SUNDTS VEG 188

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Løsøre og tilbehør
ENERGIMERKE
TILSTANDSRAPPORT
FORDELING FELLESKOSTNADER
FORDELING FELLESKOSTNADER
GARASJE
INNKALLING GENERALFORSAMLING
INNKALLING GENERALFORSAMLING
GARASJE
PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING
PROTOKOLL GENERALFORSAMLING
GARASJE
VEDTEKTER
VEDTEKTER GARASJE
BASISKART
BYGGETEGNINGER
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
PLANINFORMASJON
EGENERKLÆRING
Bud og budgivning

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.

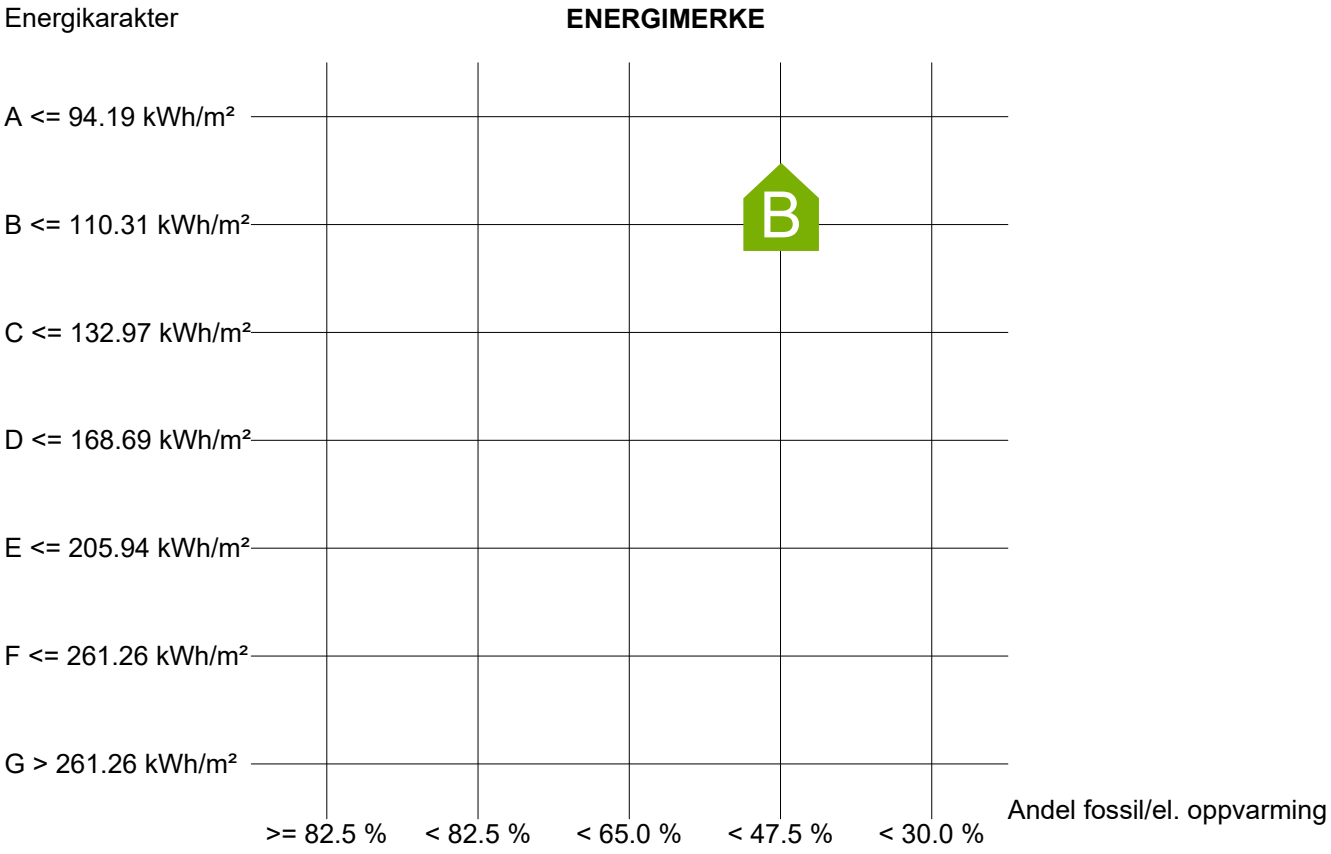
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ENERGIMERKE

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 23/3-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TAG Arkitekter
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: P:\...\Hus 10 Energimerking.smi
Prosjekt: Skjoldnes - Hus 10
Sone: A201;



Beregnet levert energi normalisert klima: 107.22 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 32.2 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	107 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	95 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 23/3-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TAG Arkitekter
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: P:\...\Hus 10 Energimerking.smi
Prosjekt: Skjoldnes - Hus 10
Sone: A201;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	3113 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	3889 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	7001 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	57	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	17	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	65	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	176	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	26,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	241	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 23/3-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TAG Arkitekter
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: P:\...\Hus 10 Energimerking.smi
Prosjekt: Skjoldnes - Hus 10
Sone: A201;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,50	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,90	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	90	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,21	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,80/0,58/1,00/0,50	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 23/3-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TAG Arkitekter
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: P:\...\Hus 10 Energimerking.smi
Prosjekt: Skjoldnes - Hus 10
Sone: A201;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	TAG Arkitekter
Kommentar	

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sundts veg 188, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 1732, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.12.2024 **Rapportdato:** 01.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13739-2950 **Referansenummer:** UL1153

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms eierleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 2023.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (10 kvm):
Fliser/1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,6 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (6,5 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (3,1 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og systemhimling.

Bad (5 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken (25kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av Kompositt.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.
- Ventilator.

Oppvarming:
Oppvarming via elektrisitet.
- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, deler av entre og på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
Felles varmtvann i sameiet.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

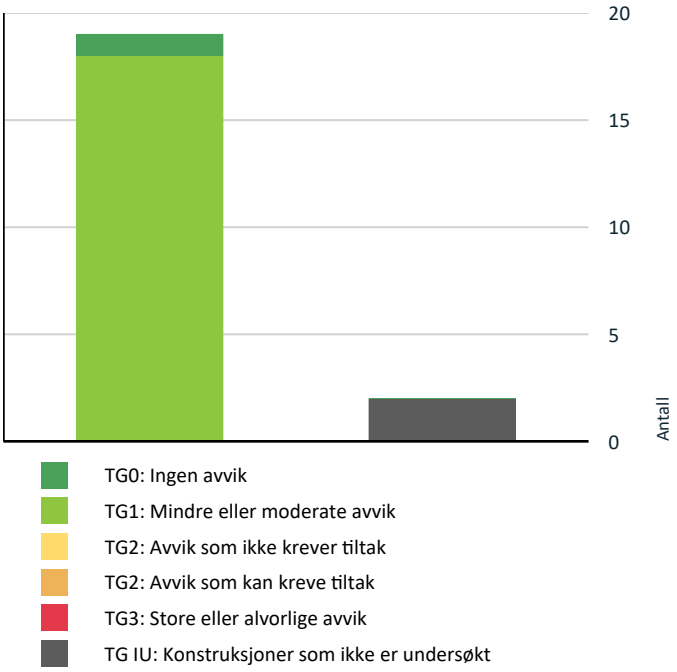
Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard på overflater og inventar med gode kvaliteter.

Vedlikehold
Boligen er tilnærmet ny med minimal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

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

TG 1 Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (Ei30/Rw43db).

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré (10 kvm):
Fliser/1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,6 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (6,5 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (3,1 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og systemhimling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 5 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon/garanti.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 20 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Badet har lite bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 10 mm fall målt i nedsenket del.
- Øvrig gulv har fall mot nedsenket del.
- 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse.
På bakgrunn av dette ikke krav til hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 25 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av Kompositt.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.
- Ventilator.

Komfyrvakt og vannstoppventil er installert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Flexit ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.
- Vannbåren gulvvarme i deler av entre, stue/kjøkken og på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad, deler av entre og i stue/kjøkken.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i tv-stue/gang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg og sprinklet boligbygg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

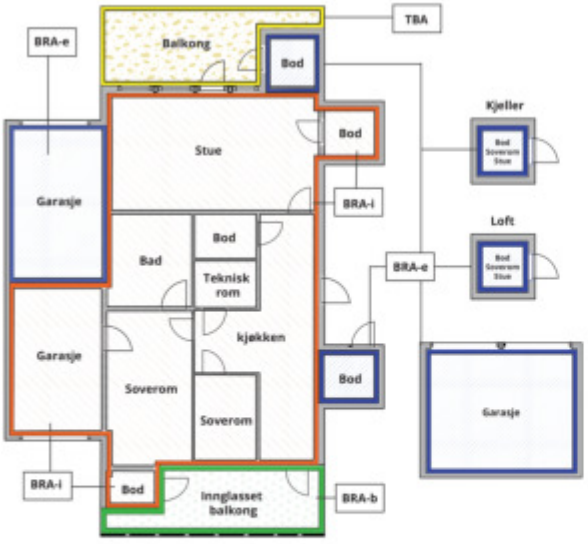
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66		4	70	10
Underetasje		5		5	
SUM	**66**	**5**	**4**		**10**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Entré		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entre: 10 kvm.
- Soverom 1: 12,6 kvm.
- Bad: 5 kvm.
- Bod: 3,1 kvm.
- Soverom 2: 6,5 kvm.
- Stue/kjøkken: 25 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg - 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Vebjørn Aasheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1732	0	14	7258 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundts veg 188

Hjemmelshaver

Johannessen Vebjørn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.12.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	03.12.2024		Ingen		Nei
Egenerklæring	03.12.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Infoland.no	03.12.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	03.12.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UL1153

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

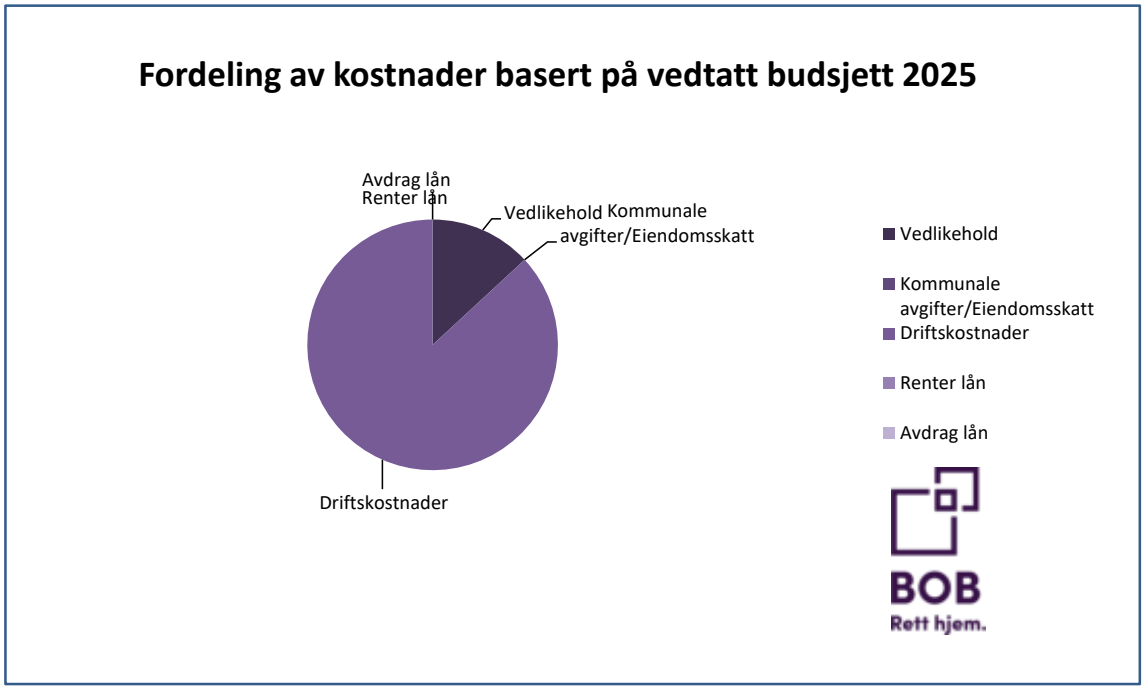
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

FORDELING FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	**640**	**Sameiet Skjoldneshagen**
Budsjett år	**2025**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	300 000	12 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 986 250	81 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	154 500	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 440 750	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



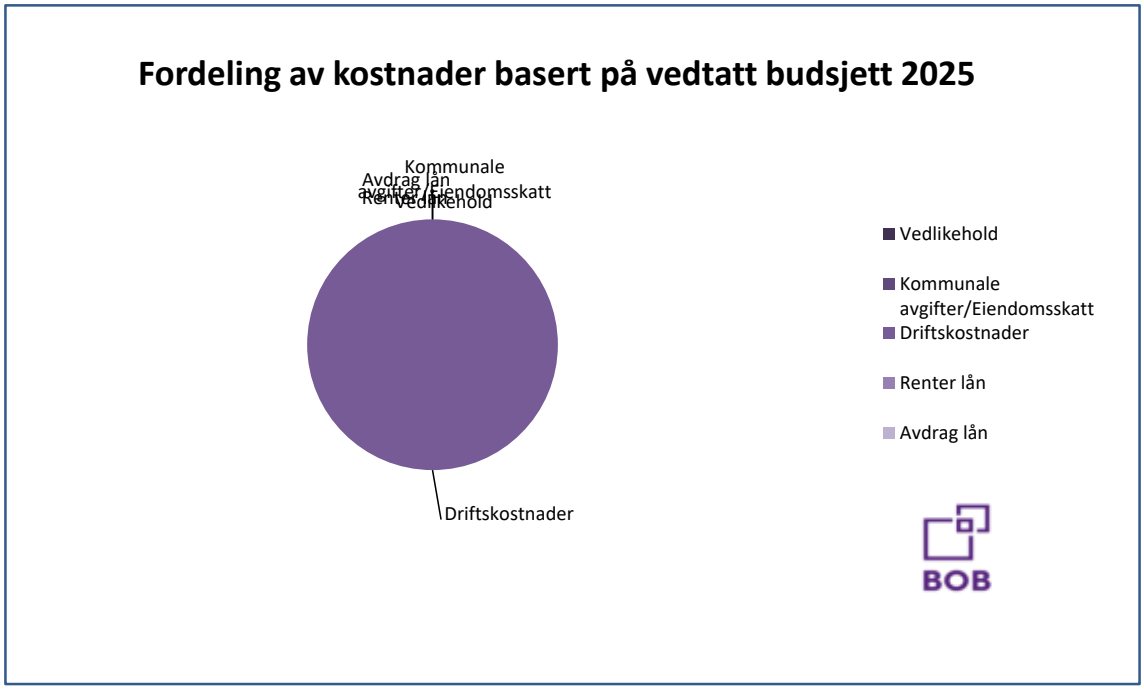
BOB BBL
desember 2024

FORDELING FELLESKOSTNADER GARASJE

Boligselskapets navn	829	Sameiet Skjoldneshagen Garasje
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	0	0 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	226 750	96 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	10 250	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	237 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

INNKALLING GENERALFORSAMLING

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

SAMEIET SKJOLDNESHAGEN

Dato: 25.04.2024 **kl:** 19.00

Sted: Skjold Kirke menighets lokalet

Etter avholdt årsmøte vil det bli et orienteringsmøte hvor det er anledning til å stille spørsmål til styret.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Nesttun, 08.04.2024

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Skjoldneshagen, 25.04.2024

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 v/styreleder

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Styrehonorar

Forslag kr 110.000,- som er iht. budsjett

5. Valg av styre

Styret ønsker å utvide styret med en kandidat til, slik at det totalt blir 1 styreleder og 4 styremedlemmer, som er iht. vedtektene.

Styreleder: Rune Harald Festervoll – ikke på valg
Styremedlem: Kristin Svanevik Danielsen – på valg
Styremedlem: Thomas Kristoffer Aarli – ikke på valg
Styremedlem: Rebekka Myking Grønås – på valg – ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem: nytt

STYRET I SAMEIET SKJOLDNESHAGEN

RAPPORT FRA STYRET I SAMEIET SKJOLDNESHAGEN

Innflytting startet slutten av juli 2023 og styre kommuniserte seg imellom på mail og telefon frem til første styremøte i september.

Det ble ganske arbeidskrevende for styret i oppstarten for å etablere rutiner.
Da utbygger ikke hadde sørger for å få seksjonering på plass ble vi nødt til å etablere et midlertidige system som fungerte til seksjoneringen var på plass i desember. Dette bidro til ekstra belastning for styret og særlig på kontroll av økonomiske transaksjoner. Den midlertidige ordningen som utbygger etablerte for Sameiet opphørte i mars 2023.

Styret har etablert mange service avtaler, men er fortsatt ikke helt i mål, vi mangler avtale på inspeksjon og skjøtsel av tak.
Vi betalte full pris til Telenor fra vi flyttet inn frem til februar til tross for at vi hadde bare et vente abonnement. Dette klaget vi på og ble ettergitt av Telenor. Derfor er ikke seksjonseiere blitt belastet for tv og internett i februar, mars og april.

Garasje ble etablert som egen seksjon og det ble søkt om å bli registrert i Brønnøysund. Først ble det avslag, men etter klage i saks avgjørelsen ble det godtatt.
Det siste signerte dokumentet ble sendt inn like før påske 2024 og i skrivende stund venter vi på konto nr før alt er etablert.

Etter at styret overtok master key fra utbygger ble det til tider misbrukt av utbygger med å låse Service folk inn og ut av leilighet.
Etter som Skjoldneshagen ikke var registrert i Brønnøysund var det ikke interessenter som ville gi tilbud på rutine vask av felles arealer, derfor tok det tid før vi fikk til en midlertidig løsning.
I desember inngikk vi kontrakt med Vestland Vaktmester på snørydding og vinter beredskap, rutine rengjøring av felles område 1 gang pr mnd. Her er vi anbefalt å øke frekvensen fordi vinylbelegg i ganger slites fort med mye støv og dritt. Det er de samme som skal stå for vårt grønt område. Vi er ikke helt fornøyde med snørydding i vinter, dette har vi tatt opp og Vestland Vaktmester har lovet bedring på området.

Vi har hatt mye problemer med restavfall. Brukere som har feil sortert og det er trykket inn store mengder i en engang slik at det har dannet seg propp. Dette har ført til mange utkall på service for å stake opp proppen. På grunn av dett vil fellesutgiftene øke noe ekstra ved neste regulering. Det er også et problem med data varene på systemet, blir utbedret av leverandør så snart de får ny programvare.

Det har vært mye justeringer på fjernvarme i gulvet, systemet er bygd for å opprettholde gjennomsnitt temperatur på 22 grader i rommet. Vi har noen leiligheter med mye mekanisk støy, sannsynlig vis fra røropplegget, utbedring pågår. Dette blir en sak på 1 års befaring.
Vi har en del forhold i ute områdene, blant annet demping av lys, manglende ferdigstillelse av deler gangvei og rister som det jobbes videre med.

Selve Sundts veg eies av Skjoldnes utbygging, det er meningen at Bergen kommune skal overta vegen. Om dette skjer og eventuelt når er i skrivende stund ukjent.

Vi har hatt mye problemer med gjesteparkering. Det er alt fra beboere som har benyttet den til beboere i nærliggende bygg. Vi er kun tildelt 3 parkeringsplasser til gjesteparkering fordelt på 82 enheter. Det er Bergen kommune som begrenser utbygging av flere parkeringsplasser.

Inne i parkerings kjelleren er det flere parkeringsplasser som ennå ikke er solgt. Her har det vært svært mye mislighold, beboere som har tatt seg til rette. Etter mange mailer og varsel og tiltak med markerings kjegler uten nevneverdig virkning, ble det besluttet å gjennomføre tiltak med parkerings vakt.
Alle som bruker garasjen bidrar til slitasje på port etc. Det er bare de som eier parkeringsplass som bidrar til fellesutgifter i garasje for vedlikehold. Blir vedlikeholdet stort øker fellesutgiftene. Det blir feil at brukere uten parkerings plass i garasje skal ta seg til rette på utbygger sin eiendom og på bekostning av de som eier sin plass.
Ordning med vakthold for parkering i garasje vil opphøre når alle leiligheter og parkerings plassene er solgt.
Å etablere flere gjesteparkerings plasser er krevende, det er Bergen Kommune som til slutt må godkjenne det. Vi ser alle at behovet er her.

Styret i Sameiet Skjoldneshagen

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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: GVI1S-4BZCN-TT8TN-0V5O0-G1Z1G-18DJH

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GVI1S-4BZCN-TT8TN-0V5O0-G1Z1G-18DJH

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."

Magnar Høgh Ekerhovd
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5995-4-1525127
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-18 19:56:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GVI1S-4BZCN-TT8TN-0V5O0-G1Z1G-18DJH

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

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

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

Sameiet Skjoldneshagen
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Skjoldneshagen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 076 195	0	1 217 500	2 352 500
Andre inntekter	3	384 000	0	360 000	72 000
Sum inntekter		**1 460 195**	**0**	**1 577 500**	**2 424 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	110 000	0	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	4	15 510	0	15 000	15 000
Felles strøm og varme		133 324	0	175 000	350 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		97 060	0	0	0
Andre driftskostnader	6	173 265	0	820 000	1 476 500
Vedlikehold	7	78 672	0	0	0
Forretningsførsel		72 503	0	72 500	146 875
Revisjonshonorar		14 375	0	14 500	14 500
Forsikring		121 223	0	121 500	245 000
Sum driftskostnader		**815 932**	**0**	**1 328 500**	**2 357 875**
Driftsresultat		**644 263**	**0**	**249 000**	**66 625**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		3 827	0	0	0
Sum finansinntekter		**3 827**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**3 827**	**0**	**0**	**0**
Resultat		**648 090**	**0**	**249 000**	**66 625**
Til/fra annen EK		648 090	0	0	0
Sum disponeringer		648 090	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Skjoldneshagen
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 182	0
Forskuddsbetalte kostnader		106 978	0
Andre fordringer		1	0
Sum fordringer		**115 161**	**0**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 213 764	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 213 764**	**0**
Sum omløpsmidler		**1 328 925**	**0**
SUM EIENDELER		**1 328 925**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Skjoldneshagen
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		648 090	0
Sum opptjent egenkapital		**648 090**	**0**
SUM EGENKAPITAL		**648 090**	**0**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		289 496	0
Skyldige off. myndigheter		15 510	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		110 000	0
Annen kortsiktig gjeld		265 829	0
Sum kortsiktig gjeld		**680 835**	**0**
SUM GJELD		**680 835**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 328 925**	**0**

Bergen,
Styret for Sameiet Skjoldneshagen

Rune Harald Festervoll
Styrets leder

Rebekka Myking Grønås
Styremedlem

Kristin Svanevik Danielsen
Styremedlem

Thomas Kristoffer Aarli
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	310 148	0	352 500	705 000
3801	Andel driftskostnader	570 814	0	575 000	1 147 500
3816	Kabel-TV	187 821	0	290 000	500 000
3825	Leieinntekter El-bil	7 412	0	0	0
Sum felleskostnader		**1 076 195**	**0**	**1 217 500**	**2 352 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Oppstartskapital	384 000	0	360 000	72 000
Sum andre inntekter		**384 000**	**0**	**360 000**	**72 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5331	Avsetning styrehonorar	110 000	0	110 000	110 000
Sum styrehonorar		**110 000**	**0**	**110 000**	**110 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6325	Renovasjon	19 263	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	10 750	0	80 000	80 000
6336	HMS	0	0	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	17 169	0	65 000	130 000
6370	Garasjer	5 625	0	0	0
6372	Heis	47 318	0	50 000	100 000
6375	TV/Bredbånd	63 115	0	290 000	500 000
6376	Vaktmestertjenester	7 075	0	100 000	200 000
6377	Vakthold	0	0	15 000	30 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	175 000	350 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	0	25 000	60 000
6860	Kursutgifter	700	0	0	6 500
7779	Andre gebyr	2 250	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	0	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**173 265**	**0**	**820 000**	**1 476 500**

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	72 188	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	4 856	0	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	1 628	0	0	0
Sum vedlikehold		**78 672**	**0**	**0**	**0**

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
Periodens resultat	648 090	0
Endring i disponible midler	**648 090**	**0**
Disponible midler 31.12.	**648 090**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

0640 Årsregnska...

Name	Date
Grønås, Rebekka Myking	**2024-03-11**

Identification

bankID Grønås, Rebekka Myking

Name	Date
Aarli, Thomas Kristoffer	**2024-03-12**

Identification

bankID Aarli, Thomas Kristoffer

Name	Date
Festervoll, Rune Harald	**2024-03-15**

Identification

bankID Festervoll, Rune Harald

Name	Date
Danielsen, Kristin Svanevik	**2024-03-18**

Identification

bankID Danielsen, Kristin Svanevik

SIGNICAT

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

INNKALLING GENERALFORSAMLING GARASJE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

SKJOLDNESHAGEN GARASJE

Dato: 25.04.2024 ca **kl:** 19.30

Sted: Skjold Kirke menighets lokalet

Etter avholdt årsmøte vil det bli et orienteringsmøte hvor det er anledning til å stille spørsmål til styret.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Nesttun, 10.04.2024

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Årsmøte, i Sameiet Skjoldneshagen, 25.04.2024

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) Godkjenning av dagsorden

2. Valg av styre

Det ble på konstituerende årsmøte 23. mai 2023 valgt følgende styremedlemmer:

Styreleder: Rune Harald Festervoll – valgt for 2023-2025 ikke på valg
Styremedlem: Kristin Svanevik Danielsen – valgt for 2023-2024 på valg
Styremedlem: Thomas Kristoffer Aarli – valgt for2023-2025 ikke på valg
Styremedlem: Rebekka Myking Grønås –valgt for 2023-2024 på valg

Iht. vedtektene skal styret bestå av 3 til 5 medlemmer.

STYRET I SKJOLDNESHAGEN GARASJE

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SKJOLDNESHAGEN 2024

Sted: Skjold Kirke Menighetshus

Dato: 25.04.24

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

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent.

Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 31

+ Antall fullmakter:	2
= Antall stemmeberettigede:	23

Valg av møteleder

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

Valg av referent/protokollfører

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

Valg av protokollunderskriver(e)

Dokumentet er elektronisk signert

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

Vedtak: Valgt

Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Rebekka M. Grønås

Vedtak: Valgt

Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen bemerkninger. Innkalling godkjent.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023/24 ble gjennomgått.

Vedtak: Tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023.

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Årsregnskap godkjennes av Årsmøtet.

Styrehonorar

Forslag: Kr 110.000

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

Vedtak: Kr 110.000

4. Valg av styre

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

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

Forslag til kandidater:

Styremedlemmer:
Vegard Johnsen
Vebjørn Arne Johannesen Asheim

Varamedlemmer:
Harald Dahle
Therese Bergset

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

5. Andre saker

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

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

0640 Protokoll ...

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

Identification



Bergset, Therese

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

Identification



Festervoll, Rune Harald

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

Identification



Danielsen, Kristin Svanevik

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

Identification



Skorpen, Anne Berit



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

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING GARASJE

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SKJOLDNESHAGEN GARASJE 2024

Sted: Skjold Kirke Menighetshus

Dato: 25.04.24

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

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent.

Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 31

+ Antall fullmakter:	2
= Antall stemmeberettigede:	23

Valg av møteleder

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

Valg av referent/protokollfører

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

Dokumentet er elektronisk signert

Valg av protokollunderskriver(e)

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

Vedtak: Valgt

Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Rebekka M. Grønås

Vedtak: Valgt

Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen bemerkninger. Innkalling godkjent.

1. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Forslag til kandidater:

Styremedlemmer:
Vegard Johnsen
Vebjørn Arne Johannesen Asheim

Varamedlemmer:
Harald Dahle
Therese Bergset

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Rune H. Festervoll	2023-2025
Styremedlem	Thomas K. Aarli	2023-2025
Styremedlem	Vegard Johnsen	2024-2026

Styremedlem	Vebjørn Arne J. Asheim	2024-2026
Varamedlem	Harald Dahle	2024-2025
Varamedlem	Therese Bergset	2024-2025

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

0829 Protokoll ...

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

Identification



Festervoll, Rune Harald

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

Identification



Danielsen, Kristin Svanevik

Name	Date
Skorpen, Anne Berit	**2024-04-29**

Identification



Skorpen, Anne Berit

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

Identification



Bergset, Therese



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

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.

VEDTEKTER
GARASJE

Vedtekter

for

Skjoldneshagen Garasje

1.
Navn og formål

Sameiets navn er Skjoldneshagen Garasje.

Sameiet omfatter gnr. 40 bnr. 1732 snr. 83 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering for beboere i Sameiet Skjoldneshagen og øvrige boligprosjekter på Skjoldnes.

Sameierne i Anlegget er en del av Sameiet Skjoldneshagen (eierseksjonssameiet) og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet. Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for eierseksjonssameiet.

Skjoldneshagen Garasje sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk. Bare eiere av en boenhet i Sameiet Skjoldneshagen eller andre boligprosjekter på Skjoldnes kan være sameier.

2.
Sameieandeler

Sameiet består av 82 sameieandeler.

3.
Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en fast parkeringsplass.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere, og skal ikke benyttes til reparasjoner eller lagringsplass for dekk etc. Det vises for øvrig til forpliktelser fastlagt i eierseksjonssameiets vedtekter.

4.
Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere i Sameiet Skjoldneshagen eller andre boligprosjekter på Skjoldnes. Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5.
Felleskostnader

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i eierseksjonssameiet, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Felleskostnadene betales forskuddsvis per måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra anleggets adgangskontrollsystem. Unnlatelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

6.
Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Hver andel i Anlegget gir 1 stemme i årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes med alminnelig flertall av de fremmøtte stemmer.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7.
Ordinært årsmøte

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig.

8.
Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med alminnelig flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9.
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

10.
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer, hvorav en styreleder.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styret møter på vegne av de enkelte sameierne i årsmøte i Sameiet Skjoldneshagen. Styreleder har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

11.
Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet.

12.
Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13.
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

14.
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15.
Forsikring

Anlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

16.
Forholdet til Sameiet Skjoldneshagen

Sameierne i Anlegget er en del av Sameiet Skjoldneshagen og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for eierseksjonssameiet. Sameierne i Anlegget bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til eierseksjonssameiet slik disse er fastsatt i vedtektene for eierseksjonssameiet.

BASISKART

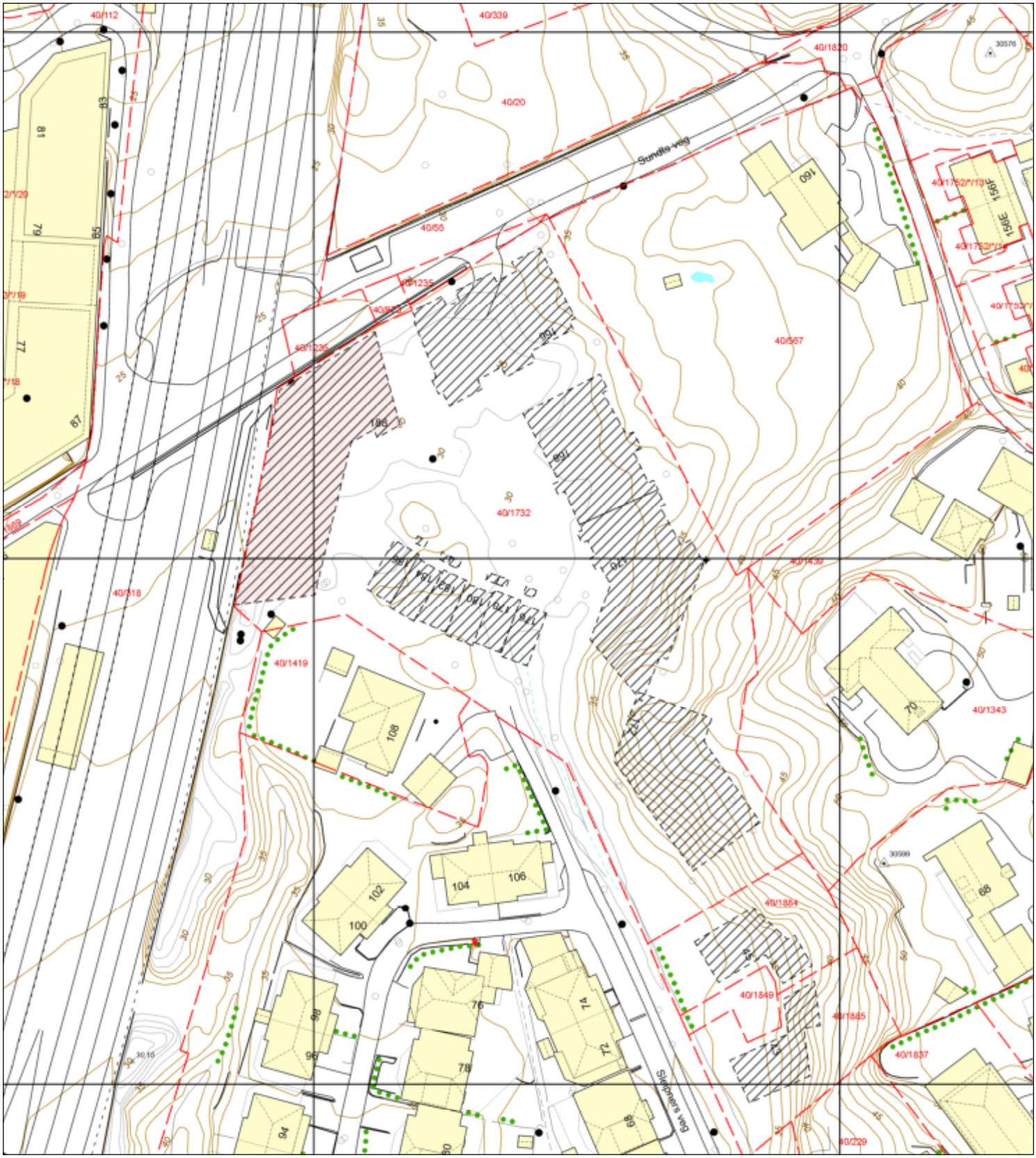
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.01.2025

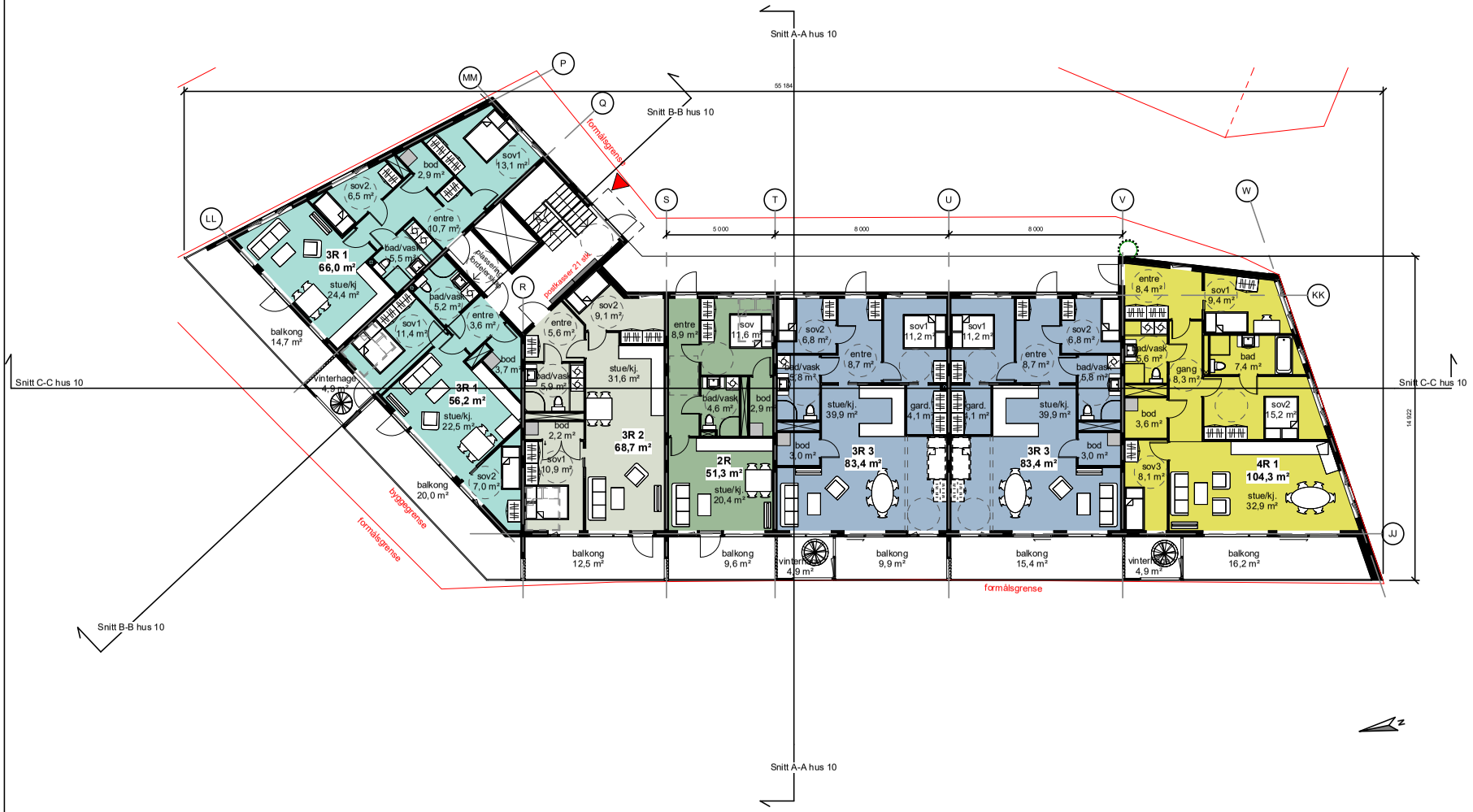
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1732/0/14
Adresse: Sundts veg 188, 5221 NESTTUN

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

BYGGETEGNINGER

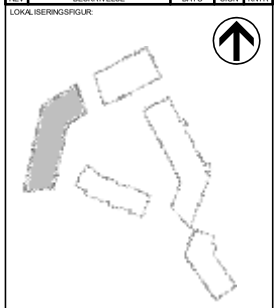


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

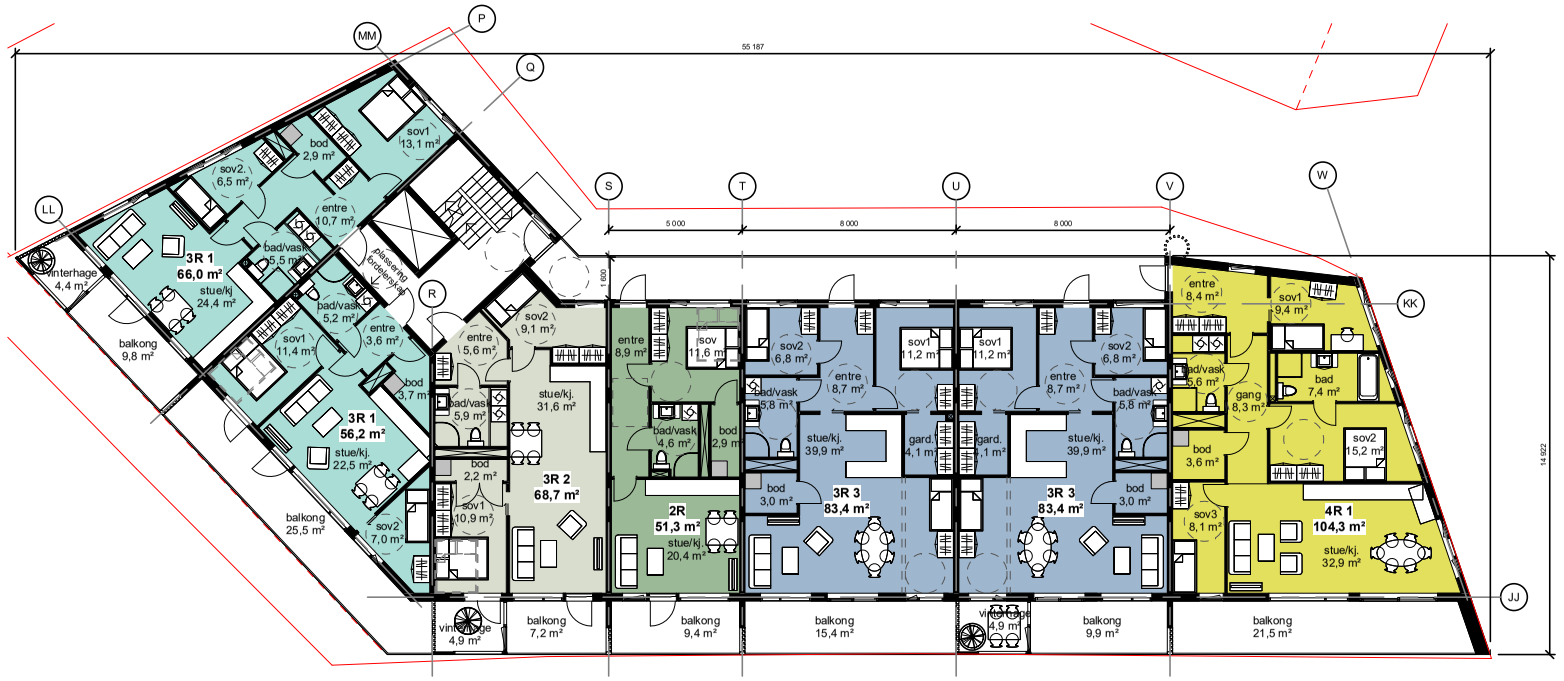
TEGN.STATUS:		FAG:
RAMMESØKNAD		ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB: / TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18 / KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 10 plan 1

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-001

REV:

Copyright reserved TAG 2007
Skjoldnes vedlegg 2018_m45.rvt
23.04.2018 14:24:42

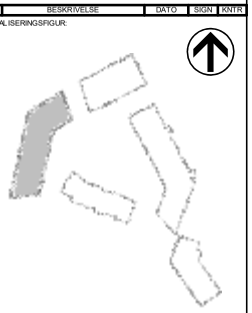


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:	FAG:
RAMMESØKNAD	ARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		ie/ca	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T17057	23/04/18	jj	

TEGNINGSNAVN:
bygg 10 plan 2

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-002

REV:

Copyright reserved TAG 2007
Skjoldnes vedlegg 2018_m45.rvt
23.04.2018 14.24.47

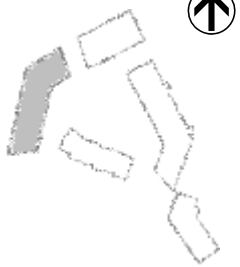


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

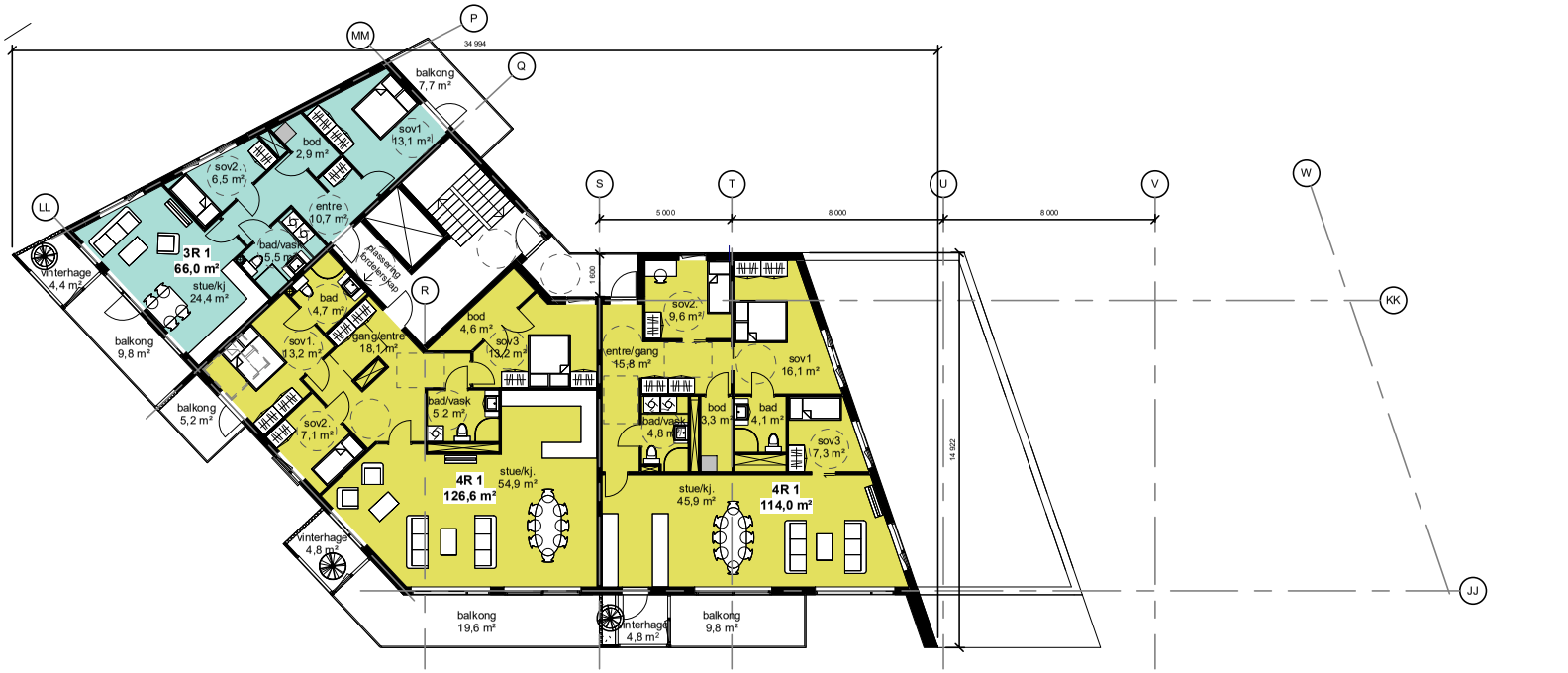
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 10 plan 3

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-003

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:24:51

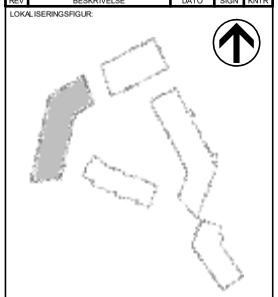


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

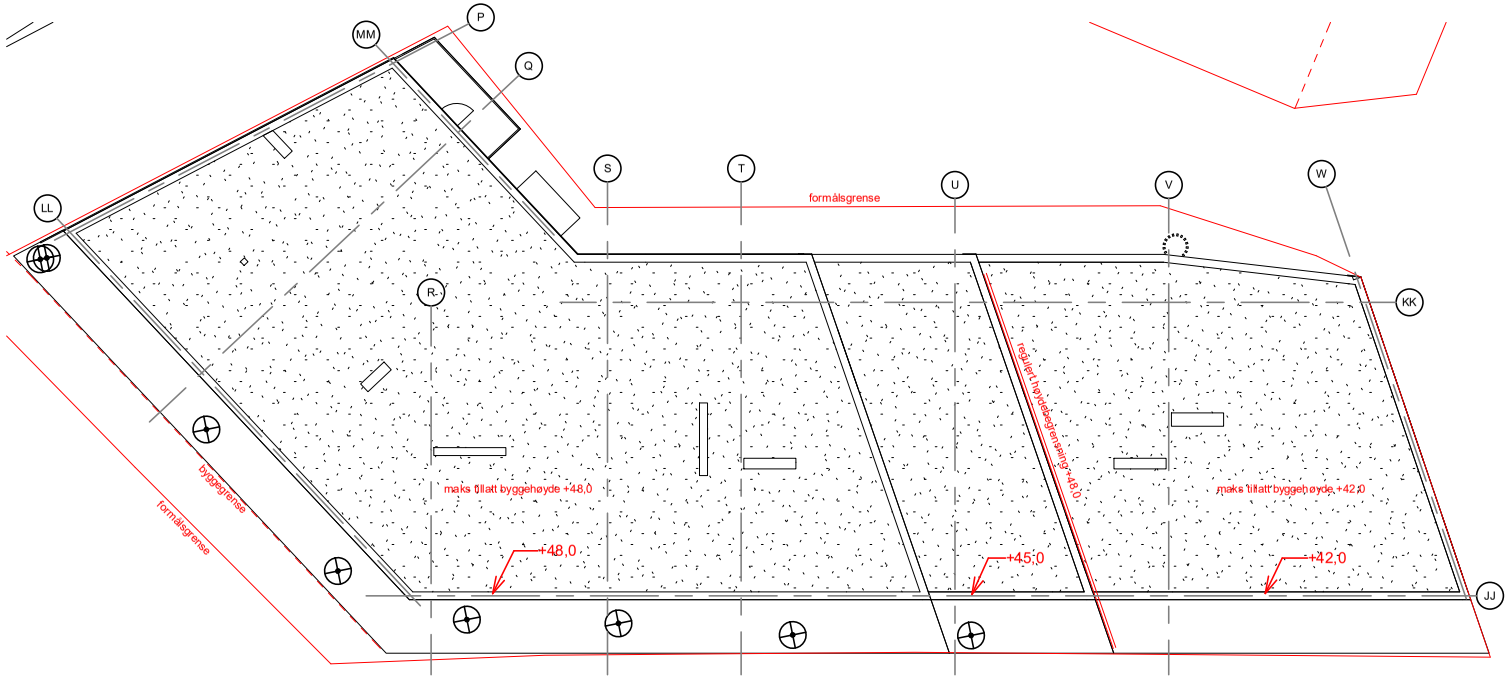
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 10 plan 4

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-004

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14.24.53

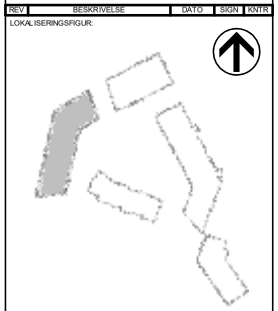


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:		FAG:
RAMMESØKNAD		ARK

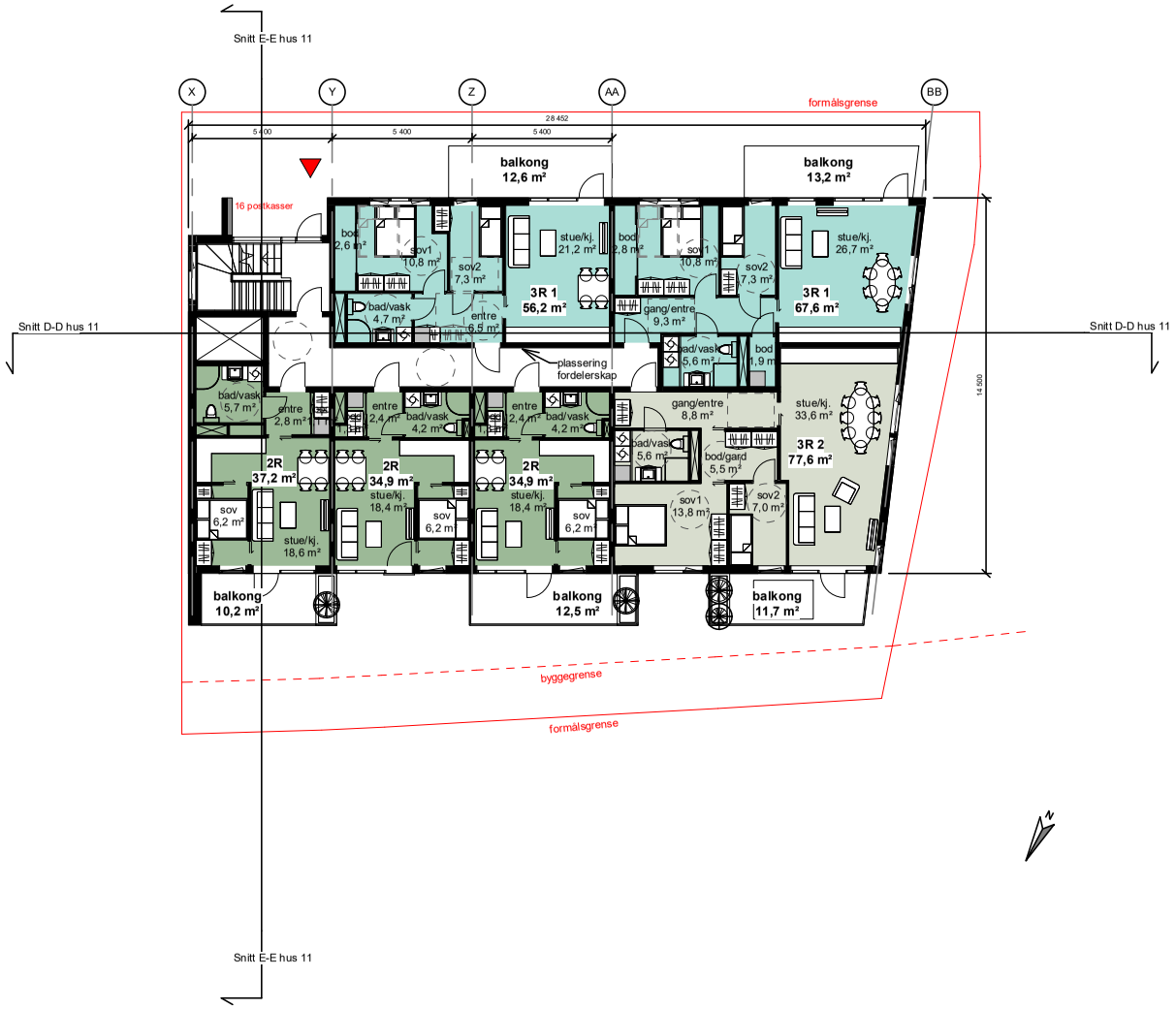
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		ie/ca	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T17057	23/04/18	jj	

TEGNINGSNAVN:
bygg 10 takplan

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-20-H1-017	

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:30

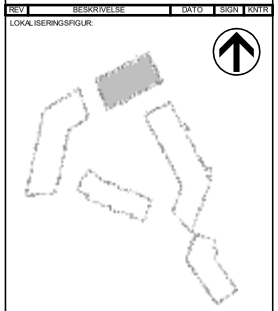


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

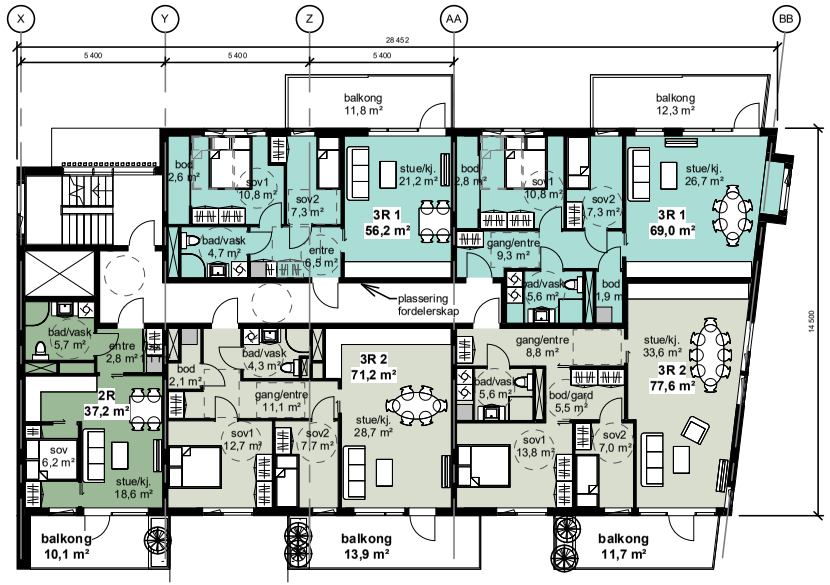
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 11 plan 1

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-005

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:24:55



1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

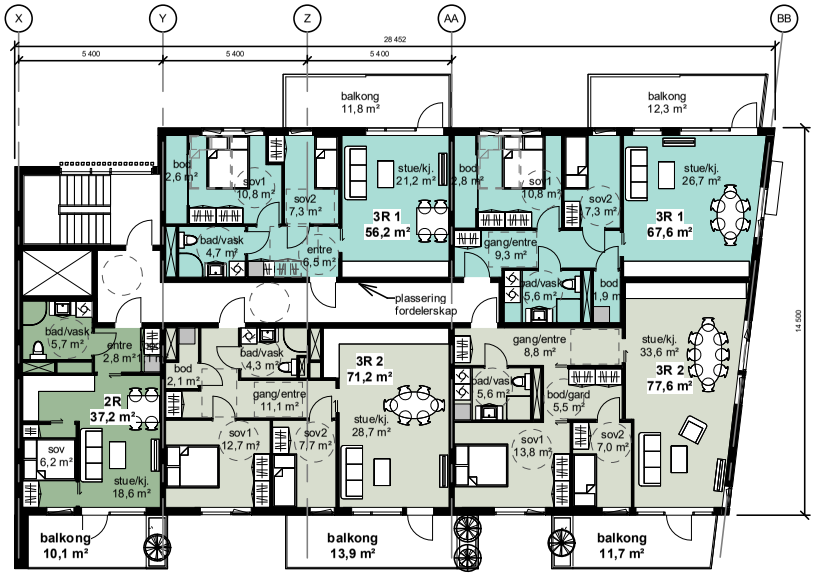
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 11 plan 2

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-006

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:24:57

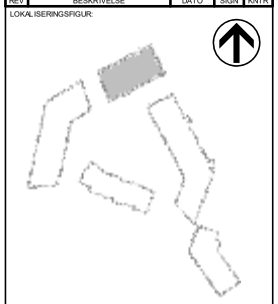


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

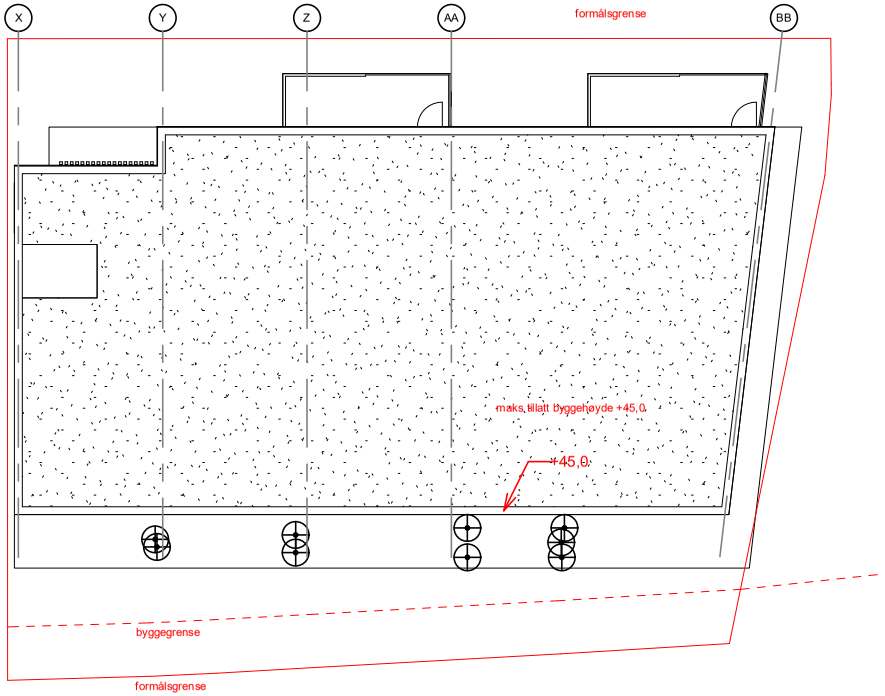
PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 11 plan 3

TEGNINGSNUMMER: **A-20-H1-007** REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:24:59

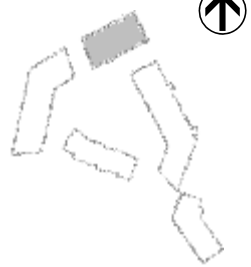


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 11 takplan

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-018

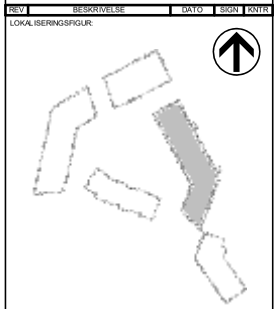
REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45_ca
23.04.2018 14:25:31



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:		FAG:
RAMMESØKNAD		ARK

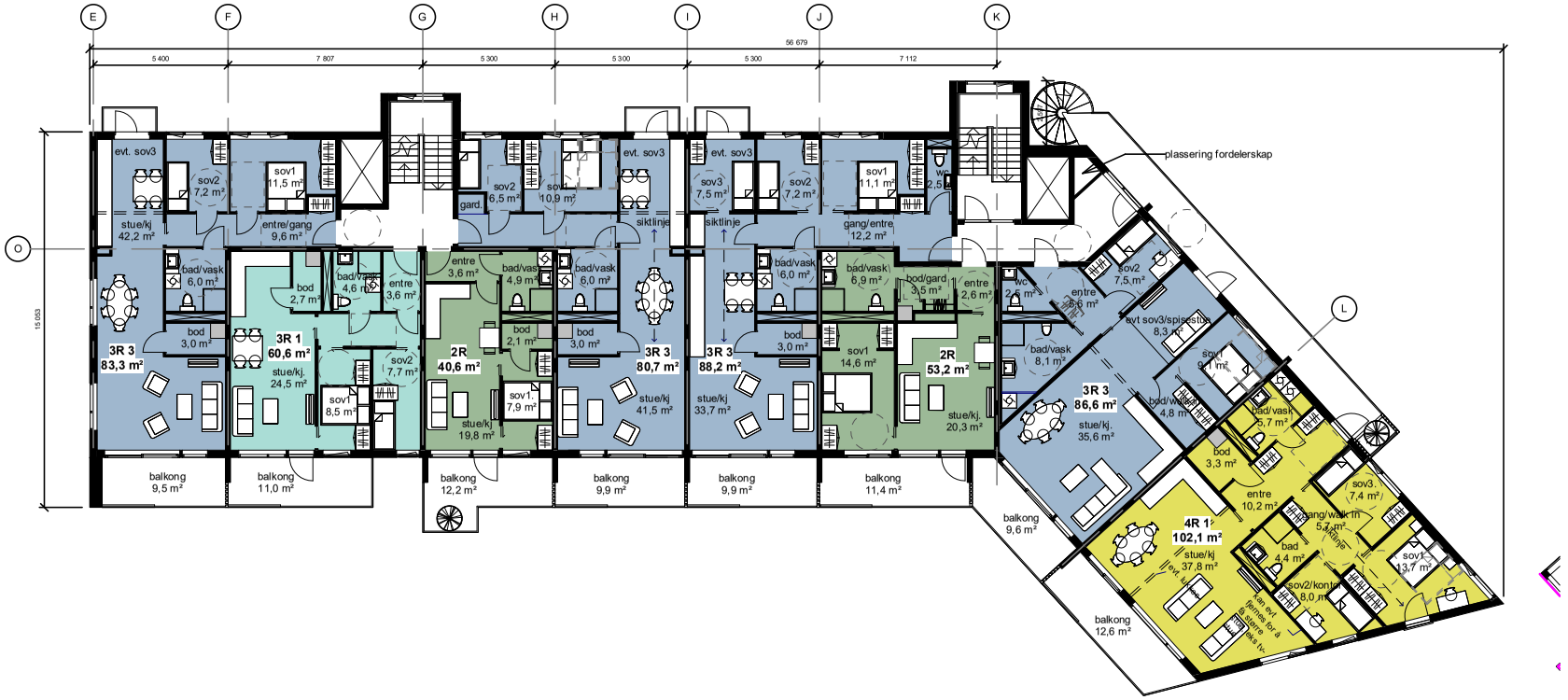
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		ie/ca	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T17057	23/04/18	jj	

TEGNINGSNAVN:
bygg 12 plan 1

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-20-H1-008	

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:04

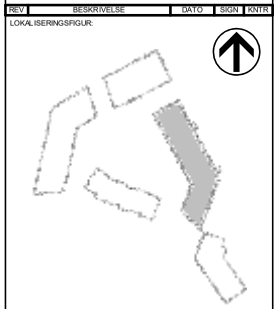


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 12 plan 2

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-009

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:10

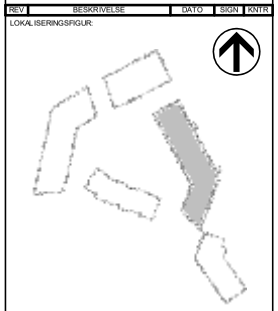


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 12 plan 3

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-010

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:15

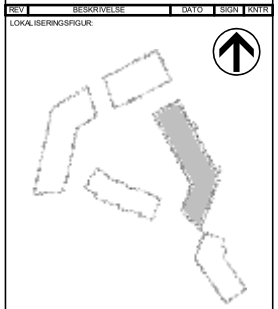


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

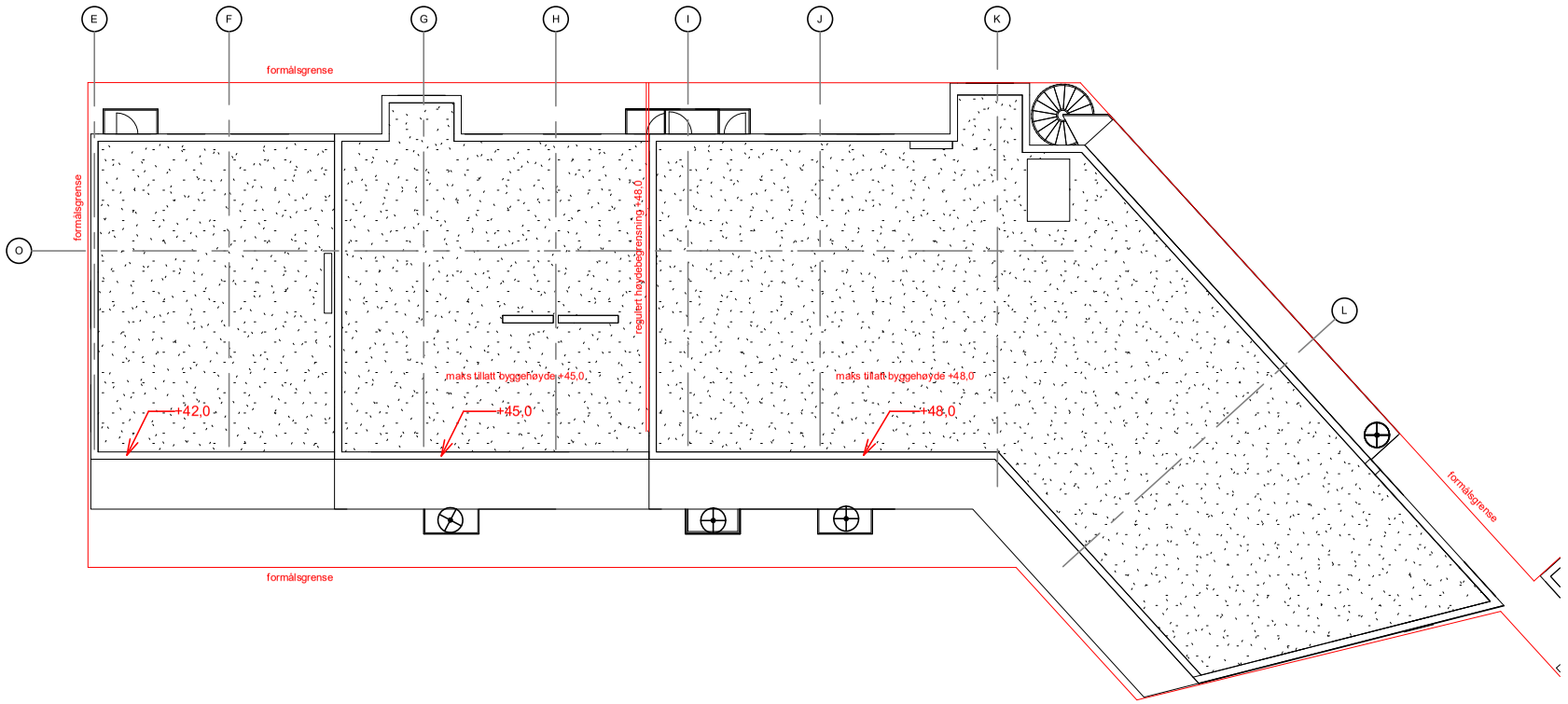
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 12 plan 4

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-011

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:18

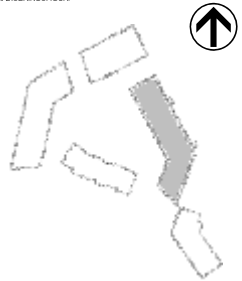


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

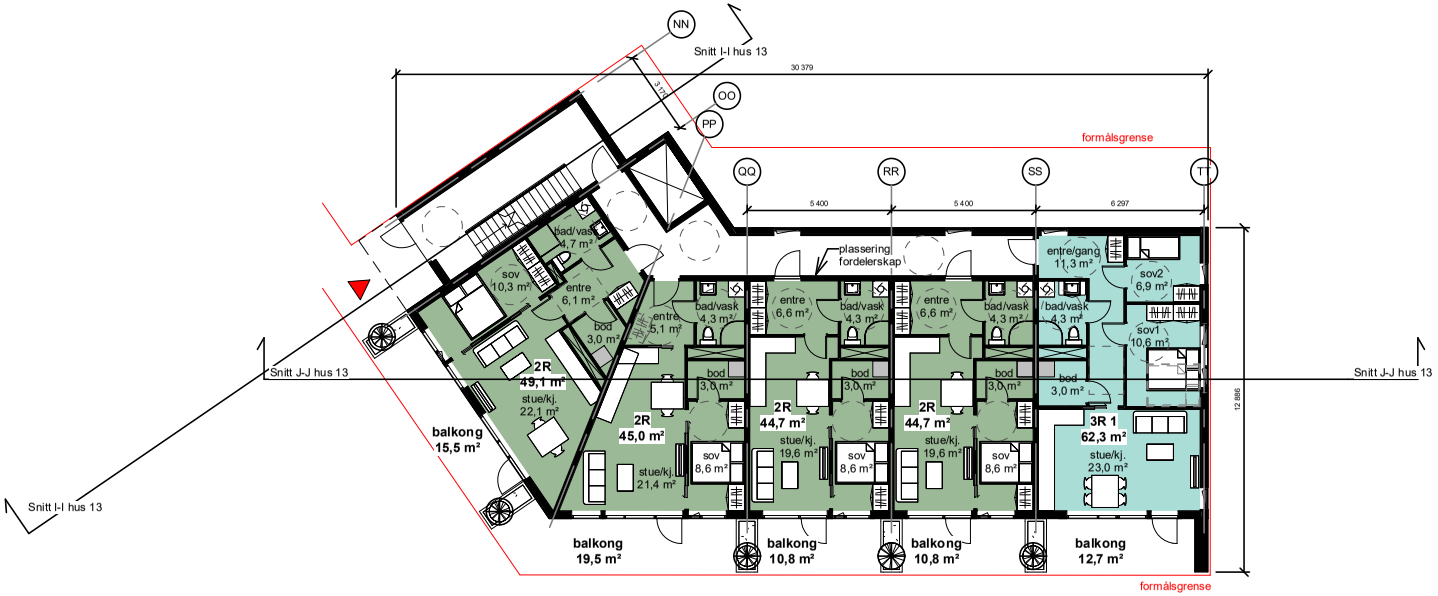
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 12 takplan

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-019

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:32



50% av leiligheter under 50m2 kan være uten krav om tilgjengelighet.

Det er 21 leiligheter i prosjektet som er under 50 m².
21 / 2 = 10 stk kan være uten krav om tilgjengelighet

12 leil. under 50 m2 er tilgjengelige.
9 leil. under 50 m2 er ikke tilgjengelige.

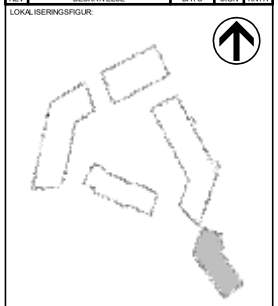
Alle 12 2R leilighetene i hus 13 er tilgjengelige.

1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

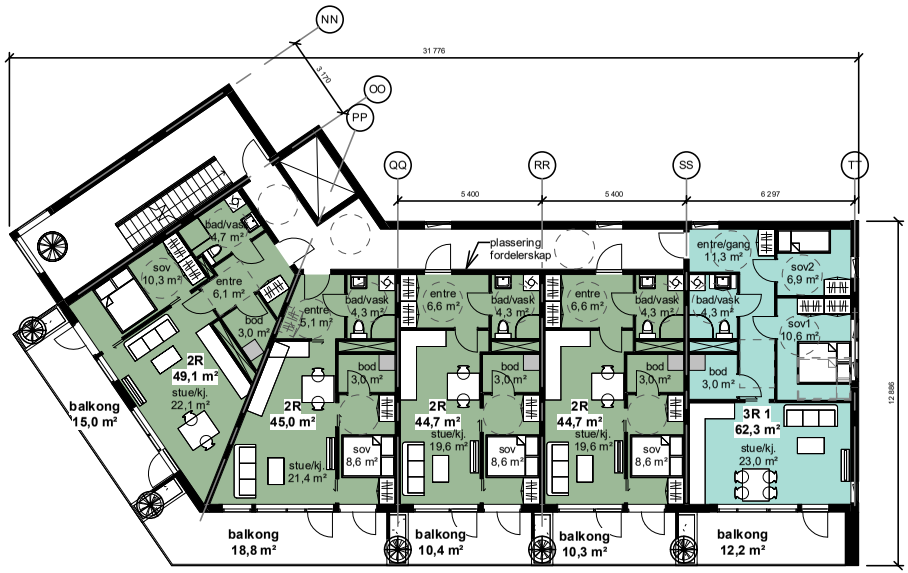
PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 13 plan 1

TEGNINGSNUMMER: **A-20-H1-012** REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:21



50% av leiligheter under 50m2 kan være uten krav om tilgjengelighet.

Det er 21 leiligheter i prosjektet som er under 50 m².
21 / 2 = 10 stk kan være uten krav om tilgjengelighet

12 leil. under 50 m2 er tilgjengelige.
9 leil. under 50 m2 er ikke tilgjengelige.

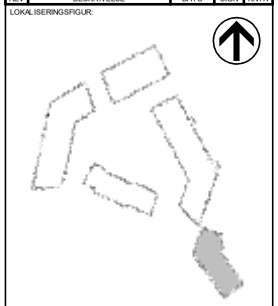
Alle 12 2R leilighetene i hus 13 er tilgjengelige.

1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

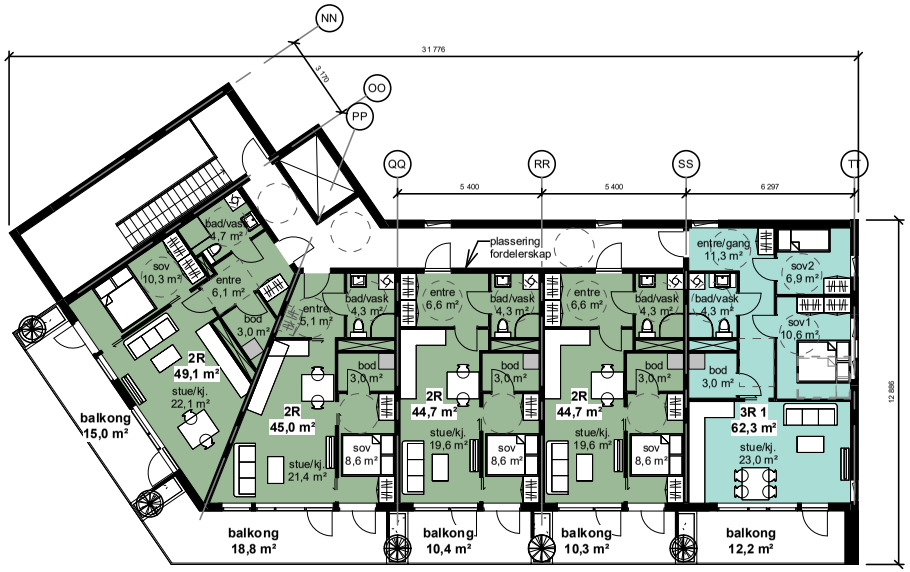
PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 13 plan 2

TEGNINGSNUMMER: **A-20-H1-013** REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sekt2 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:23



50% av leiligheter under 50m2 kan være uten krav om tilgjengelighet.

Det er 21 leiligheter i prosjektet som er under 50 m².
21 / 2 = 10 stk kan være uten krav om tilgjengelighet

12 leil. under 50 m2 er tilgjengelige.
9 leil. under 50 m2 er ikke tilgjengelige.

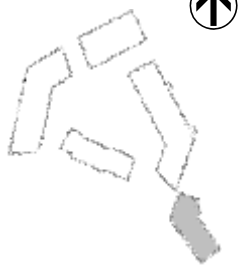
Alle 12 2R leilighetene i hus 13 er tilgjengelige.

1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

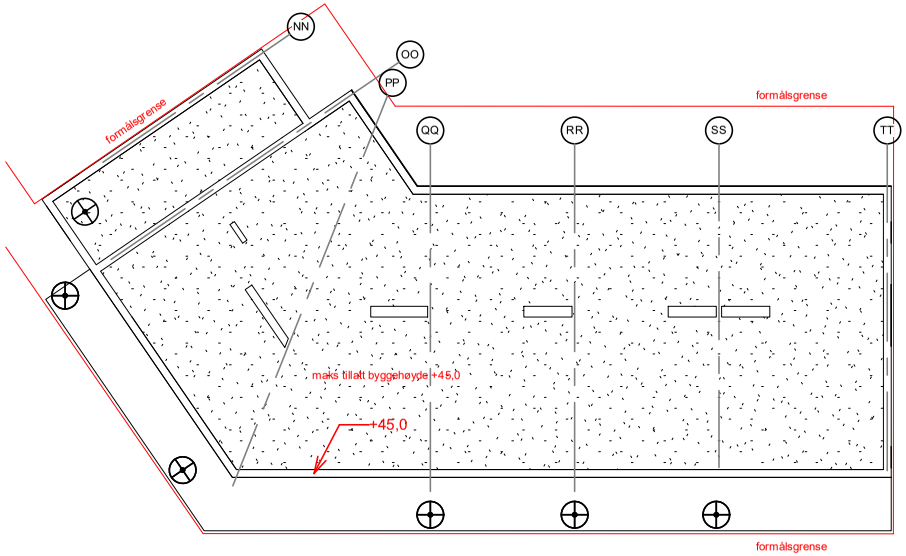
PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 13 plan 3

TEGNINGSNUMMER: **A-20-H1-014** REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:25

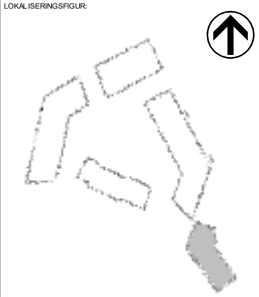


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 13 takplan

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-20-H1-020	

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:33



1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 14 plan 1

TEGNINGSNUMMER:
A-20-H1-015

REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:27

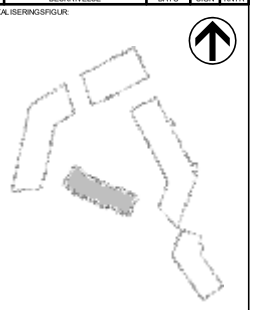


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

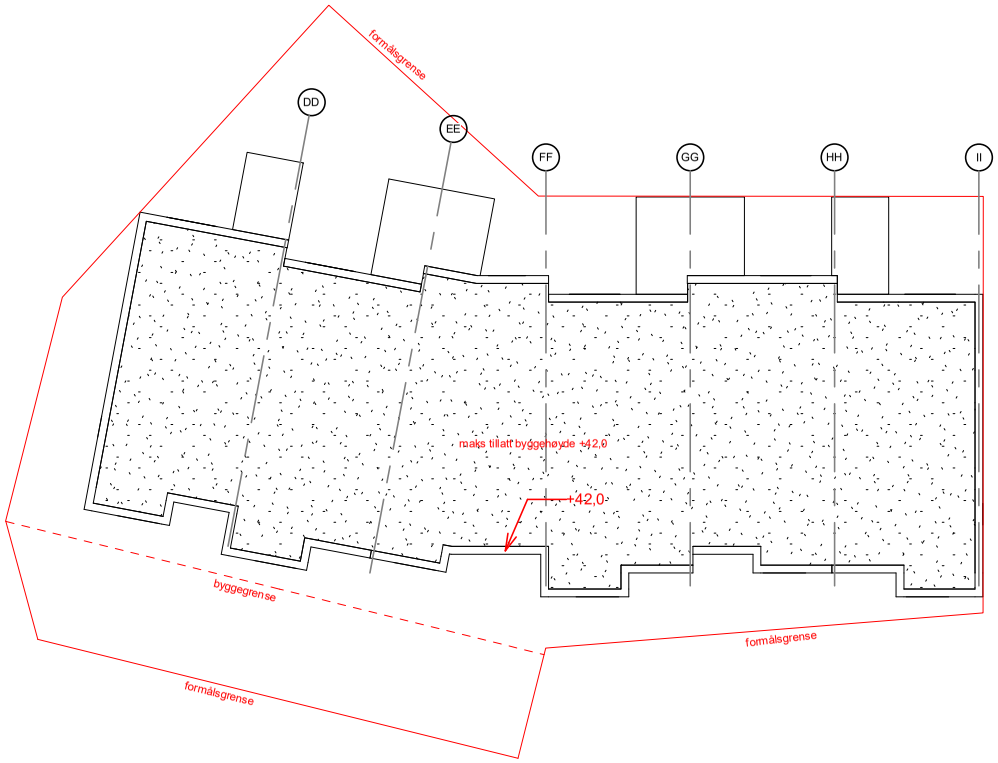
PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 14 plan 2

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-20-H1-016	

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sentral 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:29

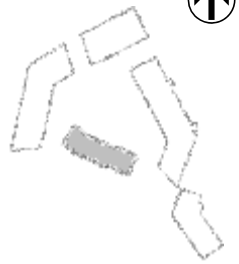


1:200/ A3

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TIL TAKSHAVER:
BARLINDHAUG

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstevegen 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skjoldnes

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN: ie/ca	GNR:
PROSJEKTNR: T17057	TEGNINGSDATO: 23/04/18	KONTR: jj	BNR:

TEGNINGSNAVN:
bygg 14 takplan

TEGNINGSNUMMER: **A-20-H1-021** REV:

C:\Users\ie\Documents\T17057 Skjoldnes sekkut 2018_ie45.rvt
23.04.2018 14:25:33

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 40 Bnr 1235

Adresse : Sundts veg 166 - 188

Tiltakshaver : BARLINDHAUG EIENDOM AS

Tiltaket : Nybygg boligblokker

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

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

VEDTAK

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

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

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gunn Østvik Petersen
Saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

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

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/15622-18
Saksbehandler: Gunn Østvik Petersen
Dato: 22.06.2023

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 midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 26.05.2023, med tilleggsdokumentasjon mottatt 31.05.2023, 02.06.2023 og 21.06.2023. Midlertidig brukstillatelse knytter seg til 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.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for boligblokker med 82 boenheter og tilhørende utomhusareal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 30.08.2023, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert/bekreftet oppfylt:

Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan må dokumenteres (§ 1.2.2):

- Vann- og avløpsnett skal være i samsvar med godkjent rammeplan for VA.
  - 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.
- Eventuelle tiltak for å oppfylle gjeldende krav for boligene mht. radon må være gjennomført.
  - Radon duk og radonbrønner med utlufting over tak er etablert der dette er relevant.
- Leke- og fellesarealer for hvert av delfeltene skal være etablert og ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte delfelt.

- Entreprenør opplyser i eposst 21.06.2023 at det pågår utlegging av jord. Det neste blir beplantning, busker, rulleplen, trær, blomstrer, etc. Lekeapparatene er monterte.

- Det skal foreligge støyberegning som dokumenterer gode forhold både innomhus og utomhus. Ev. kun utomhus dersom innomhus dokumenteres ved søknad om midlertidig brukstillatelse for boligbyggene.
  - *Det foreligger to rapporter, 56870001_RIAKU01_REV01 Skjoldnes B5- B8 Støyutredning_A og AKU01 R 211018 Skjolneshagen – Lydteknisk premissrapport_A.*
- Sundts veg skal være ferdig opparbeidet iht. reguleringsplan R 17640000.
  - *Dette gjelder byggetrinn 1 og 2, som er ferdigstilt.*
- Det skal foreligge vurdering av barnehagekapasitet.
  - *Det foreligger redegjørelse om barnehagekapasitet, i epost sendt 30.05.2023, fra Lena Aa. Austevoll, rådgiver, Seksjon for strategi, utvikling og utredning (SUU), byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett*
- Fredrik Konow Lund villaen skal være satt i stand.
  - *Dette gjelder byggetrinn 1 og 2 og er ferdigstilt.*
- Miljølokk skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse til byggetrinn 1, definert som bygg 1 – 6 iht. plankart.
  - *Dette gjelder byggetrinn 1 og 2 og er ferdigstilt.*
- O_FR3 og o_FR4 skal være opparbeidet.
  - *Dette gjelder byggetrinn 1 og 2 og er ferdigstilt.*

- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatt av kommunen.
  - *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.*

- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
  - *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.*

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
  - *Søker opplyser at dette skal sendes ved søknad om ferdigattest.*

- Bekreftelse på at eiendommer som skal nyttes under ett er sammenslått eller tilsvarende, jf. pbl § 21-4, 5 ledd.
  - *Det er en pågående sak (OPPM-2023/13534) om sammenslåning av gnr 40 bnr 220 og gnr 40 bnr 1732. Matrikkelenhet etter sammensling er gnr 40 bnr 1732.*

- Oppdatert søknadsdokumentasjon der «Bygg 13» i sin helhet er fjernet fra tegnings- og kartgrunnlag m.v..
  - *Dette gjelder ikke, da det er gitt tillatelse til endring i vedtak datert 13.12.2018.*

- Før det kan gis brukstillatelse skal regulerte offentlige vegarealer være overtatt til kommunal drift, forvaltning og vedlikehold.
  - *Søker har gitt følgende redegjørelse:*
    «Vi har tilbake i 2018 kontaktet Bymiljøetaten for avklaring av regulert gangvei gjennom boligområdet som har formålet o_G2 som er en del av fortauet langs o_V1. Bymiljøetaten svarte, «*Regulert gangveg gjennom felt C danner ikke sammenhengende offentlig gang- og sykkelforbindelse, dvs regulert som felles.»* Vi oppfattet dette slik at gangveg gjennom felt C var regulert som felles og at det dermed ikke skulle sendes inn tekniske planer for denne gangvegen. I e-post 14.05.2018 ber vi om en ytterligere bekreftelse på at vi har oppfattet dette riktig. Den 15.05.2018 får vi svar «*Det bekreftes med dette at det ikke skal sendes til Bymiljøetaten tekniske planer for regulert felles gangveg gjennom felt*.» Svaret fra Bymiljøetaten strider med reguleringsplanen slik vi vurderer det.

    Utbygger har valgt å ta opp igjen dialogen med Bymiljøetaten, og sendte nylig e-post som ikke er besvart enda av Bymiljøetaten. Se vedlagt e-post fra 2018. *SV Skjoldnes_gangvei gjennom felt C,* samt e-post fra 23.05.2023. *Fwd_ Skjoldnes_ o_G2 gangvei gjennom felt C.»*

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og det er 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:
- Godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon fra Bergen Vann
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall
- Utlegging av jord, beplantning, busker, rulleplen, trær, blomstrer, etc.
- Asfaltering rundt pumpestasjon i sørenden av feltet
- Mangler fasade på townhouse inngangsside (går ikke utover sikkerheten).
- Mangler montasje av fasadeplater nedkjørsel garasje og fasadeplater på skjørt mot terreng hus 10 og 11 mangler. Brannkrav/ branntetting er ivaretatt

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.

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1732/0/0
Utlistet 03. januar 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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3	199703294
17480000	30	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	3	200210126

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 03. januar 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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: 03.01.2025 Adresse: Sundts veg 188 m.fl.

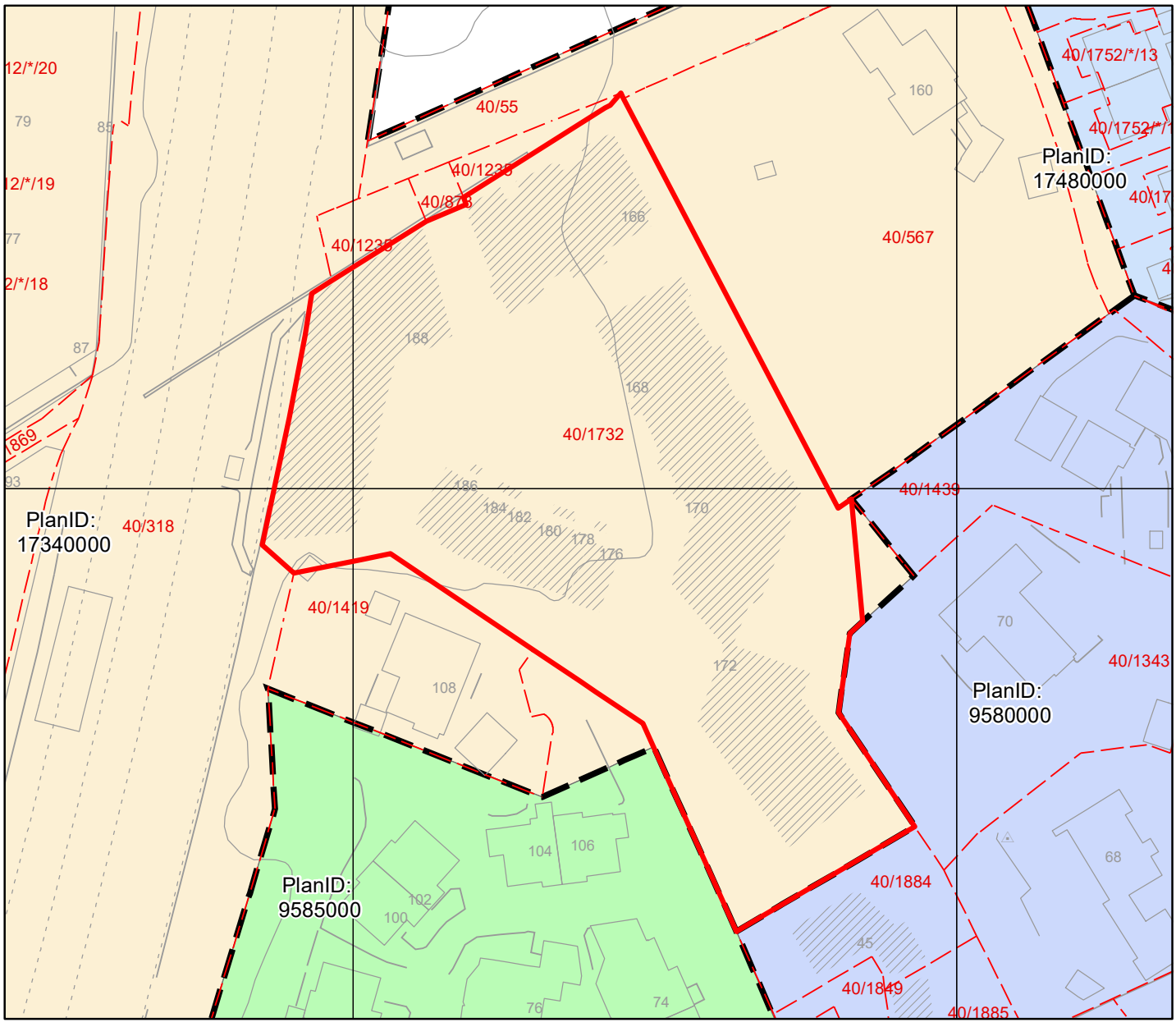
N

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



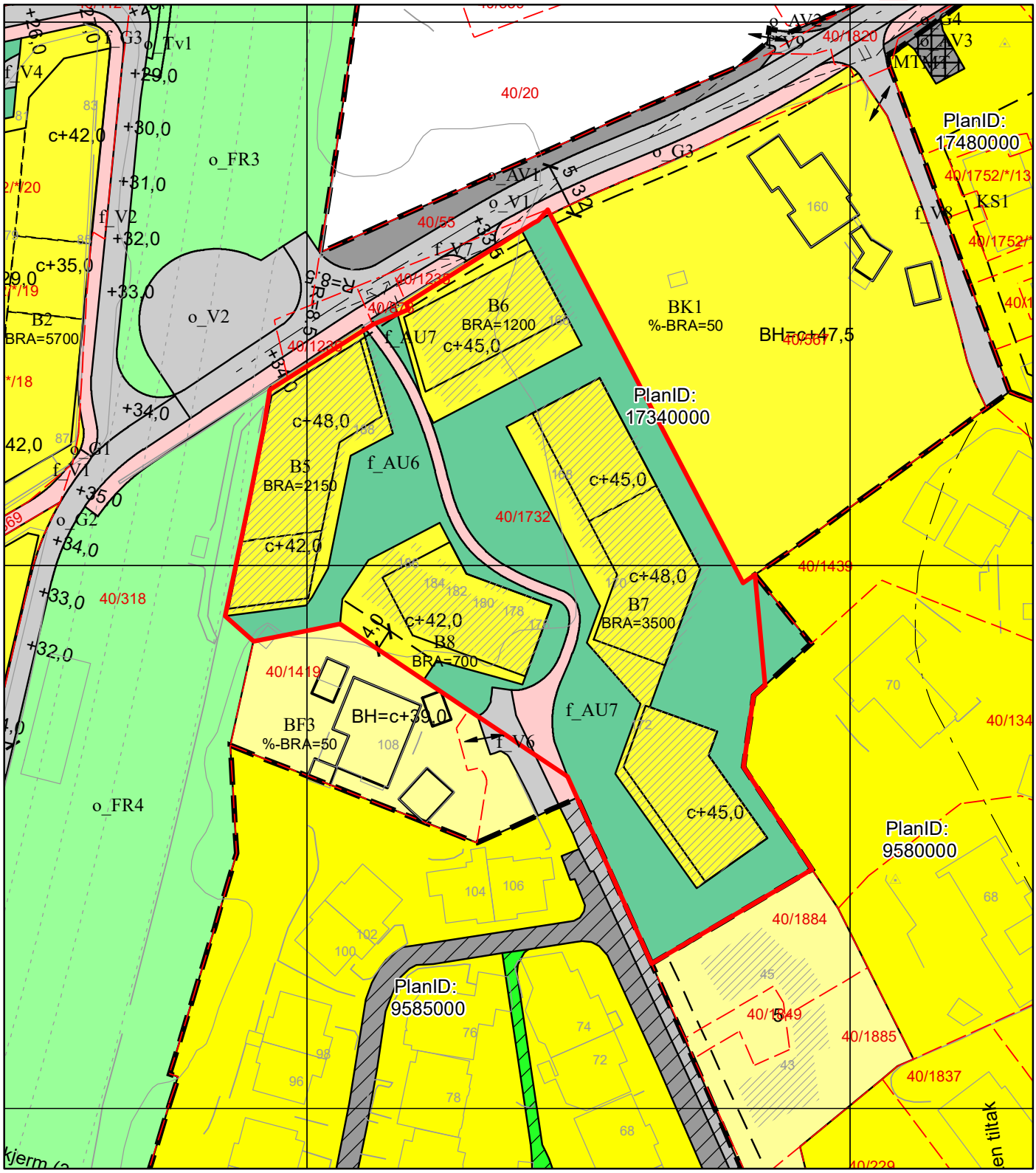
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 03.01.2025 Adresse: Sundts veg 188 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

992 - Midlertidig trafikkområde

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde

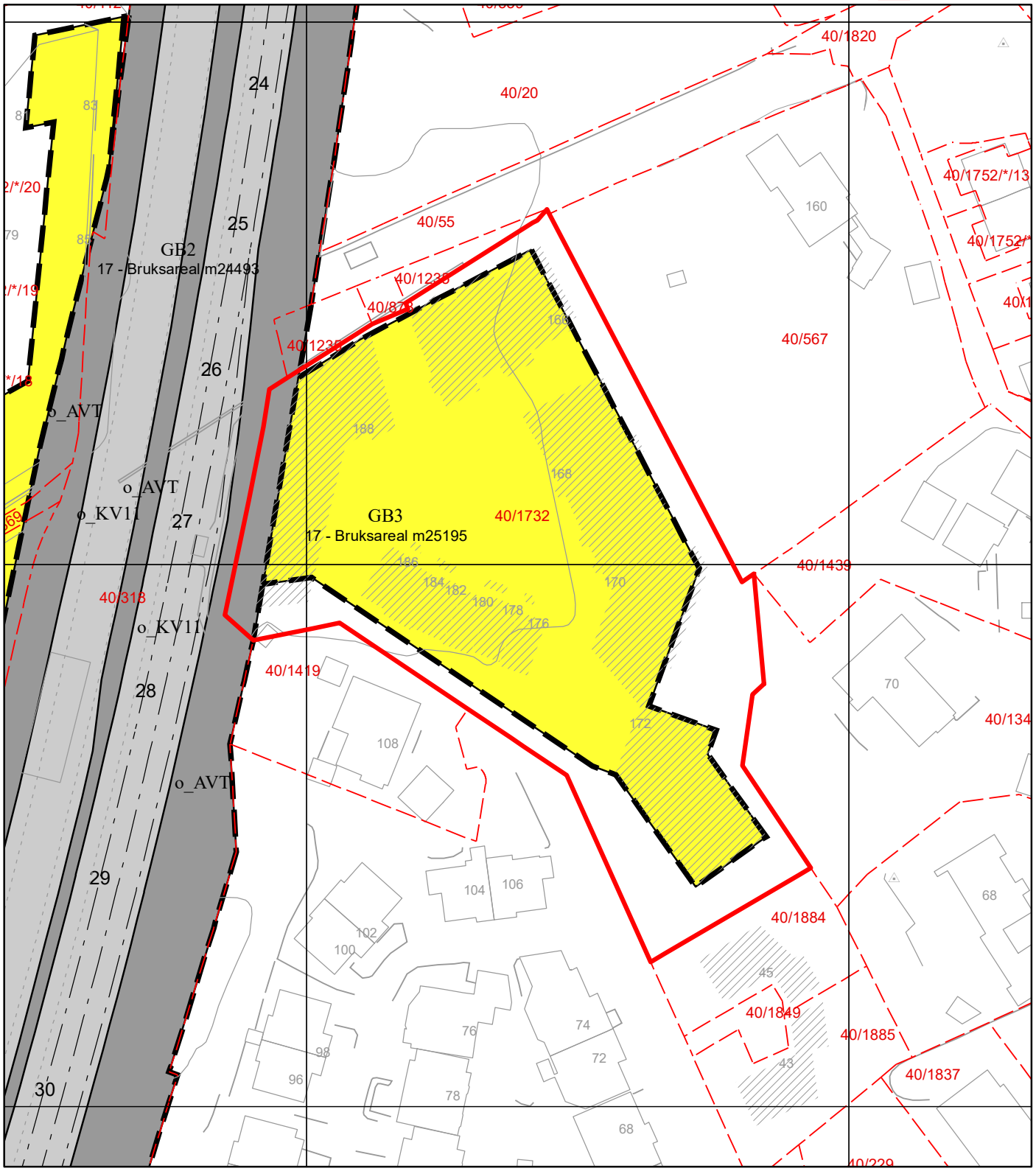
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Dato: 03.01.2025 Adresse: Sundts veg 188 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

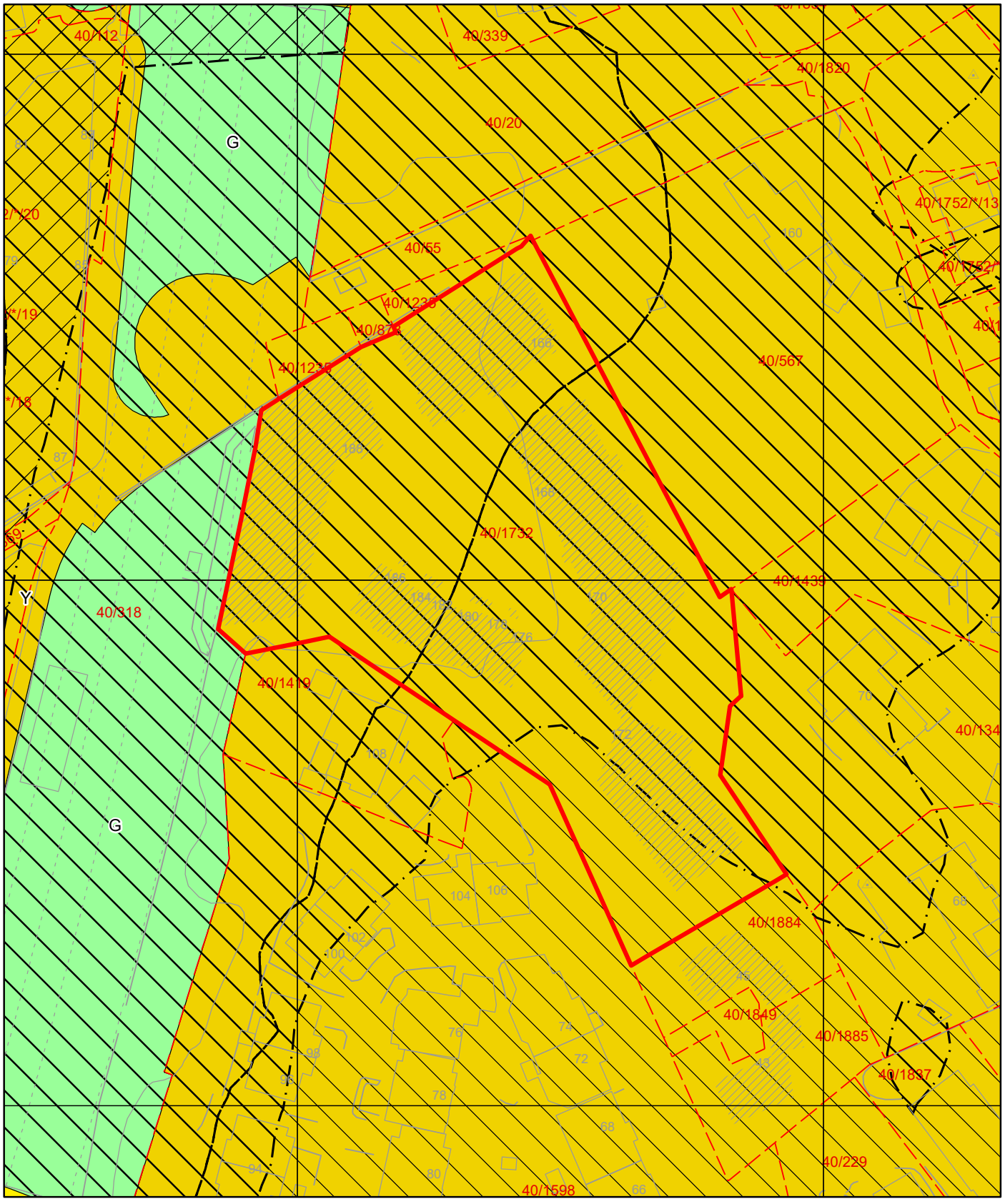
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 188 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

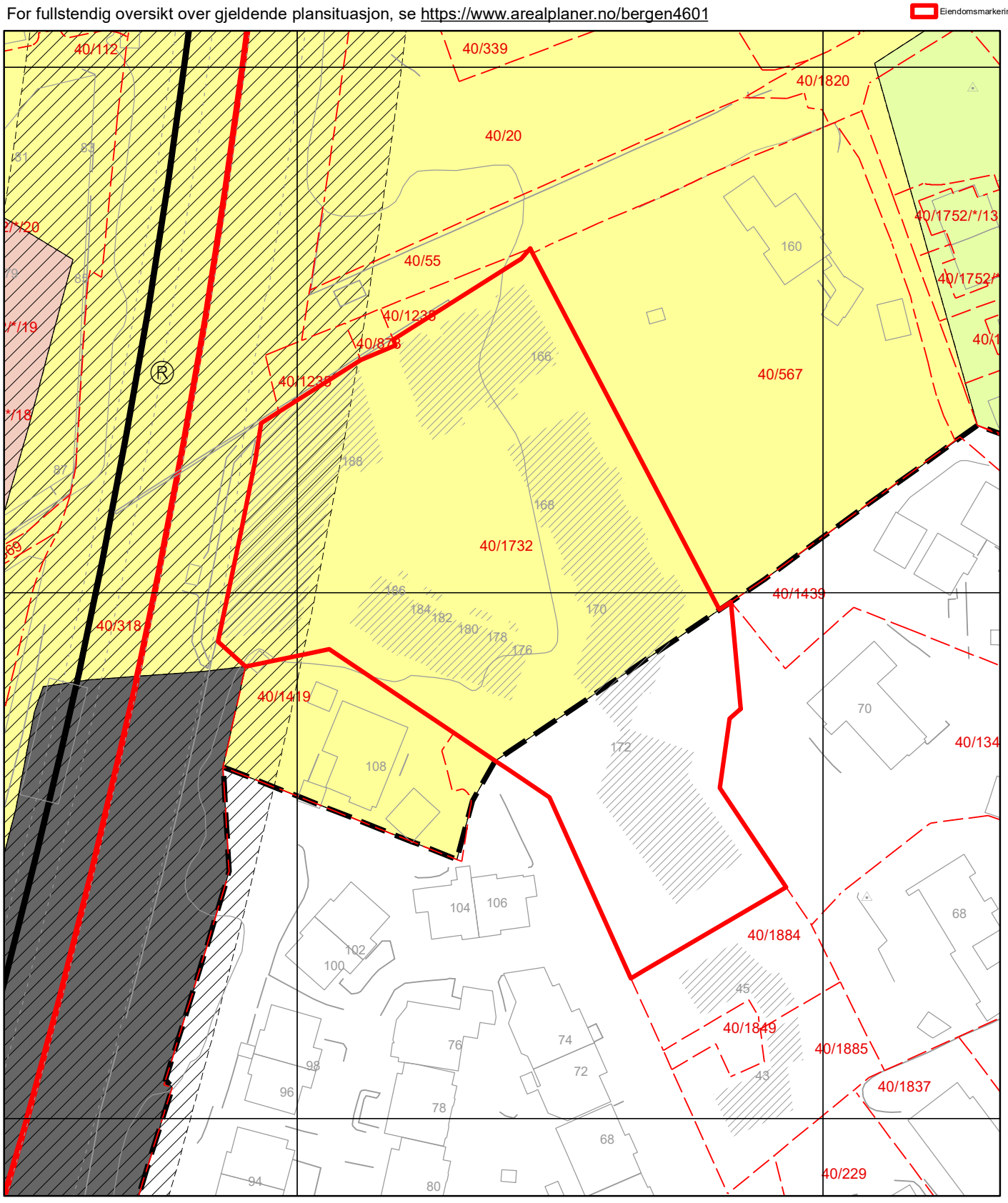
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.01.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0
Adresse: Sundts veg 188 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)

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74240572

Selger 1 navn
Vebjørn Johannessen

Gateadresse
Sundts veg 188

Poststed	Postnr
NESTTUN	5221

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240572

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt inn downlights i nedforing i stue og supplementert med 2 nye veggbokser

Arbeid utført av: OneCo Elektro AS -Region Vest

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles ladeanlegg installert ved kjøp av utbygger, Zaptec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240572

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240572

Tilleggskommentar

Boligen er nesten ny og fremdeles under garanti fra utbygger i noen år til, ved vesentlige feil og mangler vil dette kunne reklameres til utbygger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240572

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vebjørn Johannessen	d6c7a1c13d35994798c6e8e e6c8a31285d741e6e	21.01.2025 23:19:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240572

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

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 188
Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 14 og Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 83 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0572

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Bernt Helland
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 43 56 40
E-post: bernt.helland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater