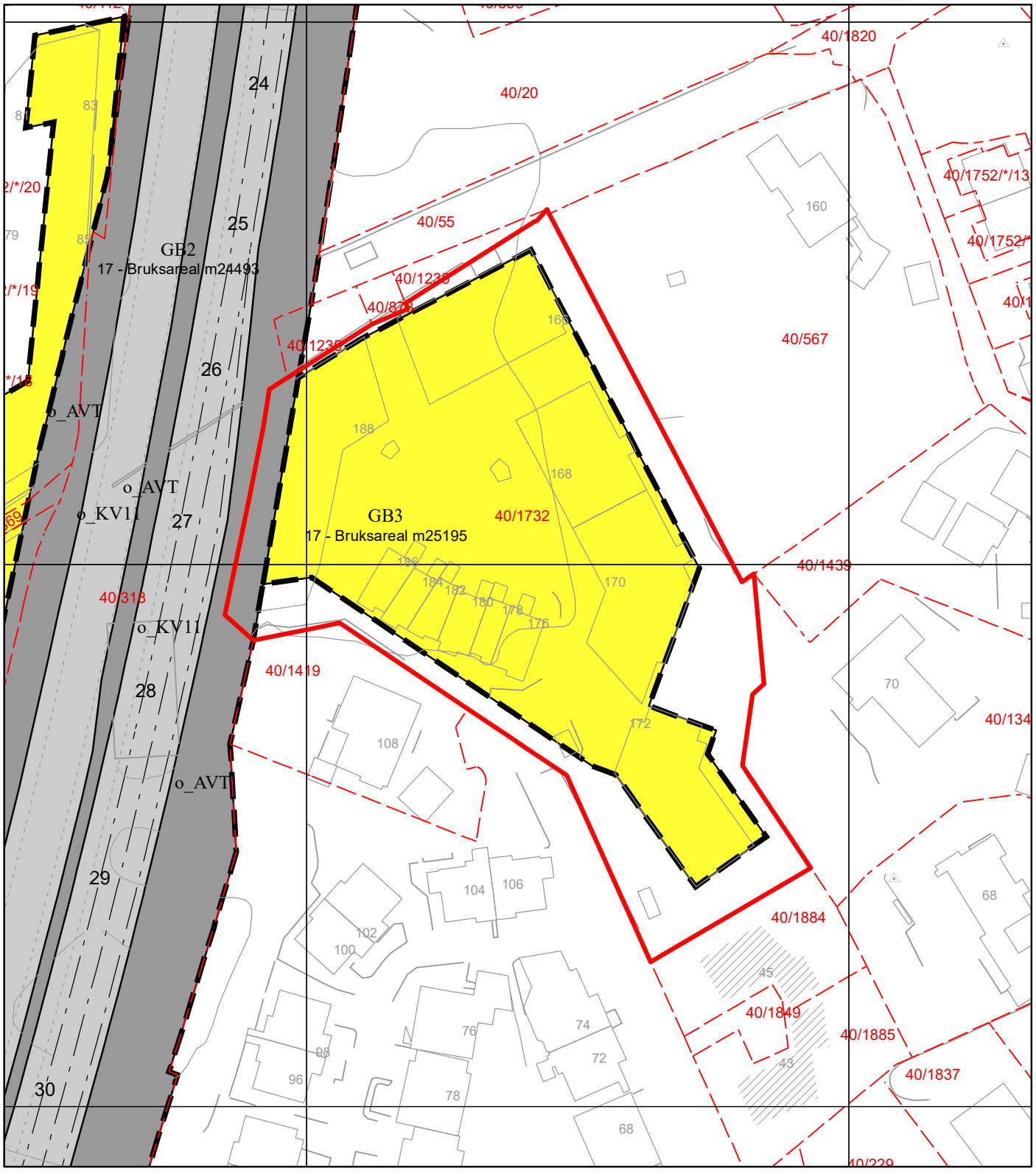
# Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Sundts veg 168 m.fl.

N

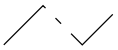
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Juridisklinje

### RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

### Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

2011 - Kjøreveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

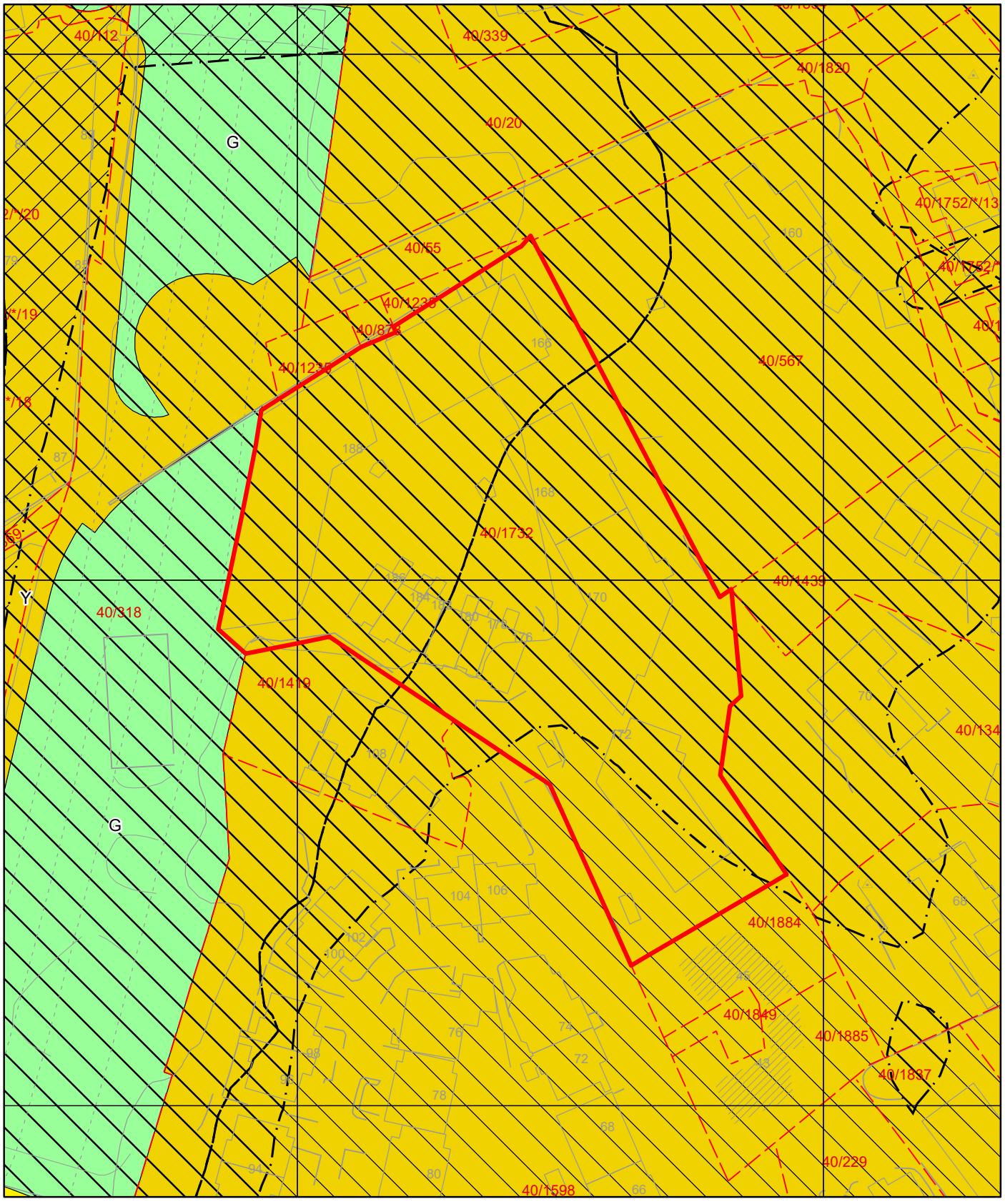
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 168 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

**KPA2018 Arealformål**

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

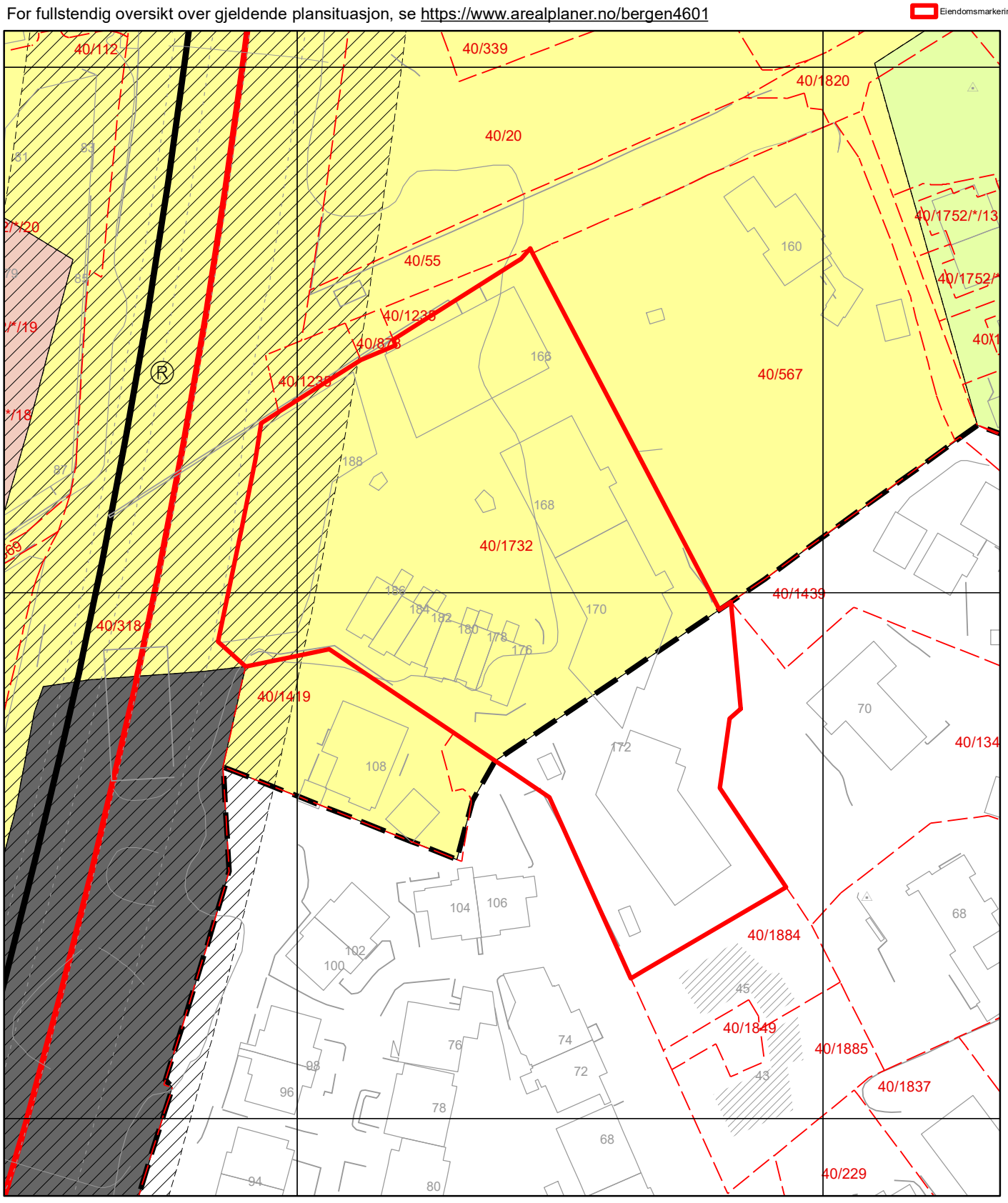
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 168 m.fl.

N

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



# Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Fjernveg, fremtidig


Fjernveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (F)

Annet byggeområde (F)

LNF-område (N)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

# BASISKART

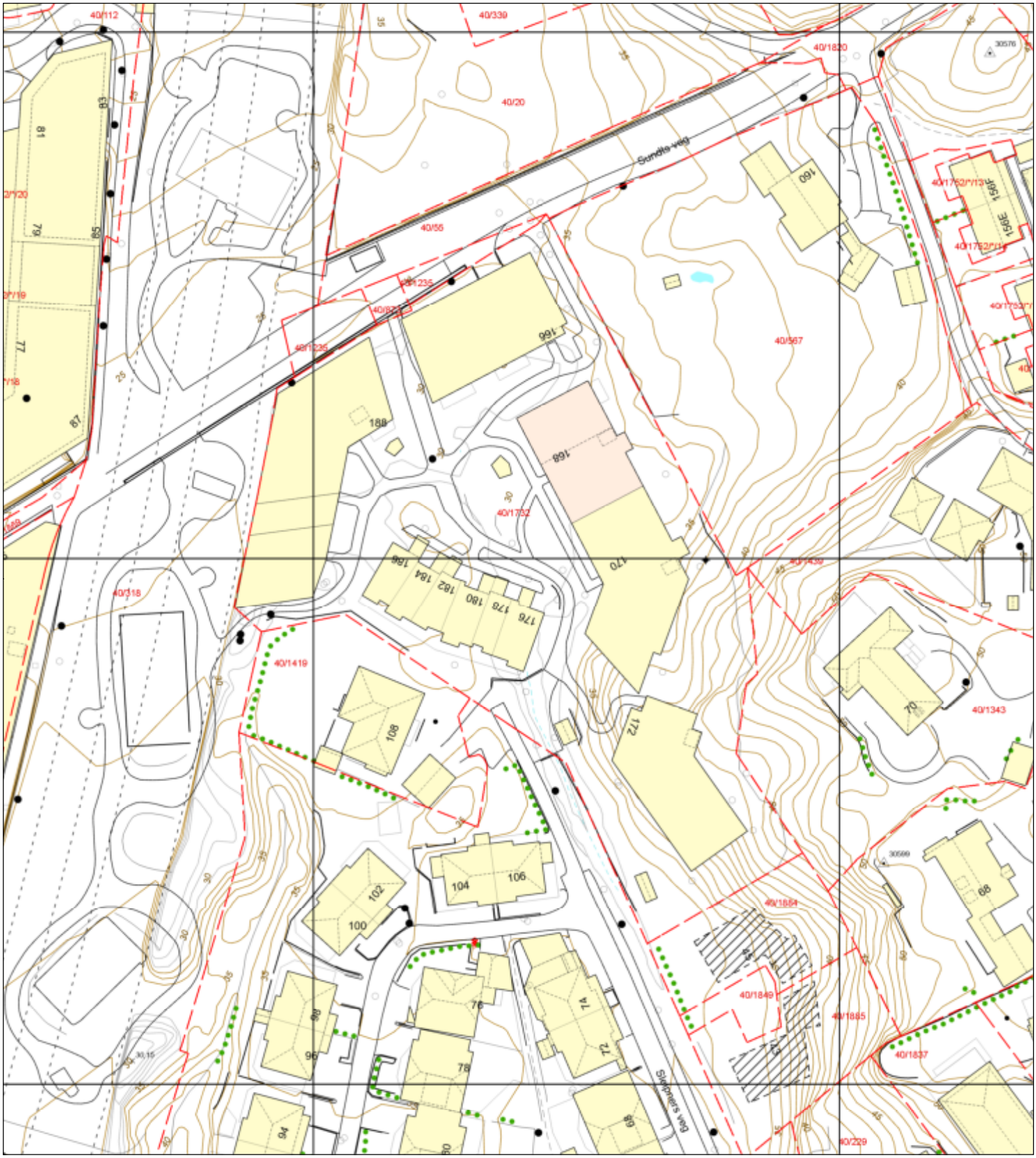
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1732/0/60
Adresse: Sundts veg 168, 5221 NESTTUN

N




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

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# SUNDTS VEG 168

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 27.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sundts veg 168, 5221 NESTTUN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 40 BNR 1732 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SKJOLD

Verdivurdert til

# 5 150 000

| - | 5 150 000 | 75 735 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 68 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | - |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sundts veg 85<br>66 m² | 2020 | 3. etg | 1 sov | 22.01.2024 | 4 990 000 | **5 200 000** | - | 5 200 000 | **78 788** |
| 2 | Sundts veg 188<br>69 m² | 2023 | 1. etg | 2 sov | 08.07.2024 | 4 800 000 | **5 220 000** | 0 | 5 220 000 | **75 652** |
| 3 | Sundts veg 188<br>66 m² | 2023 | 2. etg | 2 sov | 18.03.2025 | 4 890 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **77 273** |
| 4 | Sundts veg 188<br>69 m² | 2023 | 2. etg | 2 sov | 28.01.2025 | 4 990 000 | **4 990 000** | 0 | 4 990 000 | **72 319** |

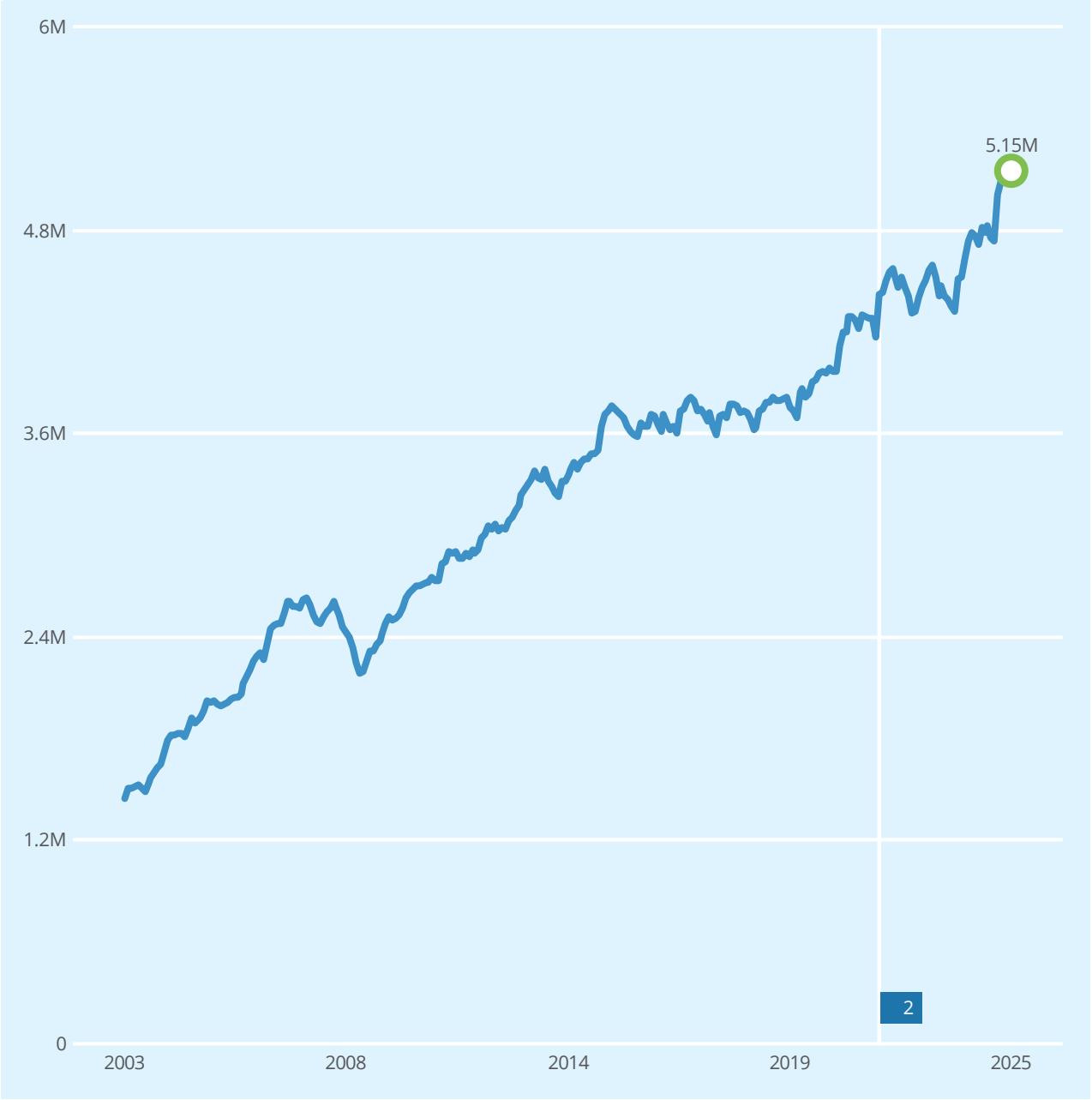
Normalverdi fra 5.000.000 - 5.300.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.10.2023 | | 09.10.2023 | - | 5 090 000 | - | 5 090 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

## Leiligheter til salgs i SKJOLD grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

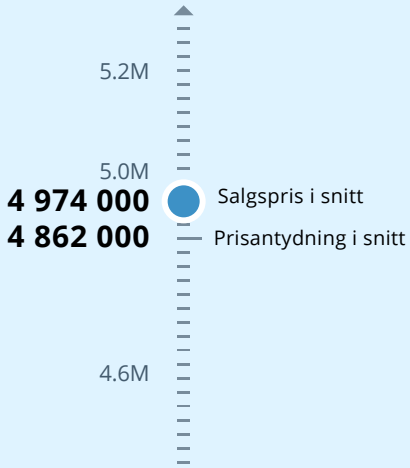



Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

## Leiligheter solgt i SKJOLD grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

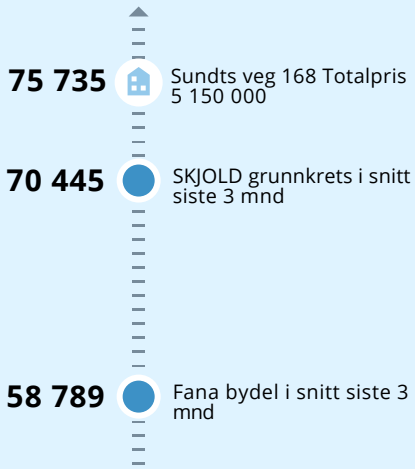



Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 3.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# VEDTEKTER

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Skjoldneshagen,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Skjoldneshagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 82 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. x, bnr. x i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

**3-2 Ordensregler**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

**4-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som en egen næringsseksjon, hvor seksjonseiere eier en ideell andel tilsvarende antall parkeringsplasser de eier. Parkeringen foregår i et felles garasjeanlegg. Det er også 3 gjesteparkeringsplasser, som er seksjonert som fellesareal.

(2) Parkeringsplasser kan bare selges til andre beboere i sameiet Skjoldneshagen eller andre boligprosjekter på Skjoldnes.

**4-3 Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

**4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

**4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjens fellesarealer, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjonen skal kun dekke følgende felleskostnader til Sameiet Skjoldneshagen:
- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjens fellesarealer
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for fjernvarmesentral

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers 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.

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

**7-3 Fravikelse**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. Årsmøtet

**8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. 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 dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**11. Særlige bestemmelser frem til ferdigstillelse**

**11-1 Fordeling av fellesutgifter**

(1) Sameiet Skjoldneshagen vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter punkt (2) i denne bestemmelsen. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra Skjoldnes Hage AS eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra Skjoldnes Hage AS) som skal svare felleskostnader. Dette gjelder fram til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig utbygget. Fra dette tidspunktet vil utbygger svare for felleskostnader for tomme, ubrukte og usolgte seksjoner.

(2) Frem til Sameiet Skjoldneshagen er ferdig utbygget skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons seksjoneringsbrøk sett i forhold til samlet brøk for den delen som er ferdigstilt og overtatt. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

(3) Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av felleskostnader frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøte og kan delta i styret.

## 11-2 Samtykke til arealoverføring/grensejustering

På tidspunktet for seksjonering ligger sameiet Skjoldneshagen på en større eiendom enn det som er planlagt iht. boligprosjektets prospekt. I forbindelse med endelig ferdigstillelse av sameiet er det derfor nødvendig å gjennomføre en mindre arealoverføring/grensejustering på omtrent 93 kvadratmeter.

Sameiet forplikter seg til å medvirke til arealoverføring/grensejustering og rettinger av matrikkelen, herunder samtykke til gjennomføring av disse, i forbindelse med endelig fastlegging og matrikkelføring av grenser i tilknytning til naboeiendommen 40/1343. Sameiet gir Skjoldnes Utvikling AS fullmakt til å søke og gjennomføre delingen. Samtykker omfatter grensejustering/arealoverføring mot naboeiendommen 40/1343, som vil iverksettes av Skjoldnes Utvikling AS.

# PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SKJOLDNESHAGEN 2024**

**Sted:** Skjold Kirke Menighetshus

**Dato:** 25.04.24

| | |
|---|---|
| Møtet ble åpnet av: | Styreleder Rune Harald Festervoll og rådgiver Marianne Pedersen (BOB). |
| Til stede fra styret: | Rune Harald Festervoll |
| | Thomas Kristoffer Aarli |
| | Rebekka Myking Grønås |
| | Kristin Svanevik Danielsen |
| Til stede fra BOB: | Marianne Pedersen |

## 1. Konstituering

**Godkjenning av innkalling**

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent.

**Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)**

Antall seksjonseiere til stede: 31

| | |
|---|---|
| + Antall fullmakter: | 2 |
| = Antall stemmeberettigede: | 23 |

**Valg av møteleder**

| | |
|---|---|
| Forslag til møteleder: | Rune Harald Festervoll |
| Vedtak: | Rune Harald Festervoll |

**Valg av referent/protokollfører**

| | |
|---|---|
| Forslag til referent: | Kristin Svanevik Danielsen |
| Vedtak: | Kristin Svanevik Danielsen |

**Valg av protokollunderskriver(e)**

*Dokumentet er elektronisk signert*

Forslag til protokollunderskriver(e): Anne Berit Skorpen og Therese Bergset

Vedtak: Valgt

**Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Rebekka M. Grønås

Vedtak: Valgt

**Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Ingen bemerkninger. Innkalling godkjent.

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023/24 ble gjennomgått.

Vedtak: Tas til orientering.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023.

Marianne Pedersen oppsummerer de uheldige forholdene rundt oppstart av Sameiet. BOB kom ikke i gang med sitt arbeid som forretningsfører. Dette førte til rot for beboere, og regninger som i en startfase kom samlet.

Punkt gjeldende kommunale avgifter; hver enkelt seksjon får nå regning fra Bergen kommune. Dette ble i starten håndtert samlet av Sameiet/Styret.

Budsjettet er stipulert sammen med utbygger. I regnskapet for 2024 vil man få en bedre oversikt over Sameiets økonomi enn den som foreligger pr. i dag.

Spørsmål vedr. årlig faktura for garasje, denne betales forskuddsvis i januar hvert år.

Spørsmål vedr. høy kostnad for forsikring. Styret/BOB informerer om at Sameiet har avtale med If Forsikring. Polisenr. finnes i BOB-appen.

Spørsmål vedr. høyt strømforbruk på fellesarealene, særlig i A-blokken. Dette har vart over flere måneder, og følges opp av styret.

Vedtak: Årsregnskap godkjennes av Årsmøtet.

### Styrehonorar

Forslag: Kr 110.000

Spørsmål om grunnlaget for beregning av denne posten. Marianne Pedersen informerer om at summen er snittberegnet ut fra antall enheter i Sameiet, etter gjeldende standard i BOB.

Vedtak: Kr 110.000

## 4. Valg av styre

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

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder | Rune H. Festervoll | 2023-2025 |
| Styremedlem | Thomas K. Aarli | 2023-2025 |
| Styremedlem | Rebekka M. Grønås | 2023-2024 |
| Styremedlem | Kristin S. Danielsen | 2023-2024 |

**Forslag til kandidater:**

Styremedlemmer:
Vegard Johnsen
Vebjørn Arne Johannesen Asheim

Varamedlemmer:
Harald Dahle
Therese Bergset

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

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder | Rune H. Festervoll | 2023-2025 |
| Styremedlem | Thomas K. Aarli | 2023-2025 |
| Styremedlem | Vegard Johnsen | 2024-2026 |
| Styremedlem | Vebjørn Arne J. Asheim | 2024-2026 |
| Varamedlem | Harald Dahle | 2024-2025 |
| Varamedlem | Therese Bergset | 2024-2025 |

*Dokumentet er elektronisk signert*

## 5. Andre saker

Styreleder foreslår å sette av kr. 400.000,- til fremtidig vedlikehold av C-blokken. Marianne Pedersen informerer om at forslaget ikke kan fremmes under gjeldende årsmøte, men må meldes inn som sak i forkant av årsmøtet 2025.

## Underskrifter:

**Møteleder**

_____

**Referent**

_____

**Protokollunderskriver**

_____

**Protokollunderskriver**

_____

*Dokumentet er elektronisk signert*

# 0640 Protokoll ...

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Bergset, Therese** | **2024-04-29** |

Identification




Bergset, Therese

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Festervoll, Rune Harald** | **2024-04-29** |

Identification




Festervoll, Rune Harald

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Danielsen, Kristin Svanevik** | **2024-04-30** |

Identification




Danielsen, Kristin Svanevik

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Skorpen, Anne Berit** | **2024-04-30** |

Identification




Skorpen, Anne Berit





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

# SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sundts veg 166 (Sander Vikøyr)
Vår referanse: 3677925/25749214
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 147

Dato
14.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1048867 | 200 | 26.9.2023 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 40 | 1732 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1048867/200
Uthentet 2025-02-14 10:39

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613753654
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 990058369 | SKJOLDNES UTVIKLING AS | | Solheimsgaten 23C, 5054 BERGEN |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 4601 | 40 | 1732 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 1 | 103 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 2 | 104 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 3 | 104 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 4 | 104 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 5 | 104 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 6 | 105 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 7 | 65 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 8 | 56 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 9 | 69 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 10 | 51 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 11 | 83 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 12 | 83 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 13 | 104 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 14 | 65 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 15 | 56 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 16 | 69 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 17 | 51 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 18 | 83 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 19 | 83 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Doknr.: 1048867 Tinglyst: 26.09.2023
STATENS KARTVERK
ST
2023
RTVERK

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 20 | 104 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 21 | 65 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 22 | 127 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 23 | 51 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 24 | 131 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 25 | 65 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 26 | 127 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 27 | 114 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 28 | 37 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 29 | 35 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 30 | 35 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 31 | 78 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 32 | 68 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 33 | 56 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 34 | 37 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 35 | 71 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 36 | 78 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 37 | 69 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 38 | 56 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 39 | 37 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 40 | 71 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 41 | 78 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 42 | 68 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 43 | 56 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 44 | 83 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 45 | 46 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 46 | 41 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 47 | 81 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 48 | 88 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 49 | 36 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 50 | 87 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 51 | 102 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 52 | 83 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1048867/200

Uthentet 2025-02-14 10:39

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 53 | 61 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 54 | 41 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 55 | 81 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 56 | 88 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 57 | 53 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 58 | 87 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 59 | 102 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 60 | 68 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 61 | 81 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 62 | 113 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 63 | 116 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 64 | 102 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 65 | 130 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 66 | 116 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 67 | 102 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 68 | 49 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 69 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 70 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 71 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 72 | 62 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 73 | 49 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 74 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 75 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 76 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 77 | 62 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 78 | 49 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 79 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 80 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 81 | 45 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 82 | 62 / 6760 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 4601 | 40 | 1732 | 0 | 83 | 778 / 6760 | Næringsseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1048867/200
Uthentet 2025-02-14 10:39

2023/13533

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Bergen kommune | | A. Sitotaw |

## 1. Opplysninger om innsenderen

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Frida Kulleseid/ BOB BBL | 948 383 268 | frida.kulleseid@bob.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 7280 | 5020 | Bergen | 95857544 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 4601 | BERGEN | 40 | 1732 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 990 058 369 | SKJOLDNES UTVIKLING AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

**Seksjonsnummer**

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

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

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

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 103 | B | 13 | B | 104 | B | 25 | B | 65 | B | 37 | B | 69 | B | 49 | B | 36 | B |
| 2 | B | 104 | B | 14 | B | 65 | B | 26 | B | 127 | B | 38 | B | 56 | B | 50 | B | 87 | B |
| 3 | B | 104 | B | 15 | B | 56 | B | 27 | B | 114 | B | 39 | B | 37 | B | 51 | B | 102 | B |
| 4 | B | 104 | B | 16 | B | 69 | B | 28 | B | 37 | B | 40 | B | 71 | B | 52 | B | 83 | B |
| 5 | B | 104 | B | 17 | B | 51 | B | 29 | B | 35 | B | 41 | B | 78 | B | 53 | B | 61 | B |
| 6 | B | 105 | B | 18 | B | 83 | B | 30 | B | 35 | B | 42 | B | 68 | B | 54 | B | 41 | B |
| 7 | B | 65 | B | 19 | B | 83 | B | 31 | B | 78 | B | 43 | B | 56 | B | 55 | B | 81 | B |
| 8 | B | 56 | B | 20 | B | 104 | B | 32 | B | 68 | B | 44 | B | 83 | B | 56 | B | 88 | B |
| 9 | B | 69 | B | 21 | B | 65 | B | 33 | B | 56 | B | 45 | B | 46 | B | 57 | B | 53 | B |
| 10 | B | 51 | B | 22 | B | 127 | B | 34 | B | 37 | B | 46 | B | 41 | B | 58 | B | 87 | B |
| 11 | B | 83 | B | 23 | B | 51 | B | 35 | B | 71 | B | 47 | B | 81 | B | 59 | B | 102 | B |
| 12 | B | 83 | B | 24 | B | 131 | B | 36 | B | 78 | B | 48 | B | 88 | B | 60 | B | 68 | B |
| Sum tellere: | | 6760 | | | | Nevner = | | 6760 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19.09.23 | |

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

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19.09.23 | Sida Kallset |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Bergen 18/9-23 | | JOHN ARNE WORMDAL |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Bergen 18/9-23 | | KVARTETT BORETTSLAG |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 4601 | Bergen Kommune | 40 | 1732 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 21.9.23 | Alexander Sirotau<br>Vivin Å Skaftvold | BERGEN KOMMUNE<br>Byrådsavdeling for byutvikling<br>Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19.09.23 | |

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjonsnummer**

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

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

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

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 81 | B | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | B | 113 | B | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | B | 116 | B | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | B | 102 | B | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | B | 130 | B | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | B | 116 | B | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | B | 102 | B | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | B | 49 | B | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | B | 45 | B | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | B | 45 | B | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | B | 45 | B | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | B | 62 | B | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | B | 49 | B | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | B | 45 | B | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | B | 45 | B | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | B | 45 | B | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | B | 62 | B | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | B | 49 | B | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | B | 45 | B | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | B | 45 | B | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | B | 45 | B | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | B | 62 | B | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | N | 778 | B | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | 6760 | | | | | | Nevner = | | 6760 | | | | | | | | | |

Dato: 19.09.23

Innsenderens underskrift: Eda K.

1

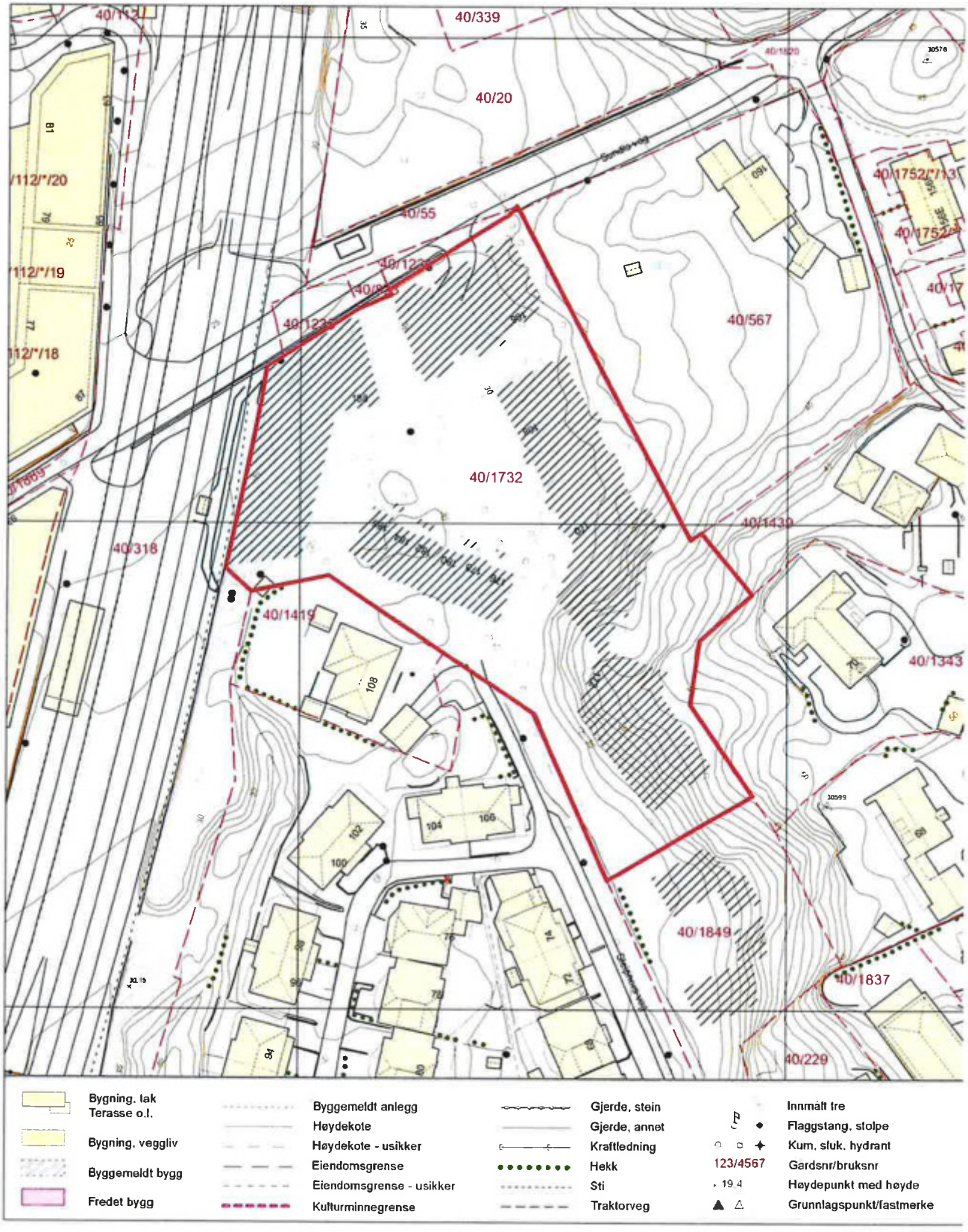
N

BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 12.07.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 166



# Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldneshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

T17057

11.08.2023

LMJ

1732

Seksjonering bygg 14 plan 1

A-28-H1-015

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100



Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldheshagen

Seksjonering | ARK | PV | 40 | T17057 | 01.03.2023 | LMJ | 1732

Seksjonering bygg 14 plan 2

A-28-H1-016

## Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732






Barlinhaug AS

Consto AS

Skyldnerhagen

Seksjonering

ARK

PV | 40

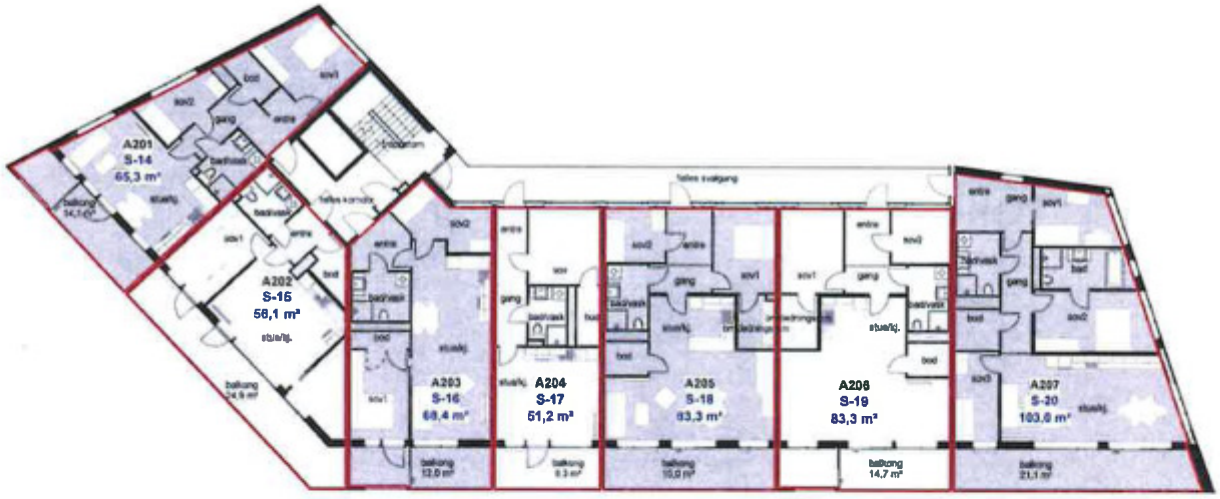
T17057 | 01.03.2023 | LMJ | 1732

Seksjonering bygg 10 plan 1

A-28-H1-001

1:100

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjetteshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

T17057 01.03.2023 LMJ 1732

Seksjonering bygg 10 plan 2

A-28-H1-002

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldneshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

T17057 01.03.2023

LMJ

1732

Seksjonering bygg 10 plan 3

A-28-H1-003

## Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732




1:100

Bartinhaug AS

Consto AS

Skjolmeshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

T17057 01.03.2023

LMJ

1732

Seksjonering bygg 10 plan 4

A-28-H1-004

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldneshagen

Seksjonering ARK

PV 40

T17057 01.03.2023 LMJ 1732

seksjonering bygg 11 plan 1

A-28-H1-005

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldneshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

T17057 01.03.2023

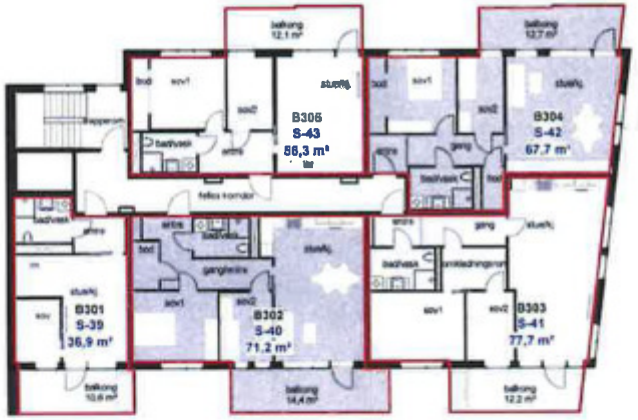
LMJ

1732

Seksjonering bygg 11 plan 2

A-28-H1-006

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100

Barlinhaug AS

Conarc AS

Skjoldneshagen

Seksjonering | ARK

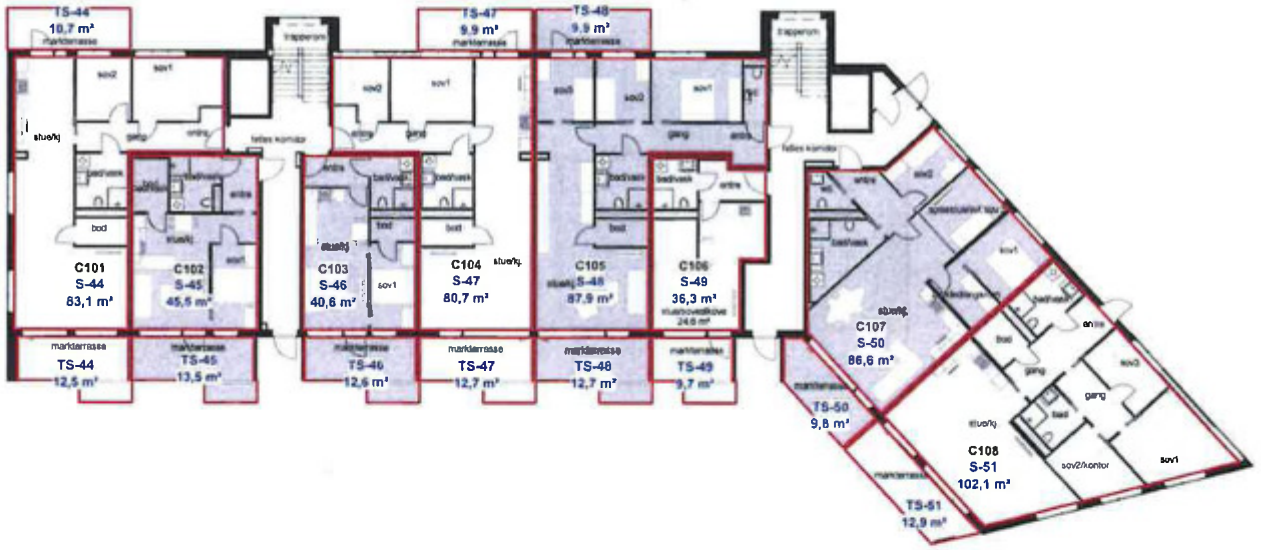
PV | 40

T17057 | 01.03.2023 | LMJ | 1732

Seksjonering bygg 11 plan 3

A-28-H1-007

## Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldneshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

117057 01.03.2023

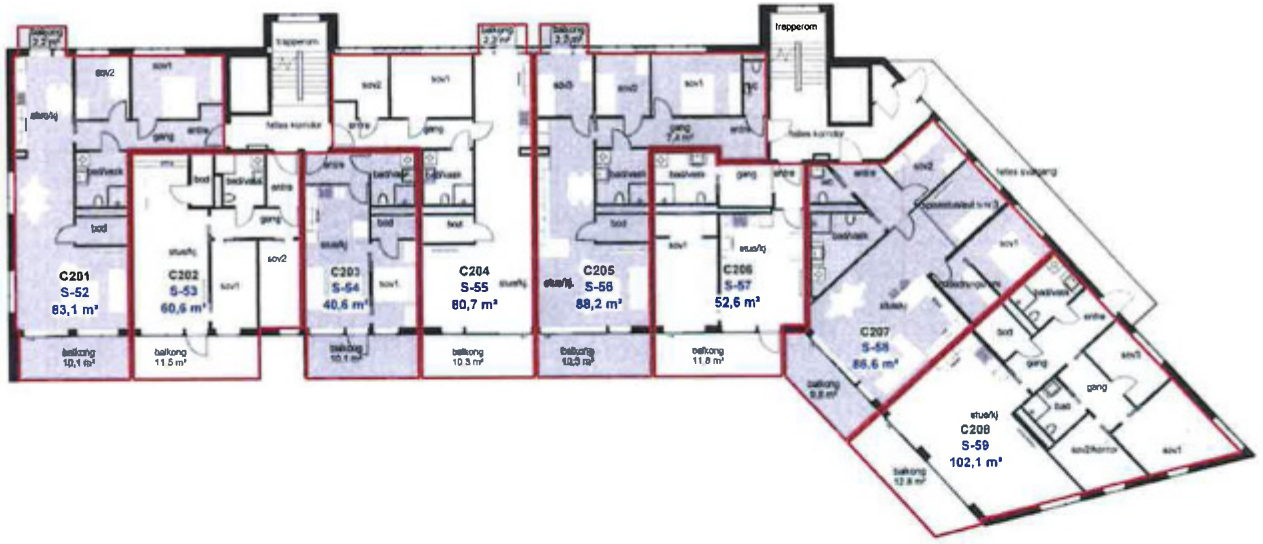
LMJ

1732

Seksjonsering bygg 12 plan 1

A-28-H1-008

## Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732






Barlinhaug AS

Consto AS

TRC

Skyolneshagen

Seksjonering — ARK

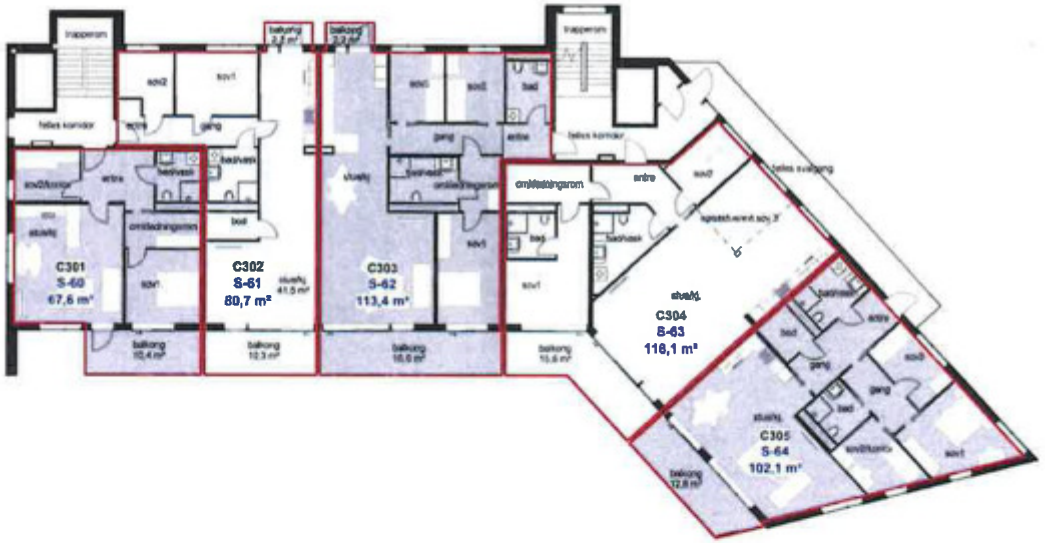
Pv — 40

T17057 01.03.2023 — LMJ — 1732

Seksjonering bygg 12 plan 2

A-28-H1-009

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100



Barlinhaug AS

Consto AS

TAQ

Skjoldneshagen

Seksjonering | ARK

PV | 40

T17057 | 01.03.2023 | LMJ | 1732

Seksjonering bygg 12 plan 3

A-28-H1-010

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**






Barlinhaug AS

Consto AS

TAG arkitekter

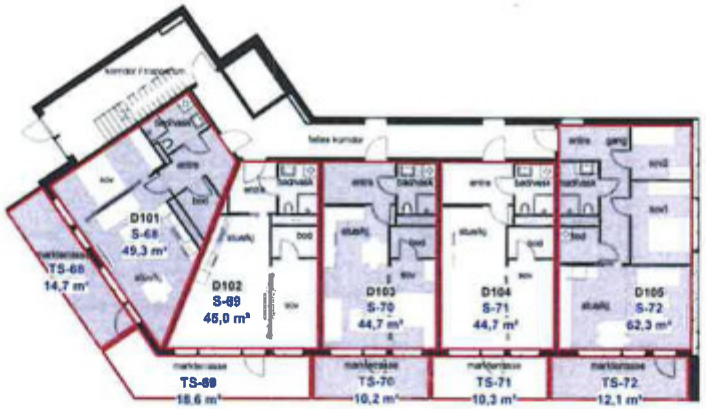
Skjoldneshagen

Seksjonering | ARK | PV | 40 | 117057 | 01.03.2023 | LMJ | 1732

Seksjonering bygg 12 plan 4

A-28-H1-011

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100



Barlinheug AS

Consto AS

Skjoldneshagen

Seksjonering — ARK

PV — 40

T17057 — 01.03.2023 — LMJ — 1732

Seksjonering bygg 13 plan 1

A-28-H1-012

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**




1:100

Barlinhaug AS

Consto AS

Skjoldreshagen

Seksjonering

ARK

PV

40

T17057 01.03.2023 LMJ 1732

Seksjonering bygg 13 plan 2

A-28-H1-013

**Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732**






Bartinhaug AS

Consto AS

TRC

Skjoldneshagen

Seksjonering — ARK

PV — 40

T17057 | 01.03.2023 | LMJ | 1732

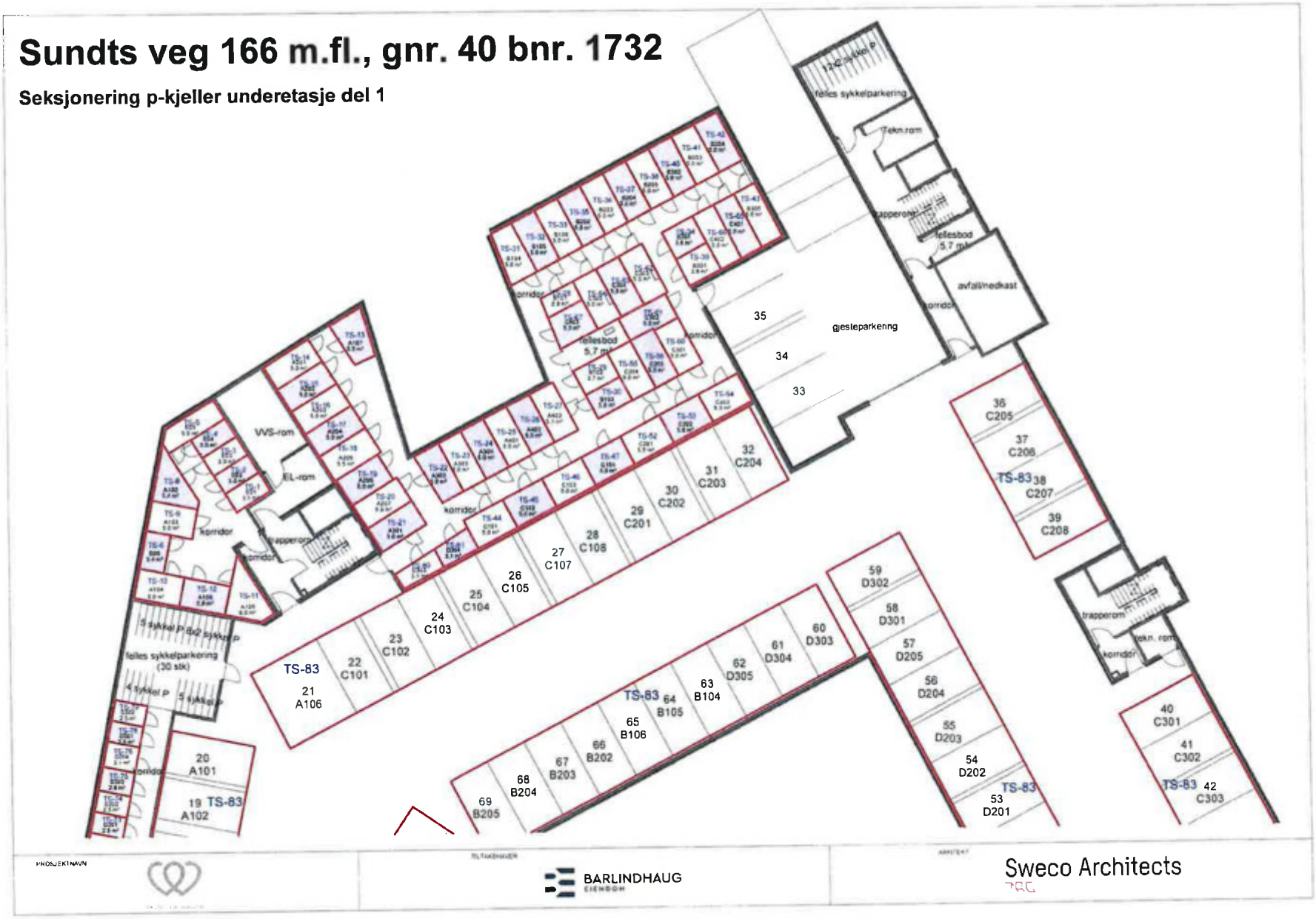
Seksjonering Bygg 13 plan 3

A-28-H1-014

1:100

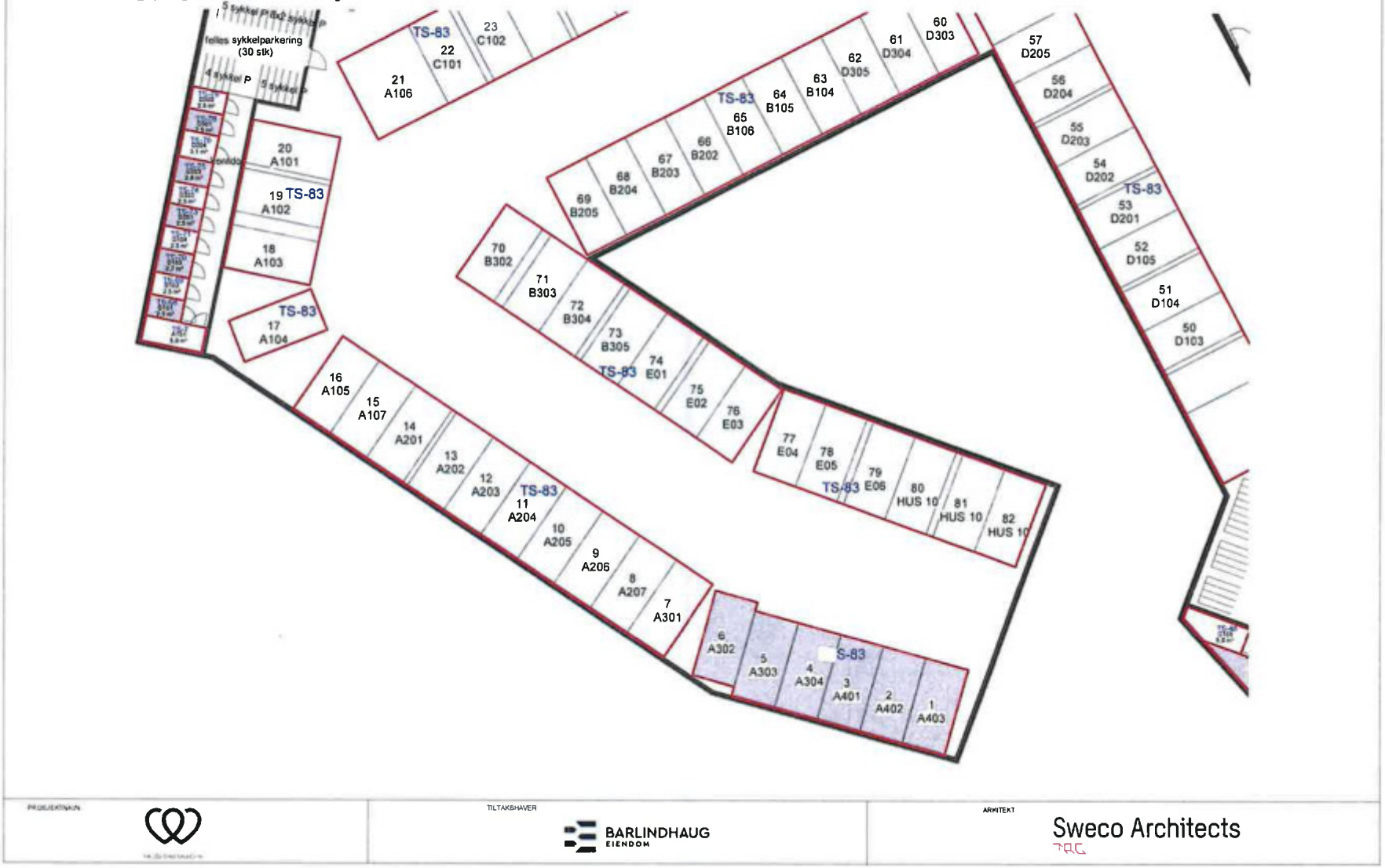
# Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732

**Seksjonering p-kjeller underetasje del 1**



# Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732

**Seksjonering p-kjeller underetasje del 2**



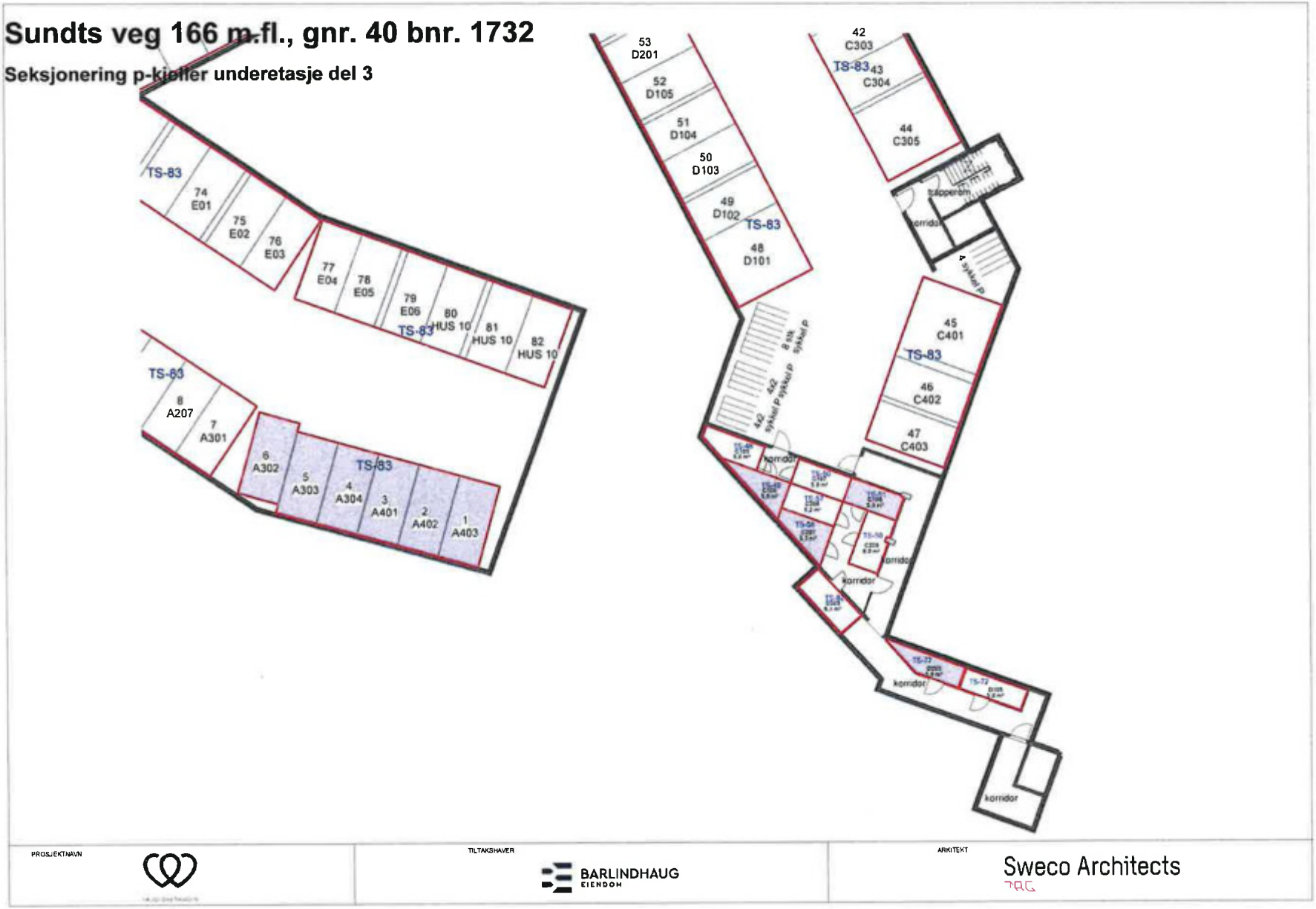

PROSJEKTNAVN

TILTAKSHAVER
BARLINDHAUG EIENDOM

ARKITEKT
Sweco Architects

# Sundts veg 166 m.fl., gnr. 40 bnr. 1732

**Seksjonering p-kjeller underetasje del 3**



# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/15622-27
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 24.09.2023

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 40 Bnr 1235

Adresse : Sundts veg 166 - 188

Tiltakshaver : BARLINDHAUG EIENDOM AS

Tiltaket : Nybygg boligblokker

Vi viser til søknad om forlenging av midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 29.08.2023 og rammetillatelse datert 17.08.2018 og tillatelse til endring datert 13.12.2018, dispensasjon datert 17.12.2021 og tillatelse til endring datert 29.05.2023

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
22.06.2023 – Hele tiltaket

## VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, som omfatter boligblokk med 82 boenheter og tilhørende utomhusanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 29.08.2025, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

## BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tidligere delvis bekreftet oppfylt. Det som gjenstår er følgende:

- Før det gis brukstillatelse skal regulerte offentlige vegarealer være overtatt til kommunal drift, forvaltning og vedlikehold:
  - *Gangveien gjennom bebyggelsen har vært uklar i reguleringen om den skal være privat eller offentlig. Det er en pågående prosess med Bymiljøetaten om gangvegen, som skal være avklart ved søknad om ferdigattest*.

- VA-anlegget offentlig del er ikke overtatt av VA-etaten.
  - *Prøvedrift pågår. Sluttdokumentasjon VA er ikke overlevert. Det gjenstår å svare/dokumentere vilkår. Bergen Vann har i epost datert 02.06.2023 opplyst at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for byggene, med adresse Sundts veg 166-172 og 176 – 188.*

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

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Kommunal overtakelse av veger
- Godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon fra VA-etaten

**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

**Gunn Østvik Petersen**
*Saksbehandler*

**Trond Haugen**
*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

| | | |
|---|---|---|
| SKJOLDNES HAGE AS | Postboks 6154 | 9291 TROMSØ |
| BARLINDHAUG EIENDOM AS | Postboks 6154 | 9291 TROMSØ |

| Generelle bestemmelser: | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| Ferdigstillelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8) | Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker. |
| Bortfall av tillatelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-9) | Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(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:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

# LØSØRE OG TILBEHØR

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

## Generelt

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

# BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Sundts veg 168
Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 60 og Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 83 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
166-25-0156


**Meglerforetak:** Syd Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Marcus Bergmann Atrar
**Telefon / Mobil:** 55 00 30 00 / 95 89 57 88
**E-post:** Marcus@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