SUNDTS VEG 182

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Basiskart
Planinformasjon
Arealmålings rapport
Midlertidig brukstillatelse
Vedtekter
Innkalling generalforsamling
Protokoll fra generalforsamling
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

BASISKART

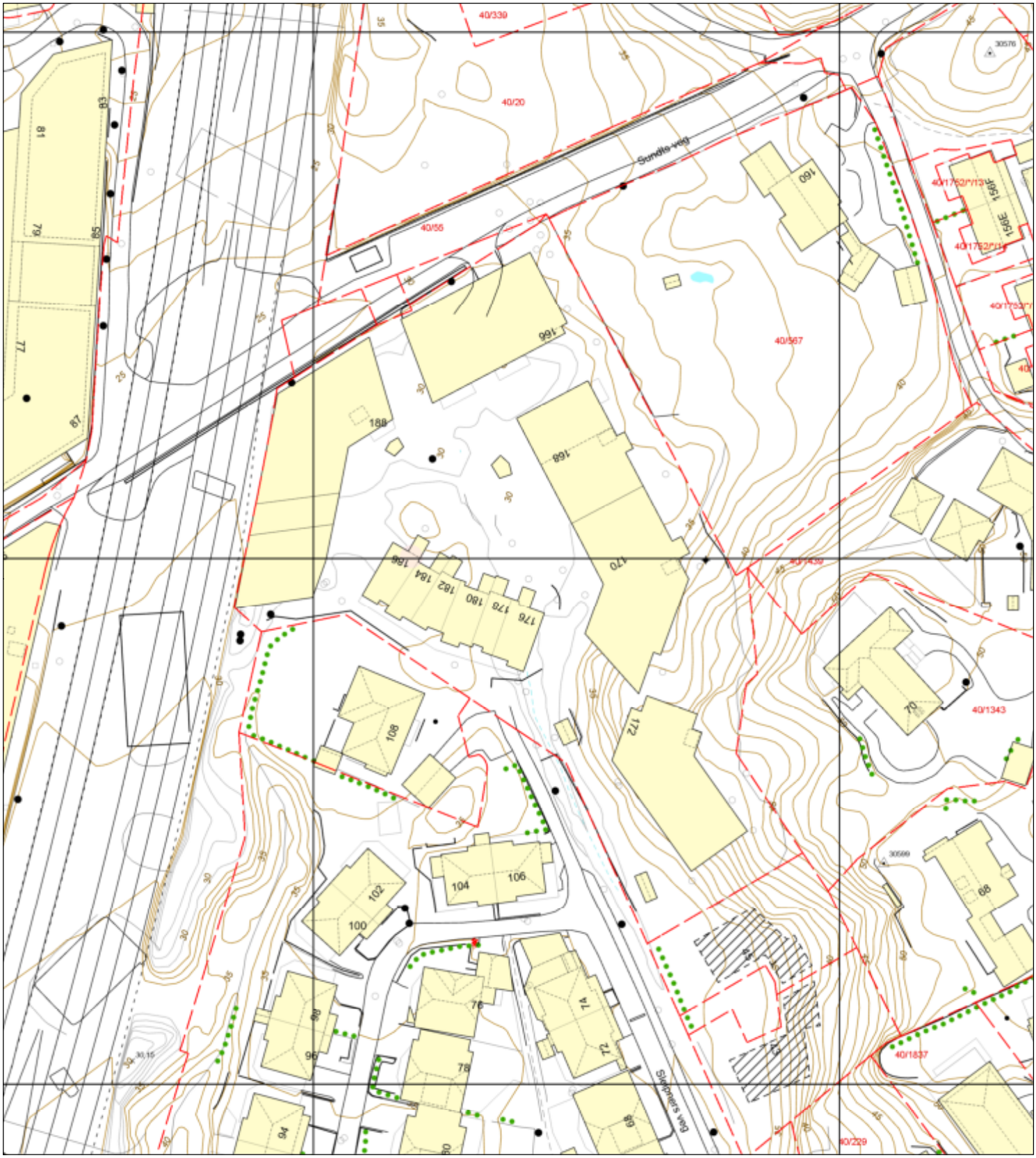
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 21.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1732/0/1
Adresse: Sundts veg 186, 5221 NESTTUN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1732/0/0
Utlistet 26. mai 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 26. mai 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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 26.05.2025 Adresse: Sundts veg 186 m.fl.

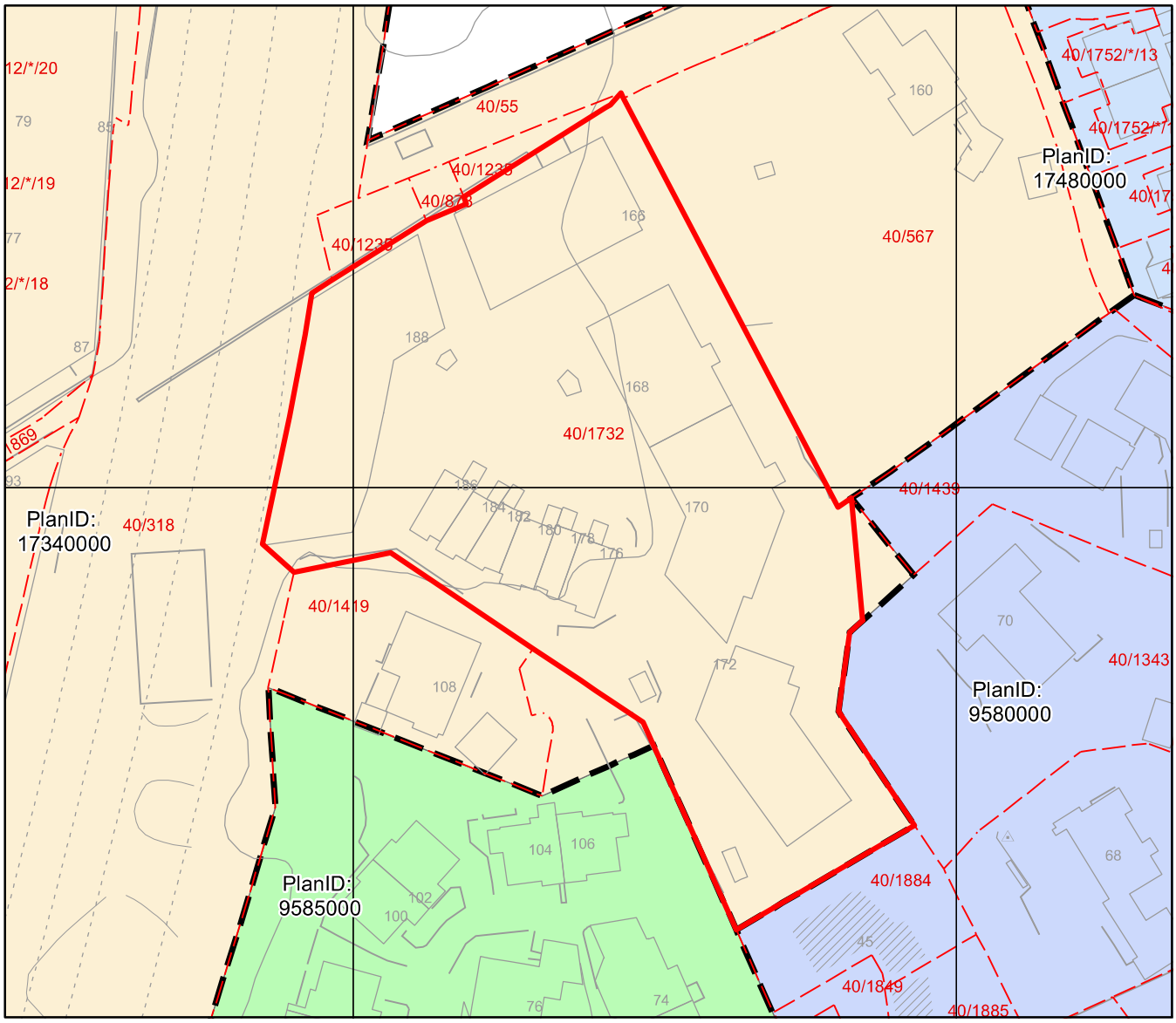
N

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



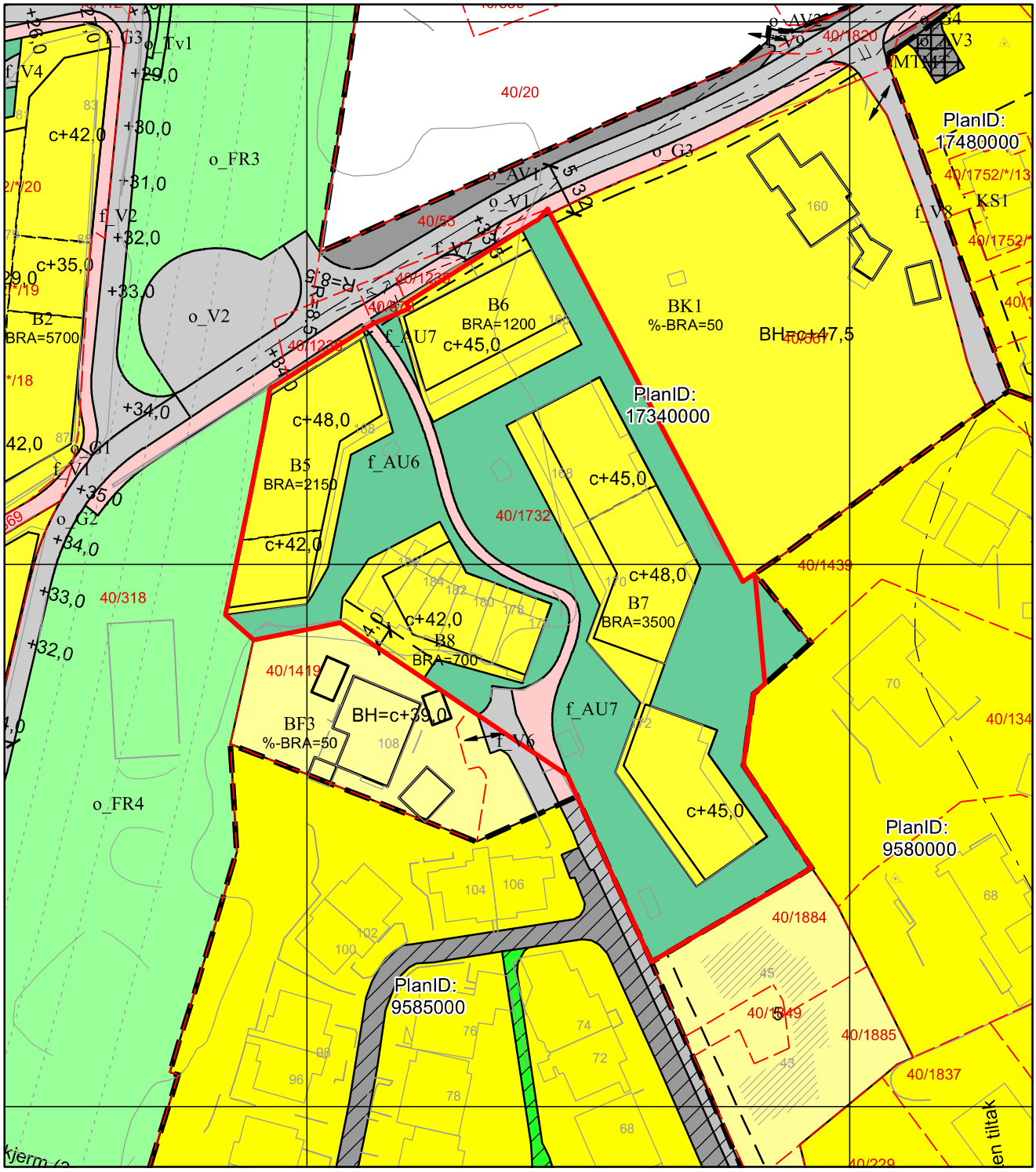
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 26.05.2025 Adresse: Sundts veg 186 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

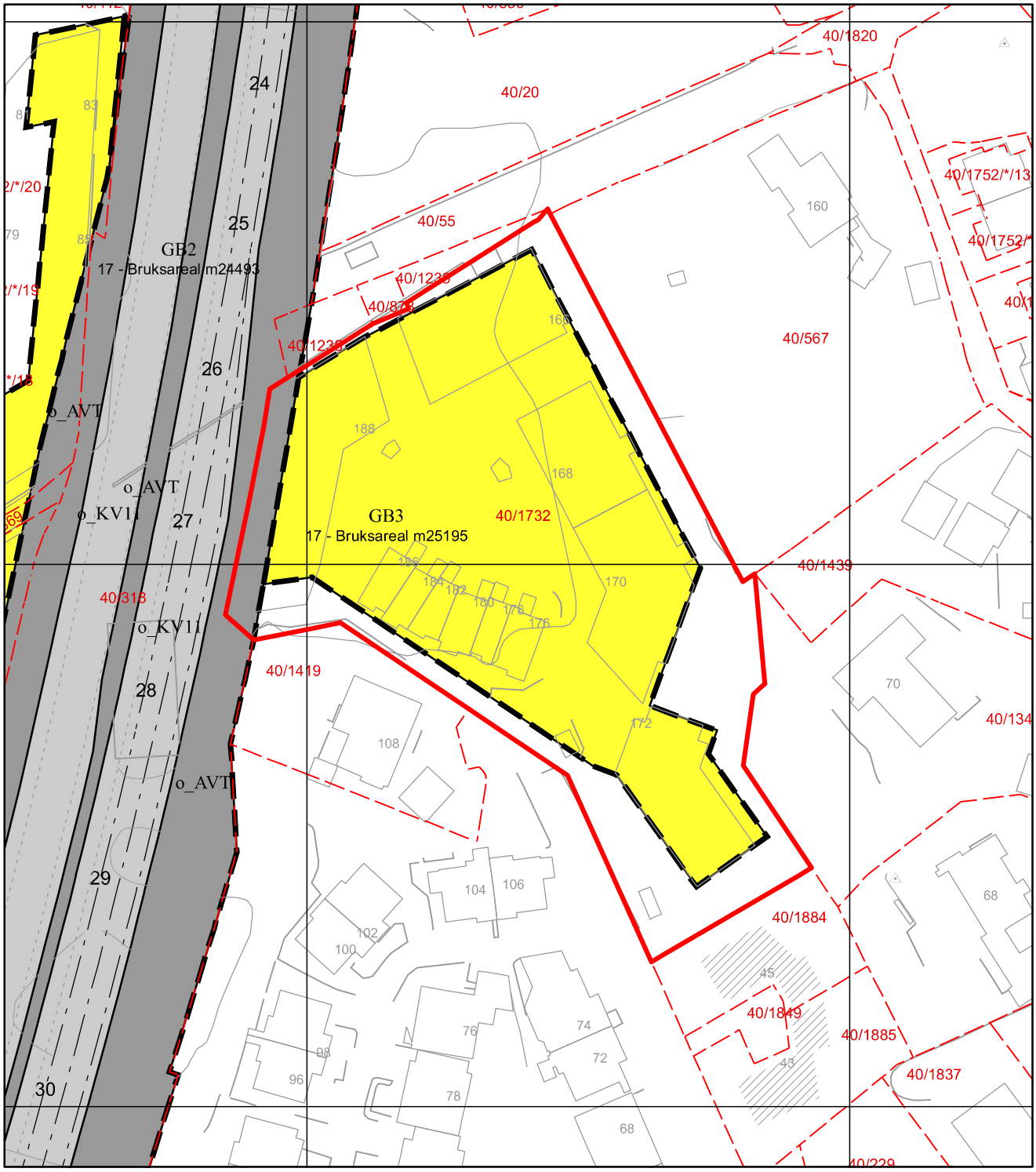
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 26.05.2025 Adresse: Sundts veg 186 m.fl.

N

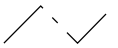
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



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

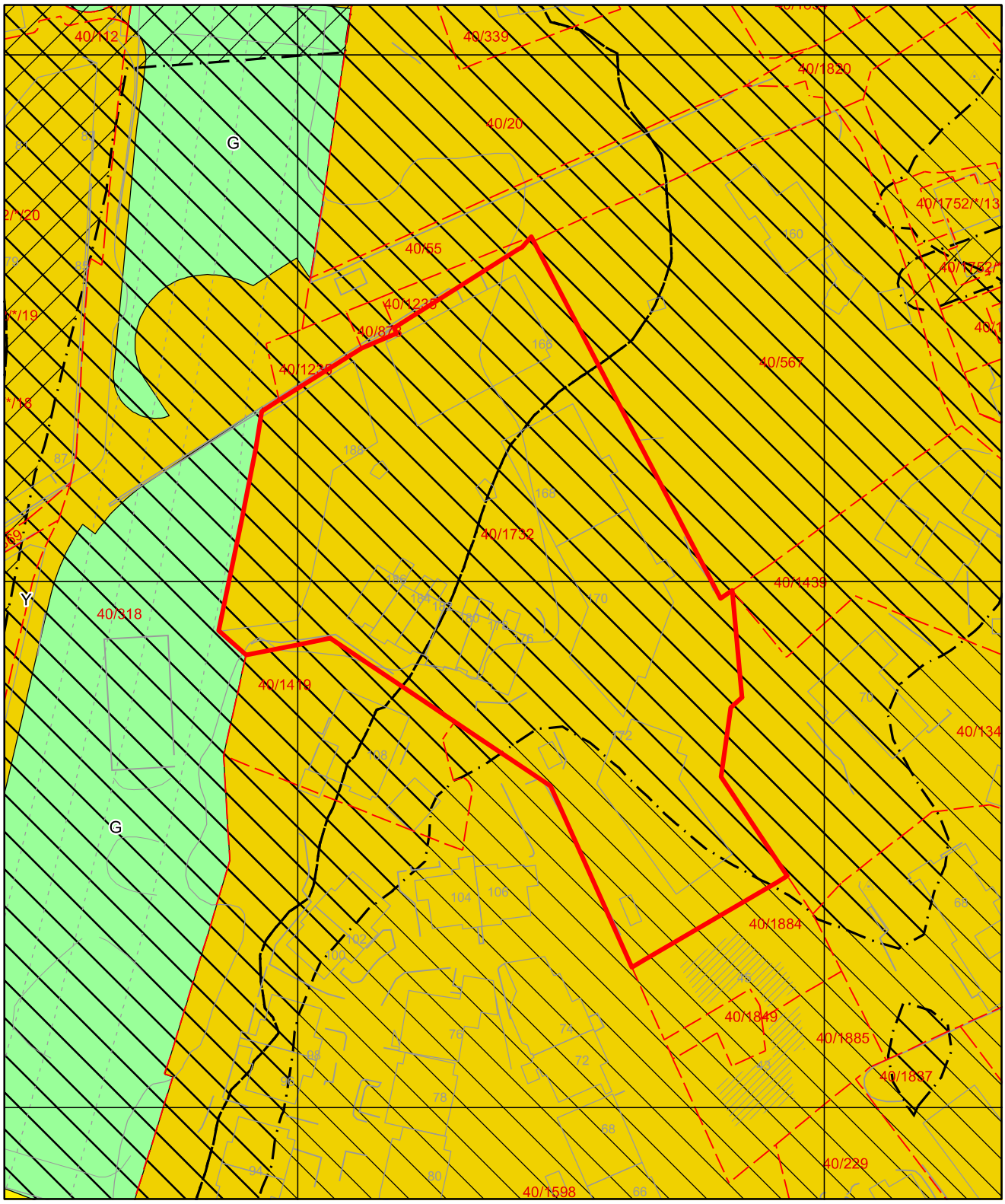
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 186 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

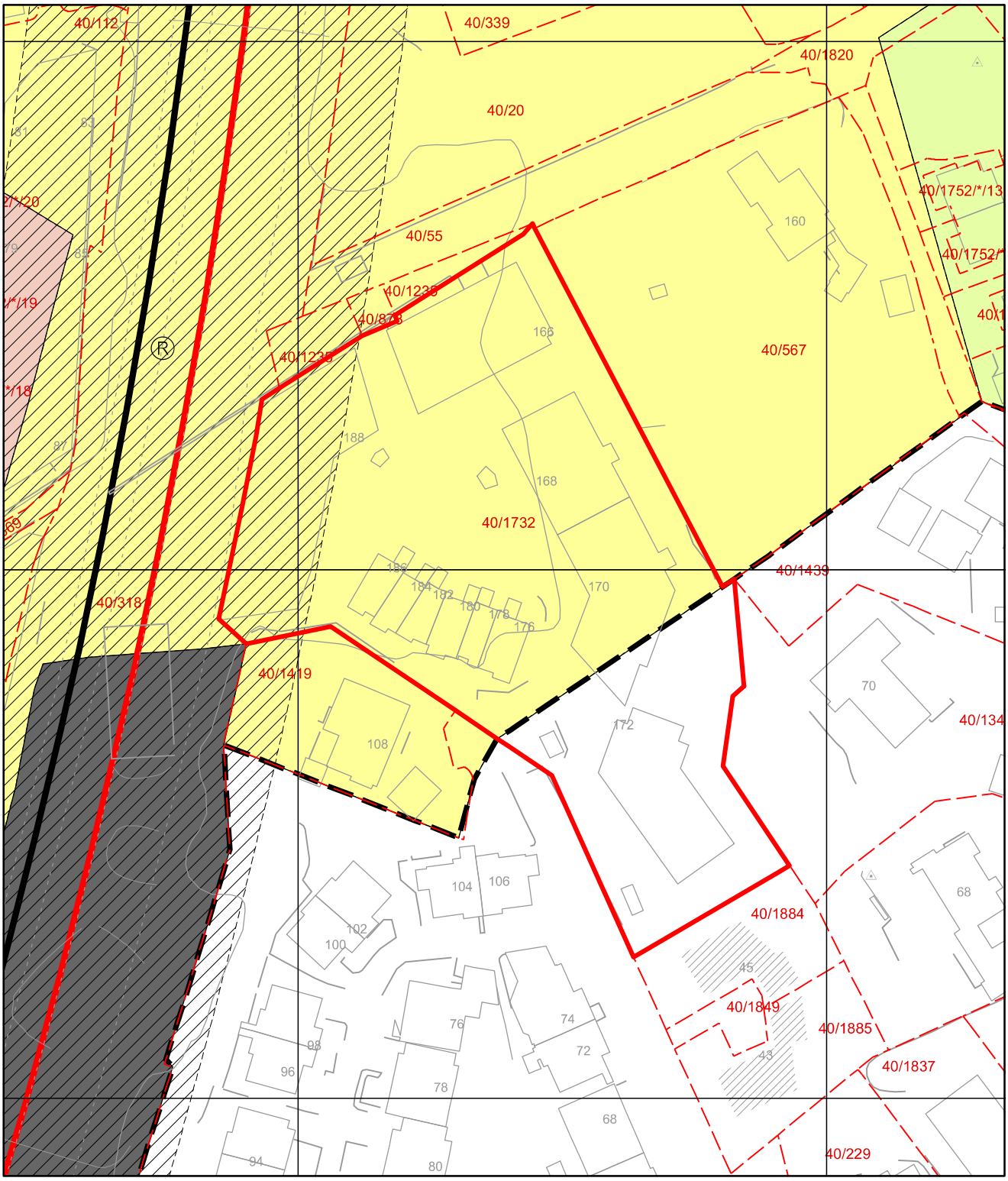
Kommunedelplan

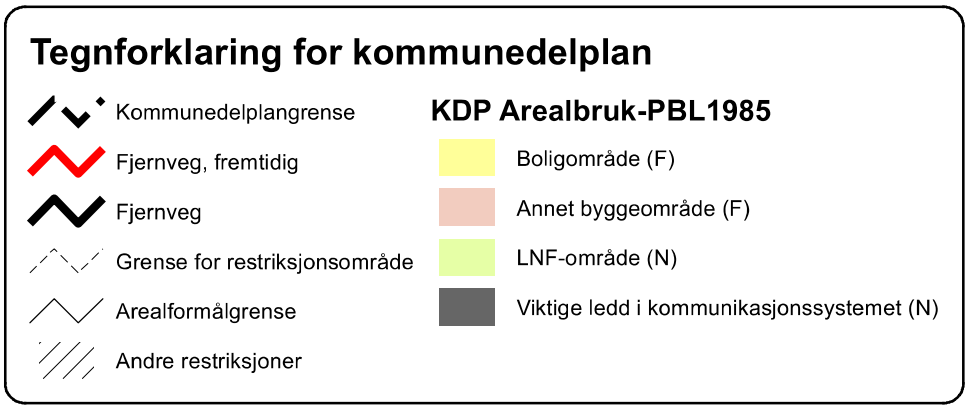
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.05.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 186 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)

AREALMÄLINGS RAPPORT

Arealmålingsrapport

Sundts veg 182, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 1732, snr. 3



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2838 **Referansenummer:** JV1313

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

Gyldig rapport
08.08.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

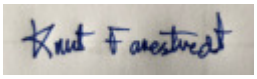
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

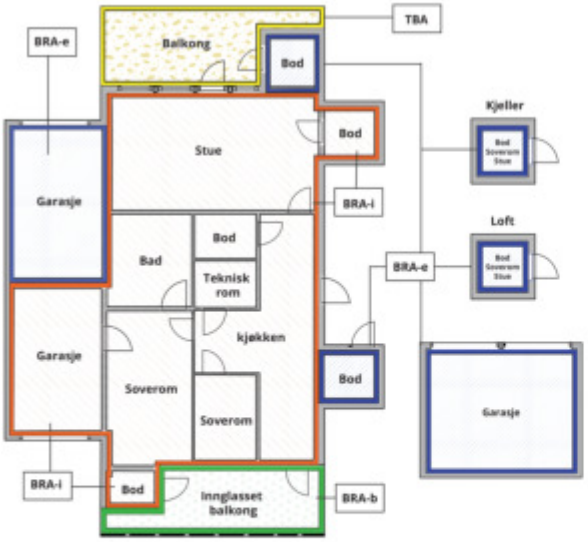
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	51	3		54	18
2 Etasje	53			53	
Ekstern bod i garasjeanlegg		3		3	
SUM	**104**	**6**			**18**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Utgang til terrassedekke på 18 m2 fra stue.	Bod	
2 Etasje	Trapp/gang, bad, 3 stk. soverom og bod.		
Ekstern bod i garasjeanlegg		Ekstern bod i garasje anlegg	

Kommentar

1 etasje.
- Entre 4,60 m²
- Bad/vaskerom 4,40 m²
- Stue/kjøkken 40,20 m²

- Sportsbod 2,60 m² (BRA-E)
- Terrassedekke på 18 m2 (TBA) med utgang fra stue.

2 etasje.
- Trapp/gang 11,90 m²
- Bad 3,80 m²
- Soverom 11,80 m²
- Soverom 9,50 m²
- Soverom 9,00 m²
- Bod 4,00 m²

U-etasje garasjeanlegg.
- Ekstern bod 2,90 m²

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

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

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

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)
Rekkehus	100	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
10.6.2025			Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1732		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundts veg 182

Hjemmelshaver
Skjoldnes Utvikling AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

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

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.*

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

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: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

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.

INNKALLING GENERALFORSAMLING

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

SAMEIET SKJOLDNESHAGEN

Dato: 10.04.2025 **kl:** 18:00

Sted: Skjold Kirke Menighetshus

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Sameiet Skjoldneshagen 10.04.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Styrehonorar – forslag kr 110.000 som er det samme som tidligere

5. Valg av styre

   Styreleder Rune Harald Festervoll -på valg -kan ta gjenvalg
   Styremedlem Vebjørn Arne J. Asheim - har solgt og ønsker å tre ut av styret
   Styremedlem Thomas K. Aarli – på valg -ønsker ikke gjenvalg
   Vegard Johnsen – ikke på valg

   Følgende kandidat har meldt interesse som styremedlem: Therese Bergset

   Styret består i dag av 4 medlemmer, men iht. vedtektene er det tilstrekkelig med 3 medlemmer

6. Forslag om å opprette en valgkomite

7. Forslag om å opprette en komite for sosiale sammenkomster

8. Forslag fra styret om at Årsmøtet gir styret fullmakt til å opparbeide disponible midler over tid for å ha midler til fremtidig vedlikehold. Det vil bl.a være behov for maling om noen år.

9. Forslag om å vedta husordensregler – følger vedlagt

STYRET I SAMEIET SKJOLDNESHAGEN

Rapport fra styret 2024/2025

Etter årsmøtet 2024 bestod styret av følgende personer:

- Styreleder Rune Harald Festervoll
- Styremedlem Thomas Kristoffer Aarli
- Styremedlem Vegard Johnsen
- Styremedlem Vebjørn Arne Johannesen Aasheim
- Vara Harald Dahle
- Vara Therese Bergset

Dugnad i april og september:

- I 2024 organiserte styret to dugnader, en i april og en i september. Selv om det var grei oppslutning for gjennomføringen av dugnadene, var det samtidig mange som ikke stilte opp på noen av dugnadene.
- Styre har ikke anledning til å pålegge beboere dugnad, blir det ikke oppslutning om dugnad blir den tjenesten kjøpt inn. Konsekvensene er høyere fellesutgifter.

Oppfølging sommeren 2024:

- Sommeren 2024 ble en våt sommer, noe som gav utfordringer med klipping av plenen. Vestland Vaktmester, som hadde kontrakt på vedlikehold av grøntområde feilet på noen punkter, men ble etter hvert ble rettet opp i.
- Bak Hus C (Blomsterhyllen) dannet det seg dammer som skyldtes at dreneringen ikke er optimal. Styret har fulgt dette opp overfor Consto, som har lovet å fikse dette i løpet av våren 2025.

Oppfølging etter årsbefaring:

- Styret har gjennomført årsbefaring av bygningsmassen og fellesarealene. Styret besluttet å gjennomføre dette sammen med en fagkyndig konsulent fra BOB med erfaring med gjennomføring av årsbefaring.

- Det ble utarbeidet en liste med oppfølgingspunkter overfor Consto etter årsbefaringen. Det er fremdeles en del utestående punkter, som ble meldt inn og beskrevet i Rubus (tidligere Bygr). Mange av disse er blitt avvist av Consto.
- Styret vil fortsatt følge opp og vurdere tiltak mot Consto for å finne en løsning.

Oppfølging nedkastsjakt:

- Sameiet opplever fortsatt brukerfeil på nedkastsjakt for restavfall, som er sameiets ansvar på vår eiendom, til forskjell fra fellesanlegget i Sundts veg. Styret har gjort det vi kan ´med tanke på brukerveiledning. Det er gjentatte ganger sendt ut meldinger til beboere. Oppfølging av nedkastsjakt er også tatt med i arbeidet med husordensreglene for ytterligere å øke oppmerksomheten.
- Restavfall skal legges i vanlige plastposer (maks 15 liter) og knyttes godt igjen før det kastets i nedkastsjakt for restavfall, i tråd med anvisning. For store plastposer (for eksempel til bleiebøtter) eller løse gjenstander i nedkastsjakt kan føre til at den tettes igjen, som medfører unødvendige servicekostnader, som øker kostnadene for sameiet, samt beboerne med økte fellesutgiftene.
- Nedkastsjakt for plast i fellesanlegget i Sundts veg fungerer også dårlig, noe som medfører at vi fått inn en midlertidig konteiner for plast. Det vil bli gjennomført service på nedkastsjakt for plast i løpet av våren 2025.

Husordensregler:

- Styret har arbeidet med utferdigelse av felles husordensregler for boligsameiet og garasjesameiet, som et supplement til vedtektene og øvrig reglement.
- Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom beboere. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger nærmere bestemte husordensreglene og ellers opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
- Først og fremst ser styret for seg at husordensreglene vil være normgivende for beboerne, men reglene kan også håndheves ved behov og av hensyn til de andre beboernes ve og vel.
- Styret legger frem et forslag til husordensregler på årsmøtet. Ved uenighet om helt konkrete og avgrensede punkter, foreslås subsidiert at husordensreglene vedtas uten virkning for disse punktene.

Bergen Vaktmestertjeneste:

- Styret har besluttet å si opp avtalen med Vestland Vaktmester, og denne kontrakten løper ut den 29. april 2025, på grunn av manglende tilfredshet.
- Styret har besluttet å inngå avtale med Bergen Vaktmestertjeneste, og denne kontrakten starter å løpe fra og med 1 mai 2025. Dette inkluderer ordinær drift og vedlikehold av fellesareal, renhold, matteservice, vintervedlikehold med strøing og måking, i tillegg til sommerdrift med gressklipping, og muligheten for kantklipping, beskjæring og stell av planter og buskvekster i grøntareal, dersom årsmøtet beslutter at dugnad skap utføres ved innleid arbeidskraft.
- I kontrakt med Bergen Vaktmestertjeneste er det også tatt med at den enkelte beboere kan bestille enkelttjenester, som for eksempel å skifte filter til Flexit ventilasjonen, transport av spesialavfall til miljøstasjon, montering av bilder eller lyskilder. Tjenestene faktureres den enkelte per time etter oppdrag.

Status økonomi:

- Styret har vært tilbakeholden med pengebruken. Styret har brukt lite penger på innleide tjenester, kun det nødvendigste, særlig når det gjelder vedlikehold av sameietets grøntareal, hvor styret foreløpig har prioritert dugnadsånd.
- Resultatet er en forsvarlig pengebeholdning, slik at sameiet er godt rustet med en buffer for fremtidige forutsette og ikke-forutsette utgifter. Styret foreslår likevel å sette av en del penger til fremtidige vedlikehold, som for eksempel beising av alle byggene, som skal gjøres allerede om ca. 6-7 år.
- Kontingenten til felleskostnader vil bli justert i henhold til konsumprisindeksen fra og med 1 august 2025. Blir det besluttet på årsmøte å leie inn tjeneste i stede for dugnad vil derimot kontingenten kunne stige tilsvarende.

Brannvarslingssystem og fjernvarmesystem:

- Styret organiserte fullskala testing av brannvarslingssystemet. Oppdaget mangler som ble fikset. En slik test vil gjennomføres hvert år, med 30 % av detektorene. Hvert fjerde år vil detektorene i alle leilighetene være testet.
- Styret vurderer fortløpende behovet for årlig service fjernvarmesystem.

Vegstrekningen i Sundts veg fra sameiet til snuplassen med busstopp:

- Det er en privat veg, eid av Skjoldens Utbygging, tiltenkt Bergen kommune.
- Slik vi forstår det, er det mye konflikter og ulike interesser i denne vegen. Vi vurderer det som lite sannsynlig med en løsning med det første.
- Alle med bruksrett til vegen, inkludert oss, må derfor finne en løsning for generelt vedlikehold og vintervedlikehold. Dette arbeidet er igangsatt i samråd med de andre sameiene. Helt konkret vil det bety noe økte utgifter for oss.

Tilgang til nøstet:

- Forholdet mellom Skjoldneshagen og nøstet er enda ikke landet. Vi har ikke betalt oss inn i nøstet enda, men dette skyldes først og fremst at vi ikke har fått opplyst betalingsinformasjon – styret har sagt seg villige til å dekke forholdsmessig utgifter knyttet til nøstet for sameiets bruksrett.
- I henhold til prospektet har vi bruksrett. Det jobbes med løsninger, blant annet knyttet til mulig avtaleregulering og/eller tinglysing i god dialog.

Midlertidig gjesteparkering Sundts veg:

- Sameiene på Skjoldens kommer sammen til å søke kommunen om midlertidig tillatelse for gjesteparkering der hvor den fremtidige snuplass for buss er.

Bevegelighet i sameiets fellesareal:

- Styret vurderer å sette opp halv bom inn fra Sleipner vei til Sundts veg mellom A og B hus. Dette for å begrense ferdsel, særlig motorisert av ulikt slag.

Beplanting og første etasje:

- Det kan bli behov for beplantning for å dempe ferdsel på private område for å skåne beboere i første etasje. Det er lagt opp til at beboere i 1 etasje skal selv stå for vedlikehold av blomster/planter som er sett opp for demping av innsyn.

Status salg:

- Per i dag er det 4 leiligheter som ikke er solgt og 3 av de er utleid. Mange av de solgte blir ikke innflyttet før til ca. mai/juni 2025.

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Skjoldneshagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjoldneshagen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: WQHQC-ADQDQ-NFZJP-AE13L-HCX5D-UOBYE

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WQHQC-ADQDQ-NFZJP-AE13L-HCX5D-UOBYE

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 19:04:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WQHQC-ADQDQ-NFZJP-AE13L-HCX5D-UOBYE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Skjoldneshagen
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Skjoldneshagen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 325 302	1 076 195	2 352 500	2 440 750
Andre inntekter	3	42 000	384 000	72 000	0
Sum inntekter		**2 367 302**	**1 460 195**	**2 424 500**	**2 440 750**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	4	15 510	15 510	15 000	15 500
Felles strøm og varme		371 922	133 324	350 000	350 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		0	97 060	0	0
Andre driftskostnader	6	874 625	173 265	1 476 500	1 070 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	38 390	0	0	0
Vedlikehold	8	74 825	78 672	0	300 000
Forretningsførsel		149 151	72 503	146 875	158 500
Revisjonshonorar		15 500	14 375	14 500	16 250
Andre konsulenthonorarer		5 688	0	0	0
Kontingent		3 100	0	0	0
Forsikring		244 254	121 223	245 000	266 000
Sum driftskostnader		**1 902 965**	**815 932**	**2 357 875**	**2 286 250**
Driftsresultat		**464 338**	**644 263**	**66 625**	**154 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		37 502	3 827	0	0
Sum finansinntekter		**37 502**	**3 827**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		1 041	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 041**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**36 461**	**3 827**	**0**	**0**
Resultat		**500 799**	**648 090**	**66 625**	**154 500**
Til/fra annen EK		500 799	648 090	0	0
Sum disponeringer		500 799	648 090	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Skjoldneshagen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	8 182
Forskuddsbetalte kostnader		394 697	106 978
Andre fordringer		26 537	1
Sum fordringer		**421 234**	**115 161**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 204 844	1 213 764
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 204 844**	**1 213 764**
Sum omløpsmidler		**1 626 078**	**1 328 925**
SUM EIENDELER		**1 626 078**	**1 328 925**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Skjoldneshagen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 148 889	648 090
Sum opptjent egenkapital		**1 148 889**	**648 090**
SUM EGENKAPITAL		**1 148 889**	**648 090**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		24 576	0
Leverandørgjeld		284 124	289 496
Skyldige off. myndigheter		15 510	15 510
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		110 000	110 000
Annen kortsiktig gjeld		42 980	265 829
Sum kortsiktig gjeld		**477 189**	**680 835**
SUM GJELD		**477 189**	**680 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 626 078**	**1 328 925**

Bergen,
Styret for Sameiet Skjoldneshagen

Rune Harald Festervoll
Styrets leder

Thomas Kristoffer Aarli
Styremedlem

Vegard Johnsen
Styremedlem

Vebjørn Arne Johannessen Aasheim
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	724 999	310 148	705 000	754 500
3801	Andel driftskostnader	1 180 524	570 814	1 147 500	1 228 250
3816	TV/Internett	343 830	187 821	500 000	458 000
3825	Leieinntekter El-bil	75 951	7 412	0	0
Sum felleskostnader		**2 325 302**	**1 076 195**	**2 352 500**	**2 440 750**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Oppstartskapital	42 000	384 000	72 000	0
Sum andre inntekter		**42 000**	**384 000**	**72 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	110 000	0	110 000	110 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	110 000	0	0
Sum styrehonorar		**110 000**	**110 000**	**110 000**	**110 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300	Kostnader møter/arrangement	2 400	0	0	0
6325	Renovasjon	74 914	19 263	0	0
6326	Snømåking og brøyting	26 468	10 750	80 000	80 000
6336	HMS	7 500	0	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	0	17 169	130 000	130 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	19 688	0	0	0
6370	Garasjer	0	5 625	0	0
6372	Heis	90 187	47 318	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	4 914	0	0	0
6375	TV/Internett	444 083	63 115	500 000	458 000
6376	Vaktmestertjenester	124 709	7 075	200 000	125 000
6377	Vakthold	13 728	0	30 000	10 500
6390	Andre driftskostnader	0	0	350 000	80 000
6391	Diverse serviceavtaler	51 906	0	60 000	60 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6860	Kursutgifter	500	700	6 500	6 500
7740	Øreavrunding	8	0	0	0
7779	Andre gebyr	3 620	2 250	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	0	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**874 625**	**173 265**	**1 476 500**	**1 070 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	18 124	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	17 891	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	2 375	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**38 390**	**0**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	14 388	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 858	72 188	0	100 000
6606	Vedlikehold heis	9 912	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	0	4 856	0	0
6616	Vedlikehold tak	43 750	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	1 918	0	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	0	1 628	0	0
6695	Fremtidig vedlikehold	0	0	0	200 000
Sum vedlikehold		**74 825**	**78 672**	**0**	**300 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**648 090**	**0**
Periodens resultat	500 799	648 090
Endring i disponible midler	**500 799**	**648 090**
Disponible midler 31.12.	**1 148 889**	**648 090**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0640 Årsr...

Name	Date
Johnsen, Vegard	2025-03-03

Identification

bankID Johnsen, Vegard

Name	Date
Aarli, Thomas Kristoffer	2025-03-03

Identification

bankID Aarli, Thomas Kristoffer

Name	Date
Aasheim, Vebjørn Arne J	2025-02-24

Identification

bankID Aasheim, Vebjørn Arne J

Name	Date
Festervoll, Rune Harald	2025-03-02

Identification

bankID Festervoll, Rune Harald

SIGNICAT

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

FELLES HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET SKJOLDNESHAGEN (org.nr. 932 357 593) &

SAMEIET SKJOLDNESHAGEN GARASJE (org.nr. 932 436 051)

Vedtatt på årsmøte 10. april 2025

1. FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

1.1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom beboere. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås best ved at alle følger husordensreglene og ellers opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

1.2. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter.

2. BEBOELSE

2.1. Leilighetene i sameiet skal kun brukes til beboelse, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

2.2. Alle som oppholder seg i sameiet skal aktivt bidra til at sameiets fellesarealer innendørs og utendørs, holdes rene, ryddige og velstelte til enhver tid.

2.3. Det er ikke tillatt å oppbevare eller henge opp private ting i sameiets fellesareal, som trapper, trappeoppganger og gangene utenfor seksjonene. Skotøy og ytterjakker skal eksempelvis oppbevares i beboeren sin egen eierseksjon.

2.4. Beboere som er tildelt en parkeringsplass i garasjen, skal kun bruke denne til oppbevaring av motorvogn. Det er ikke tillatt å oppbevare private ting i garasjen. Det er likevel unntak for dekk, takboks eller lignende tilbehør til beboeren sin egen motorvogn, så lenge dette oppbevares innenfor beboeren sin parkeringsplass. Oppheng krever samtykke fra styret.

2.5. Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi eller annet fra terrassene eller på sameiets fellesarealer.

2.6. Droneflygning er ikke tillatt på sameiets eiendom uten samtykke fra styret.

3. UTLEIE

3.1. Seksjonseiere som leier ut egen seksjon, plikter selv å informere styret skriftlig med informasjon om leietaker(e) og dens/deres kontaktinformasjon (telefon og e-post).

3.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i disse husordensreglene, samt følge opp eventuelle klager fra styret.

3.3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4. BRUK AV TERRASSE/ALTAN

4.1. Terrasse/altan og fasade er en del av sameiets bygningsmasse og fellesareal. Visuelle endringer må forhåndsgodkjennes av styret for å bevare sameiets felles visuelle uttrykk.

4.2. Styret kan pålegge seksjonseieren å stille terrasse/altan og fasade til rådighet for sameiet i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

4.3. Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kortvarig lufting av sengeklær fra vindu eller balkong bes begrenses. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over terrasse/altan.

4.4. På søndager og bevegelige helligdager skal det ikke utføres risting og banking av tepper, eller oppheng av klær, tøy eller annet.

4.5. Grilling med gass-/elektrisk grill er tillatt på terrasse/altan. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill. Det forventes særlig varsomhet ved bruk av gassbeholdere.

5. DYREHOLD

5.1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr som kan utgjøre en reell fare eller trussel for andre er under enhver omstendighet ikke tillatt.

5.2. Husdyr må ikke etterlates alene i seksjonen hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

5.3. På sameiets fellesareal, både innendørs og utendørs, er det båndtvang hele året.

5.4. Sameiets grøntareal er ingen luftegård for hunder. Hundeeiere skal påse at hunden ikke gjør fra seg på sameiets eiendom, og hvis det skulle skje skal det fjernes umiddelbart.

5.5. Dyreeiere oppfordres til å unngå heisbruk med dyr og begrense generell oppholdelse i sameiets innendørs fellesareal av hensyn til allergikere.

5.6. Dyrehold skal ikke medføre ekstra renhold eller vedlikehold for sameiet.

6. DUGNAD

6.1. Seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

6.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, oppfordres til å be leietaker(e) delta på dugnad.

6.3. Seksjonseierne erkjenner at dersom det ikke er et tilstrekkelig antall med beboere som deltar på dugnad, kan styret bli nødt til å leie inn eksterne for å bevare et velstelt grøntareal, selv om dette kan medføre økte felleskostnader.

7. STØY OG LYS

7.1. Alle som oppholder seg i sameiet må opptre hensynsfullt overfor andre.

7.2. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal det være stille mellom kl. 23:00 og 08:00. I stilletiden skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre høylytte aktiviteter.

7.3. Støybringende oppussingsarbeider oppfordres begrenses til tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og bevegelige helligdager skal det ikke gjennomføres støybringende oppussingsarbeider. Vennligst informer styret og nærmeste naboer ved langvarig støybringende oppussingsarbeid.

7.4. All unødig støy i trapper, trappeoppganger og gangene utenfor seksjonene må unngås. Barn skal følges av voksne, og barnelek er forbudt i sameiets innendørs fellesareal, og dette gjelder særlig sameiets garasje.

7.5. Utvendige lyskilder som kan være til sjenanse for andre beboere skal begrenses. Sterke og blinkende lyskilder (for eksempel blinkende julelys) er ikke tillatt.

8. AVFALLSHÅNDTERING

8.1. Avfall håndteres og sorteres i henhold til BIR sin anvisning.

8.2. Restavfall, slik dette er definert på BIR sine hjemmesider, skal kastes i sameiets nedkastsjakt for restavfall. Restavfall skal legges i vanlige plastposer (maks 15 liter) og skal knyttes godt igjen før det kastes i nedkastsjakt for restavfall, i tråd med anvisning.

8.3. For store plastposer (for eksempel til bleiebøtter) eller løse gjenstander (for eksempel skjærefjøler, isopor eller lignende) skal ikke kastes i nedkastsjakt. Dette kan føre til at nedkastsjaktene tettes igjen, som vil medføre unødvendige servicekostnader.

8.4. Gjenstander som er for store til å kastes i nedkastsjakt, dvs. at de ikke får plass i vanlige plastposer (maks 15 liter), må seksjonseierne levere til BIR sine miljøparker.

8.5. Ved avvik fra bosshåndtering som medfører ekstra kostnader for sameier kan den enkelte seksjonseier bli belastet.

9. SKADER OG FORSIKRING

9.1. Alle rom, særlig i den kalde årstiden, må holdes tilstrekkelig oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er selv ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles.

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

9.3. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen eller fellesarealet.

9.4. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når en slik skade oppstår, plikter enhver likevel å begrense skadeomfanget.

9.5. Seksjonseieren er ansvarlig for skader på sameiets eiendom forårsaket ved uaktsomhet eller uforsiktighet av seksjonseier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av seksjonseieren, som for eksempel gjester, leietaker(e), håndverker(e) og andre.

10. BRANNVERN

10.1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres eller oppbevares i trappeoppganger og gangene utenfor seksjonene. Dette skal oppbevares i beboeren sin egen seksjon eller bod, eller på anviste plasser (for eksempel sykkelstativ).

10.2. Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og fungerende slukningsutstyr. Pulverapparat skal vendes hver sjette måned.

10.3. Dersom brannvarsler må kobles ut, for eksempel i forbindelse med oppussing, skader eller lignende, skal styret kontaktes og godkjenne dette på forhånd.

10.4. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder under bakkeplan, for eksempel i beboeren sin egen bod på garasjeplannivå. Dette skal oppbevares over bakkeplan, for eksempel i beboeren sin egen seksjon eller bod over bakkeplan, eller på egen terrasse.

11. BRUDD PÅ ORDENSREGLER

11.1. Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og kan medføre misligholdsbeføyelser.

11.2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakers brudd på ordensregler.

12. ENDRING AV ORDENSREGLER

12.1. Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Skjoldneshagen

Sted: Skjold kirke meninghetshus

Dato: **10.04.2025**

Møtet ble åpnet av:	Rune Harald Festervoll
Til stede fra styret:	Rune Harald Festervoll (Styreleder)
	Thomas Kristoffer Aarli (Styremedlem)
	Vebjørn Johannessen (Styremedlem)
	Harald Dahle (Vara)
Til stede fra BOB:	Marianne Pedersen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	24
+ Antall fullmakter:	5
= Antall stemmeberettigede:	29

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Rune Harald Festervoll

Vedtak: Rune Harald Festervoll

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Vebjørn Johannessen

Vedtak: Vebjørn Johannessen

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Inger-Kristine Herland, Andrea Johanne Mietle

Vedtak: Inger-Kristine Herland, Andrea Johanne Mietle

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Thomas Kristoffer Aarli

Vedtak: Thomas Kristoffer Aarli

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Gjennomgått – sendt ut til beboere før årsmøtet

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 110 000

Vedtak: Kr 110 000

Fordeling av styre honorar i Sameie Skjoldneshagen fordeles slik:
20 000 til styremedlemmene og 50 000 til styreleder

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: Ikke vedtatt

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Rune Harald Festervoll	2023-2025
Styremedlem	Thomas Kristoffer Aarli	2023-2025
Styremedlem	Vebjørn Johannessen	2024-2025
Styremedlem	Vegard Johnsen	2024-2026
Varamedlem	Therese Bergset	2024-2025
Varamedlem	Harald Dahle	2024-2025

Forslag til kandidater:

Rune Harald Festervoll, Vegard Johnsen, Therese Bergset, Harald Dahle, Andrea Johanne Mietle, Maren Sørensen Thorsen

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Rune Harald Festervoll	2025-2027
Styremedlem	Vegard Johnsen	2024-2026
Styremedlem	Andrea Johanne Mietle	2025-2027
Styremedlem	Maren Sørensen Thorsen	2025-2027
Varamedlem	Therese Bergset	2025-2026
Varamedlem	Harald Dahle	2025-2026

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken <u>må</u> være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

1)

Valgkomité: *Inger-Kristine Herland, Kristin Wilhelmsen*

Sosialkomité: *Kim Skjoldal*

2)

Vurdere fremtidig seperat konto fra brukskonto til vedlikeholdsmidler.

3)

Punkter beboere er uenige i skrivet *forslag til husordensregler*:

Vi har trukket husordensreglene, tar en ny gjennomgang på disse senere.

Sameiet Skjoldneshagen

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Vebjørn Johannesson

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

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 182
Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 3 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
194-25-0329

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Nybygg AS

Saksbehandler: Ximena Andrea Sagenes

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 93 68 05 86

E-post: ximenaandrea.sagenes@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater