PRIVATMEGLEREN
VEST

SUNDTS VEG 83

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest/ligningsverdi

Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

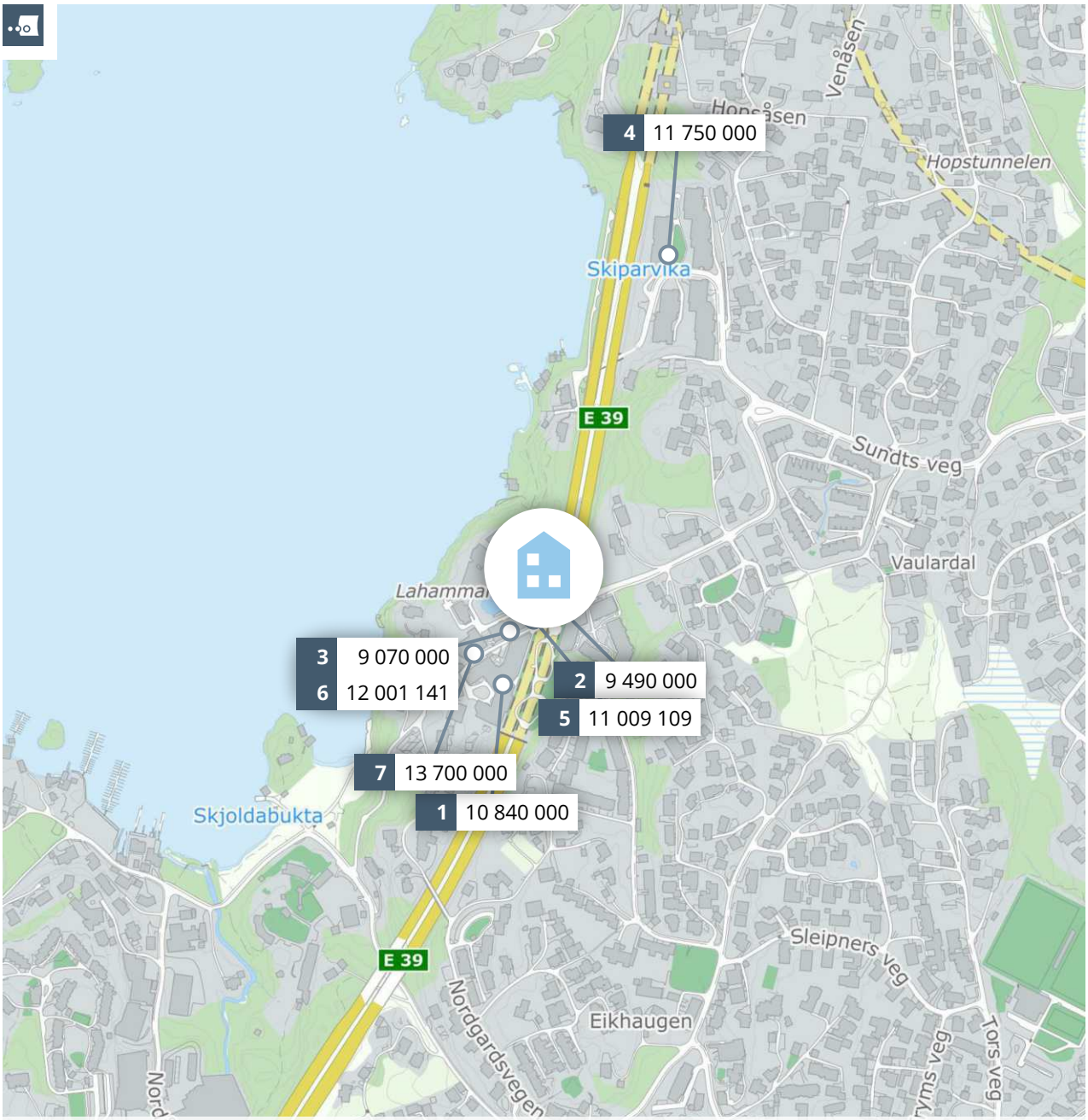
Sameiet Skjoldnes 1

Sameiet Skjoldnes Parkering 2

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SUNDTS VEG 83

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 27.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sundts veg 83, 5221 NESTTUN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 40 BNR 112 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SKJOLD

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	102 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	5 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	4 988
Formue	10 086
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sundts veg 95 114 m² 2021 4. etg 3 sov	25.04.2025	10 490 000	**10 840 000**	0	10 840 000	**95 088**
2	Sundts veg 85 101 m² 2020 3. etg 2 sov	23.09.2025	9 490 000	**9 490 000**	0	9 490 000	**93 960**
3	Sundts veg 89 96 m² 2020 4. etg 2 sov	10.06.2025	9 150 000	**9 070 000**	0	9 070 000	**94 479**
4	Skiparviklia 15 145 m² 2021 2. etg 2 sov	02.04.2025	11 900 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**81 034**
5	Sundts veg 87 129 m² 2020 5. etg 2 sov	04.07.2023	11 990 000	**11 000 000**	9 109	11 009 109	**85 342**
6	Sundts veg 89 156 m² 2020 1. etg 3 sov	31.05.2023	11 990 000	**11 990 000**	11 141	12 001 141	**76 930**
7	Sundts veg 91 147 m² 2021 3. etg 3 sov	06.09.2023	13 990 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**93 197**

Luksuriøs leilighet med 3 soverom, 2 bad, eget vaskerom og stor åpen stue/kjøkkenløsning. Utgang til stor vestvendt balkong fra stue, og en av de bedre beliggenhetene i prosjektet med tanke på solforhold og utsikt. Fast garasjeplass og heisadkomst. Gjennomgående høy kvalitet på alle materiellvalg og særdeles god standard på fellesområder.

Normal salgspris ligger i intervallet mellom 13.400.000,- og 13.600.000,- med mulighet for mer ved en god budrunde.

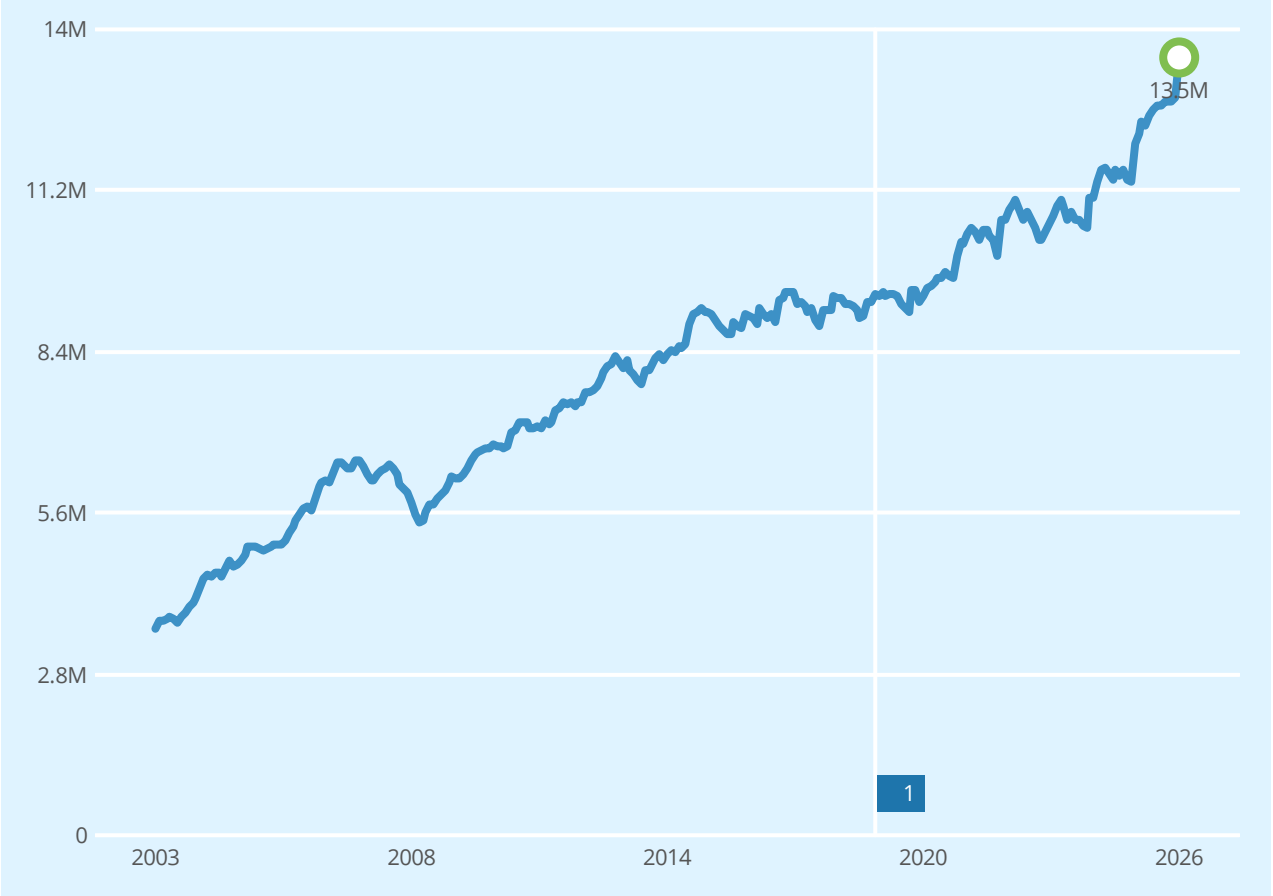
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

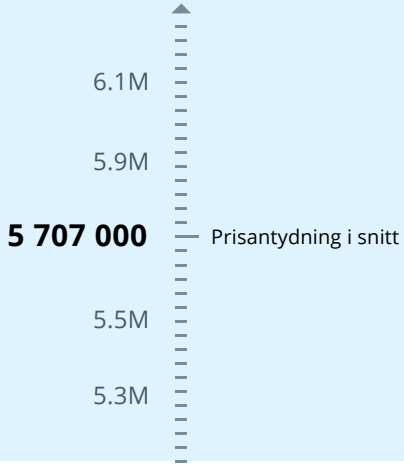
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2021		30.03.2021	-	10 011 000	-	10 011 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Leilighet ble kjøpt direkte av utbygger på tegnebrettet før prosjektet kom i salg.

Leiligheter til salgs i SKJOLD grunnkrets nå

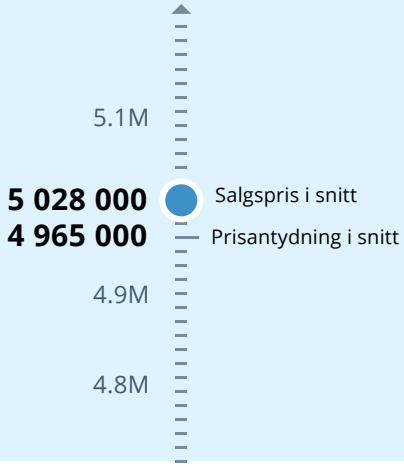
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Leiligheter solgt i SKJOLD grunnkrets siste 6 mnd

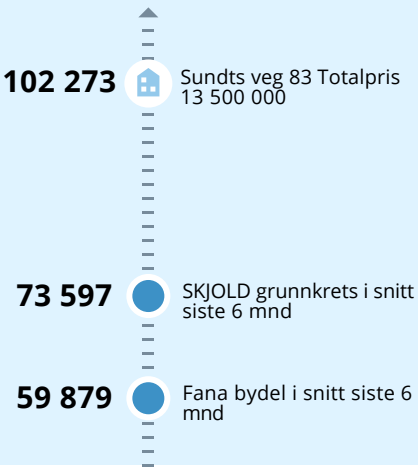
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Sundts veg 83
5221 Nesttun

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 13/01/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40 , Bnr: 112
Hjemmelshaver:	Tor Haldorsen og Elisabeth Arnesen
Seksjonsnummer:	51
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	6 286 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tor Haldorsen og Elisabeth Arnesen
Befaringsdato:	26.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, murer, steinheller, plen, diverse beplantning og karpedam.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, stål- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trepanel og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Eivind Andreas Madsen
Kontaktperson: Eivind Andreas Madsen

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert området med tilvarende bebyggelse. Fra eiendommen er det kort avstand til Nesttun bydelssenter hvor det er bybanestopp, butikker og servicetilbud. Gangavstand til skoler og barnehager, samt til idrettsanlegg like bortenfor og ved området Slåtthaug. Kort kjørevei til kjøpesenterområdet Laguneparken og Lagunen handlesenter med et bredt utvalg av butikker. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Flesland og større arbeidsplasser på Kokstad/Sandsli. Rolig, skjermet og barnevennlig boligområde.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 927 175 703
Navn/foretaksnavn: SAMEIET SKJOLDNES 1
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 31.05.2021
Stiftelsesdato: 16.03.2021

Takstobjektet:
4-Roms selveierleilighet.
2 stk. faste parkeringsplasser i felles garasjeanlegg (medfølger 1 elbil-lader).
Fra stuen er det utgang til balkong på 27,1m².
Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren bod på 4,6m².
Boligen er utstyrt med smartstyring fra Gira.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badene og toalettrommet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene og toalettrommet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etasje	132	0	0	27
Kjellerbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	132	5	0	27
SUM BRA	137			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(10m²), mellomgang(7,2m²), toalett(3,2m²), bad(4,4m²), bad(7,6m²), soverom(14,5m²), soverom(9,9m²), soverom(10,3m²), stue(50,6m²), kjøkken(6,9m²), bod(2,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Høyeste målte takhøyde ble målt til 2,78m.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

13/01/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (på utsiden av dusjsonene).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser ved døren på det minste badet. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommenes alder og plassering. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre
fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, corian benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 27,1m².

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Vær oppmerksom på:
Det er ikke etablert gulvsluk på toalettrommet (rommet kvalifiserer ikke som våtrom). Det er opplegg for vaskemaskin på toalettrommet, lekkasjestopper må til en hver tid være aktivert for å unngå skader ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskin.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget (utført de siste 5 årene). Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført el.tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (på utsiden av dusjsonene). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser ved døren på det minste badet. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vest

Oppdragsnr.
170251001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Haldorsen	Elisabeth Arnesen

Gateadresse
Sundts veg 83

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

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: 170251001

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lade anlegg i garasjen mellom parkering 12 og 13

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170251001

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: 170251001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 170251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Haldorsen	94edeb67ca07bc2a28b3 b58a3b3af71dc0e7b474	13.01.2026 08:31:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Arnesen	687d9d7f40fa0ffd89d3f6 5bb921ca4de7e6762d	13.01.2026 08:37:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 170251001

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

enova

Energiattest



Adresse **Sundts veg 83, 5221 NESTTUN**	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247287**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300577683**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **51**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **73,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **72,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 078 kWh**

Skatteetaten

Dato
17.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 40 Bnr 112 Fnr 0 Snr 51

Eiendommens adresse:

Sundts veg 83, 5221 NESTTUN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 515 148 Som sekundærbolig: kr 6 060 593

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613245120
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990058369	SKJOLDNES UTVIKLING AS		Statsminister Michelsens veg 38, 5230 PARADIS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	40	112

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	40	112	0	1	360 / 8194	Næringsseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	2	194 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	3	194 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	4	111 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	5	120 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	6	349 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	7	185 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	8	88 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	9	125 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	10	80 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	11	161 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	12	138 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	13	138 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	14	138 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	15	138 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	16	170 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	17	161 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	18	77 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	19	77 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/316091/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-17 12:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	40	112	0	20	82 / 8194	Boligseksjon	Ja	Ja
4601	40	112	0	21	159 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	22	101 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	23	66 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	24	96 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	25	121 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	26	119 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	27	98 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	28	66 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	29	66 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	30	102 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	31	135 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	32	124 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	33	159 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	34	101 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	35	66 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	36	96 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	37	121 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	38	119 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	39	98 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	40	66 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	41	66 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	42	102 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	43	135 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	44	124 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	45	163 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	46	96 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	47	121 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	48	93 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	49	130 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	50	99 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	51	135 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	52	124 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/316091/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-17 12:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	40	112	0	53	163 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	54	96 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	55	121 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	56	93 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	57	130 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	58	99 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	59	136 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	60	124 / 8194	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	40	112	0	61	679 / 8194	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/316091/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-17 12:56

Side 3 av 54

2020 2483 07

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen Kommune		Alexander Sitstad

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BOB EIENDOMSTJENESTER OG RÅDGIVNING AS v/Lene	980307999	lene.brattaule@bob.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
POSTBOKS 7280	5020	BERGEN	90585258

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	BERGEN	40	112	

Rett kopi bekreftes
HBJ
STATENS KARTVERK

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990058369	SKJOLDNES UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

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

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	360	B	13	B	138	BG	25	B	121	B	37	B	121	B	49	B	130	B
2	B	194	BG	14	B	138	BG	26	B	119	B	38	B	119	B	50	B	99	B
3	B	194	B	15	B	138	BG	27	B	98	B	39	B	98	B	51	B	135	B
4	B	111	BG	16	B	170	B	28	B	66	B	40	B	66	B	52	B	124	B
5	B	120	BG	17	B	161	B	29	B	66	B	41	B	66	B	53	B	163	B
6	B	349	BG	18	B	77	BG	30	B	102	B	42	B	102	B	54	B	96	B
7	B	185	B	19	B	77	BG	31	B	135	B	43	B	135	B	55	B	121	B
8	B	88	BG	20	B	82	BG	32	B	124	B	44	B	124	B	56	B	93	B
9	B	125	BG	21	B	159	B	33	B	159	B	45	B	163	B	57	B	130	B
10	B	80	B	22	B	101	B	34	B	101	B	46	B	96	B	58	B	99	B
11	B	161	BG	23	B	66	B	35	B	66	B	47	B	121	B	59	B	136	B
12	B	138	BG	24	B	96	B	36	B	96	B	48	B	93	B	60	B	124	B
Sum tellere:		8194				Nevner =		8194											

Rettet etter avtale med rekvirent

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.20	Lene Brattaule

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.20	Lene Brattaune

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bg 28/05/20		CHRISTIAN FOSS ETTER FULLMAK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen Kommune	40	112	

Dato	Underskrift	Stempel
9.2.2021	Stemayelin Sitotaw Vivian I. Skaftstad	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.20	Lene Brattaule

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	679		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		8194				Nevner =		8194											

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.20	Lene Brattaule

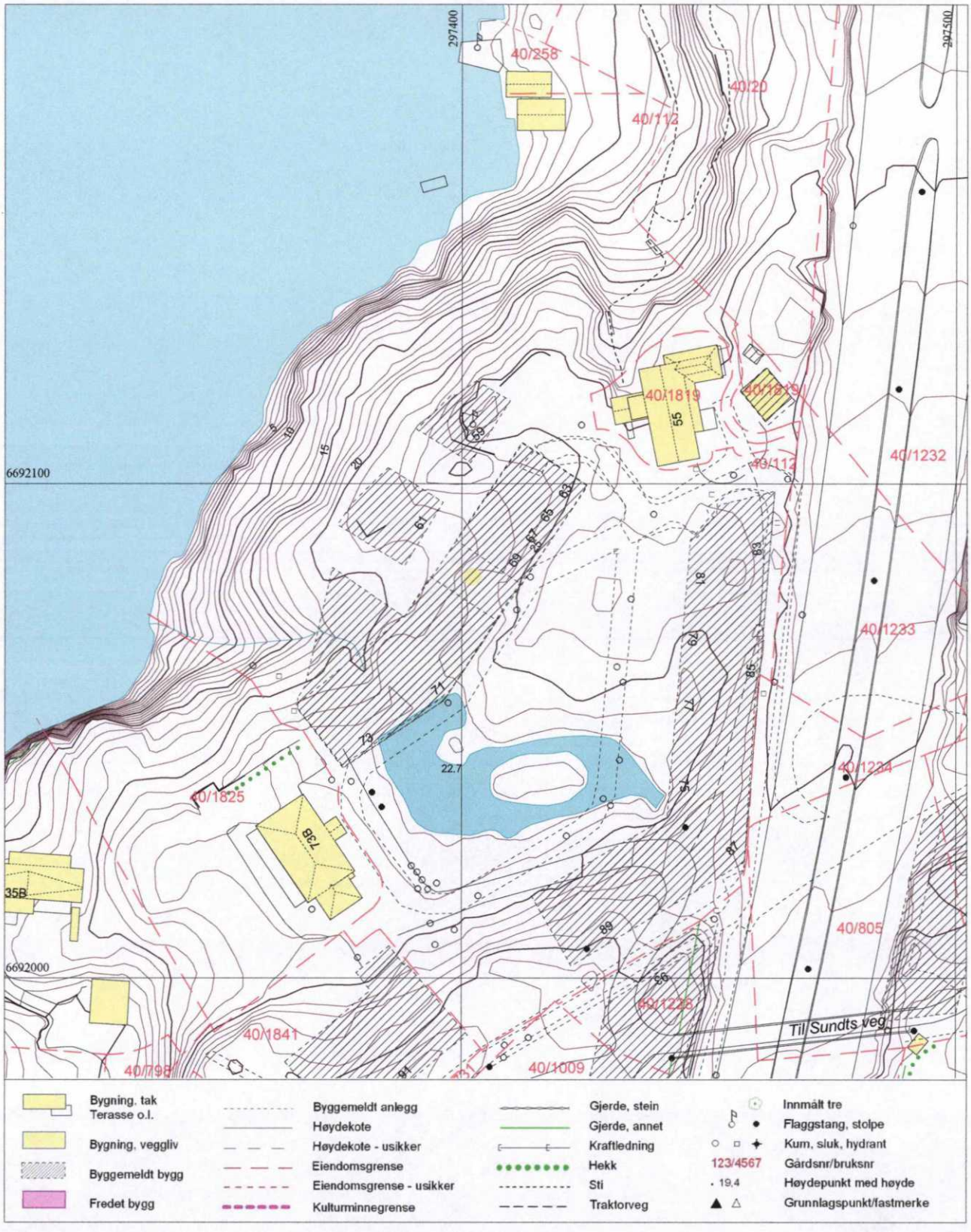
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1000
Dato: 02.10.2020

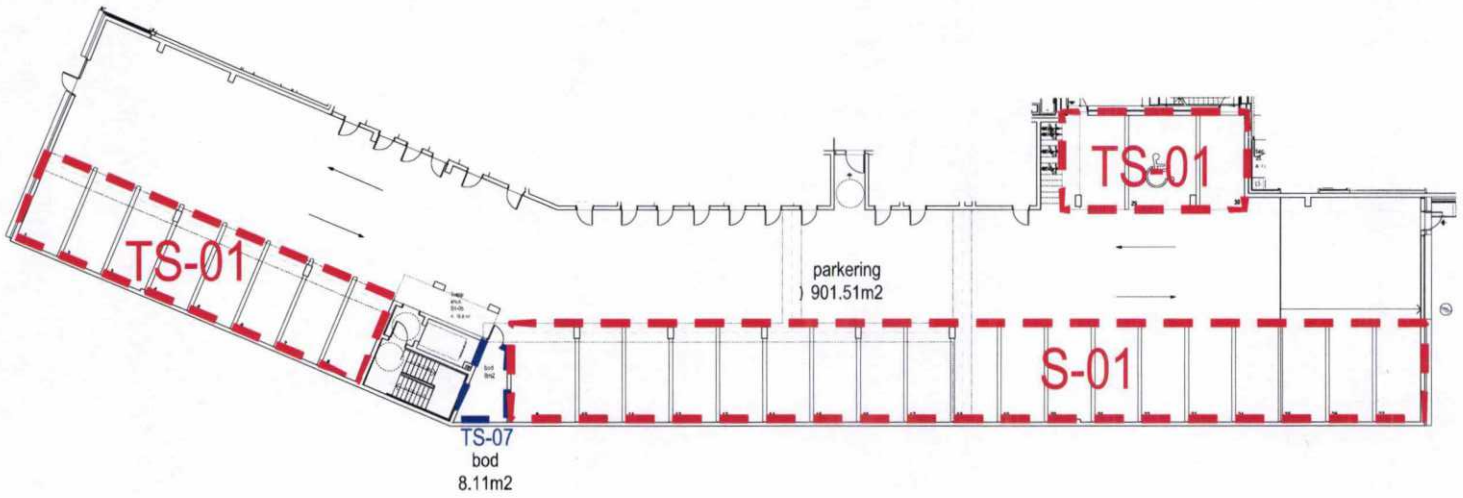
Gnr/Bnr 40/112
Adresse: Sundts veg 59 mfl.

N



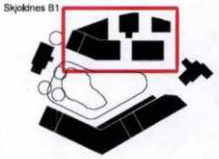
S-01
S-15
S-14
S-13
S-12
S-06
S-17
S-11
S-05
S-07
S-10
S-04
S-16
S-03
S-09
S-08
S-02
Diagram seksjonering bygg1-5
A-22-000-B1

Attestert kopi av dok.nr. 2021/316091/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-17 12:56
Kartverket



3RW

PROSJEKT
Skjoldnes B1



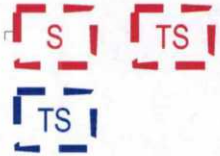
OPPDRAGSGIVER
Skjoldnes Utvikling AS
Statsminister Michelsens veg 36
5032 Paradis
T +47 990 068 389

ARK
3RW arkitekter
Øvre Kirkebakkmauet 2A
5018 Bergen
T +47 55 55 75 10 / www.3rw.no

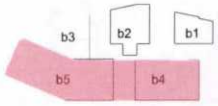
Seksjonering

Addresse:
Sundts veg 55, 5221 Nesttun
Bergen Kommune

Byggeår 2019
Gnr. 40
Bnr. 55
Andre Gnr/bnr 40/112



Seksjonsnummer boligseksjon= S
Seksjonsnummer tilleggsdel= TS

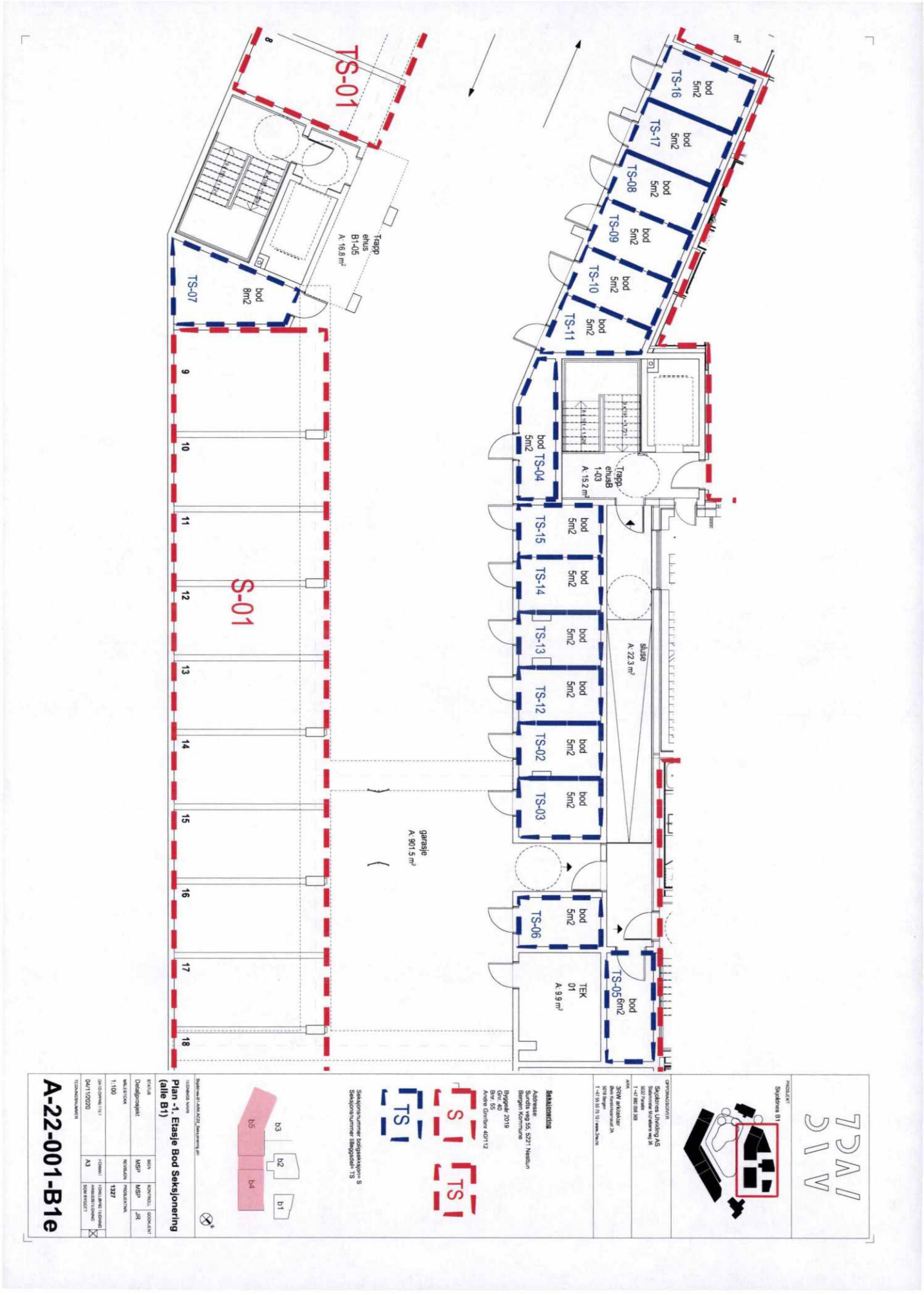


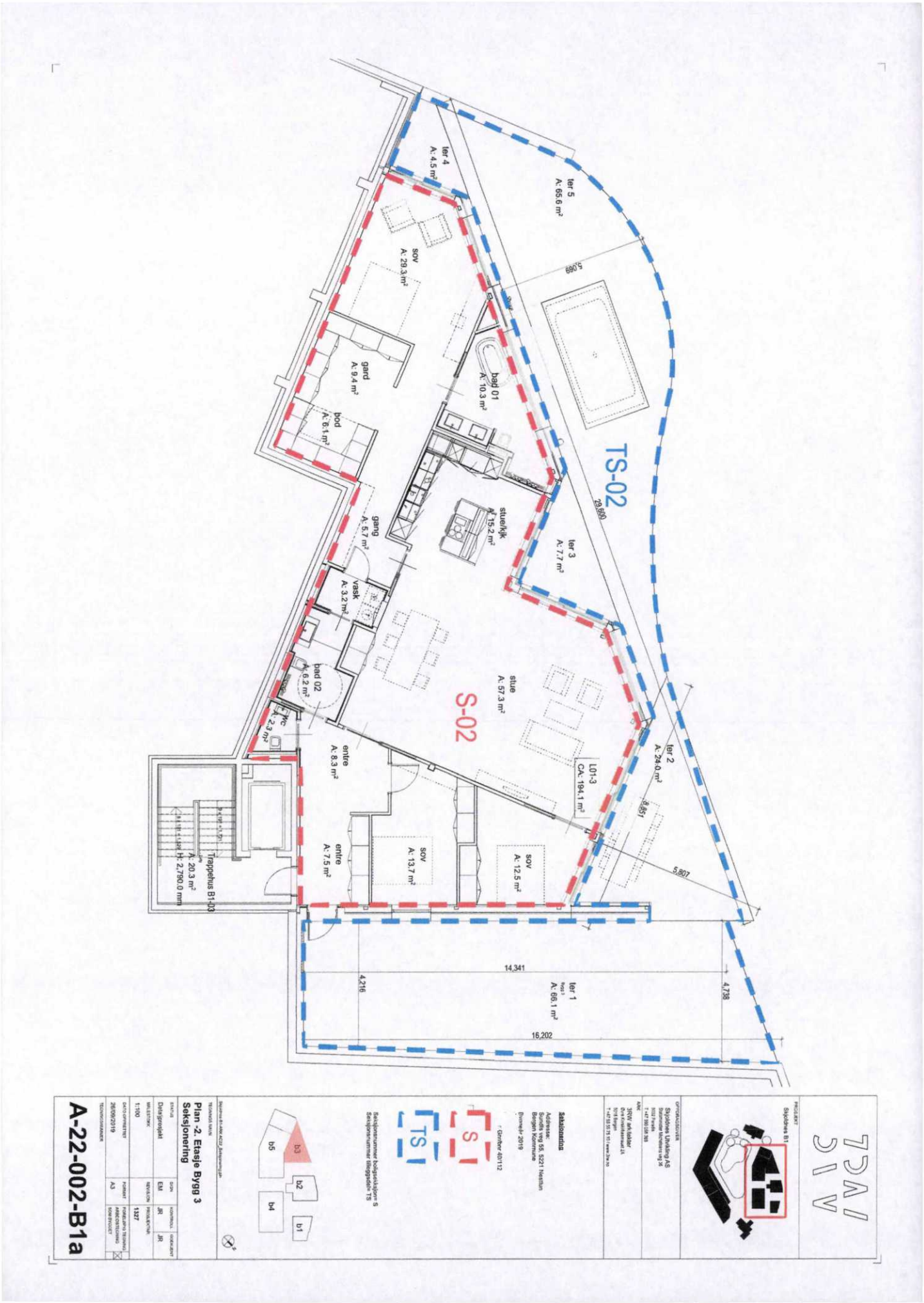
Skjoldnes-B1-ARK AC22_Seksjonering.pln

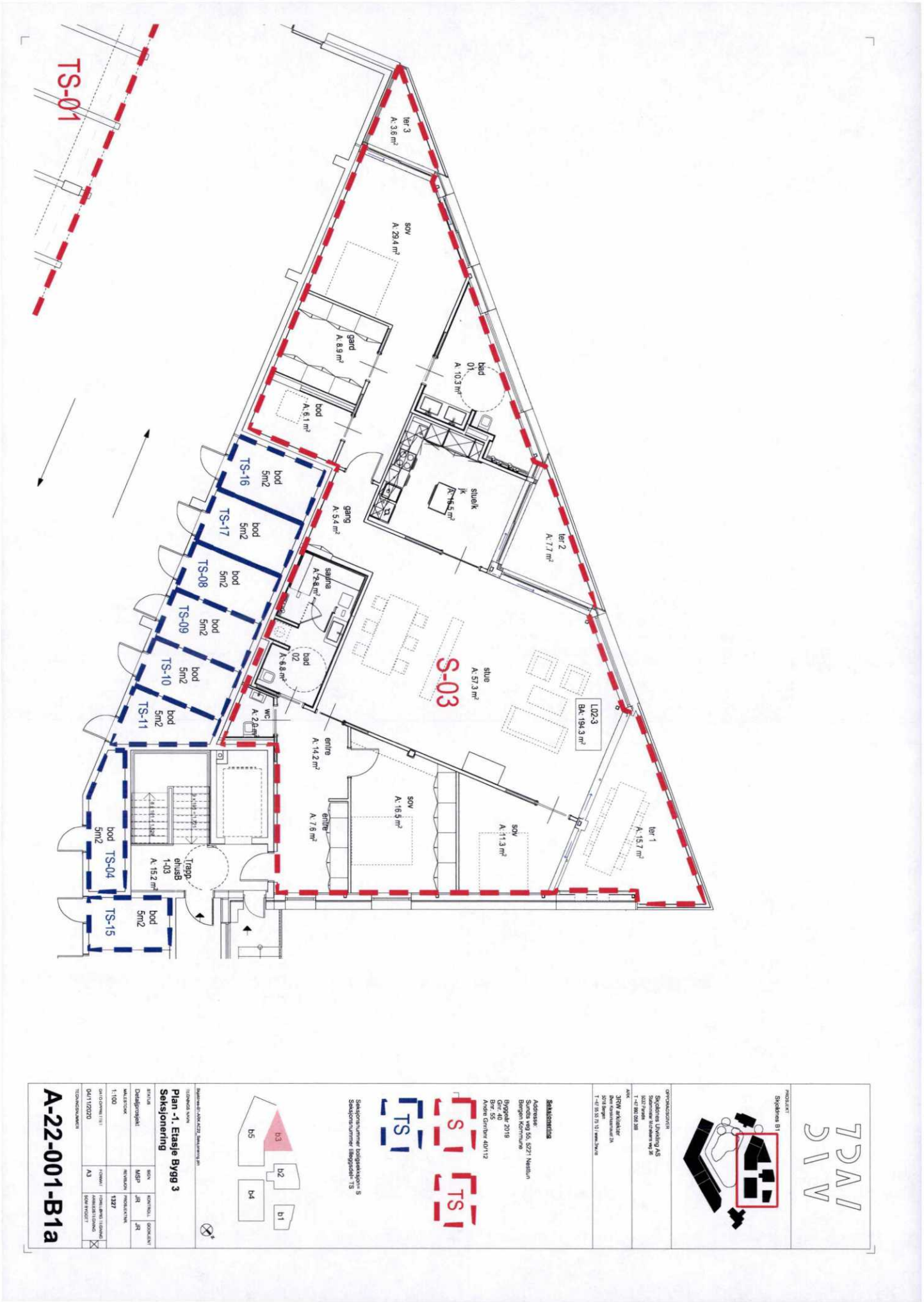
TEGNINGS NAVN
Plan -1. Etasje Parkering Seksjonering

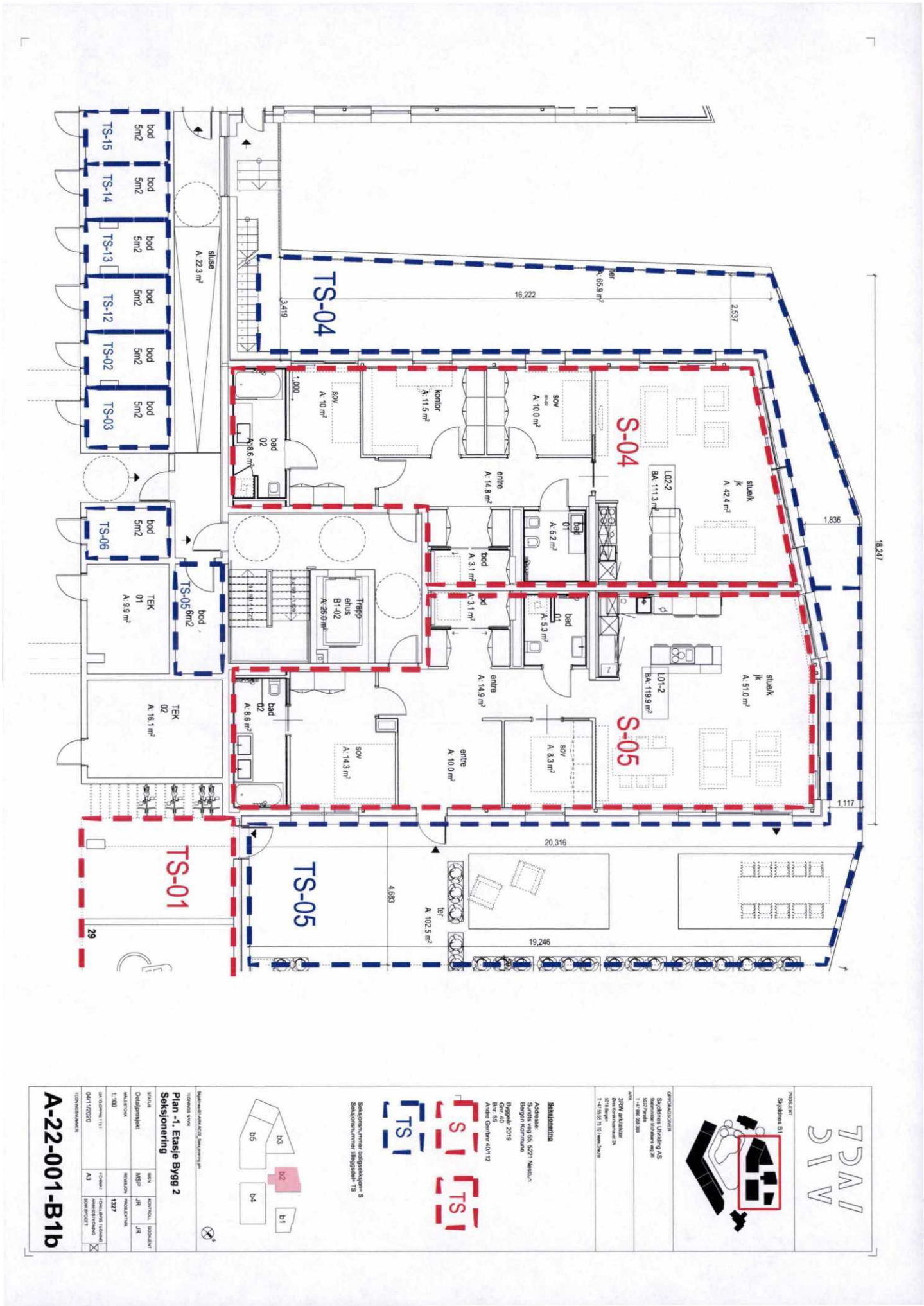
STATUS	SIGN	KONTROLL	GODKJENT
Detaljprosjekt	MSP	JR	JR
MÅLESTOKK	REVISJON	PROSJEKTNR.	
1:250		1327	
DATO OPPRETTET	FORMAT	FORELØPIG TEGNING / ARBEIDSTEGNING / SOM BYGGET	
04/11/2020	A3		

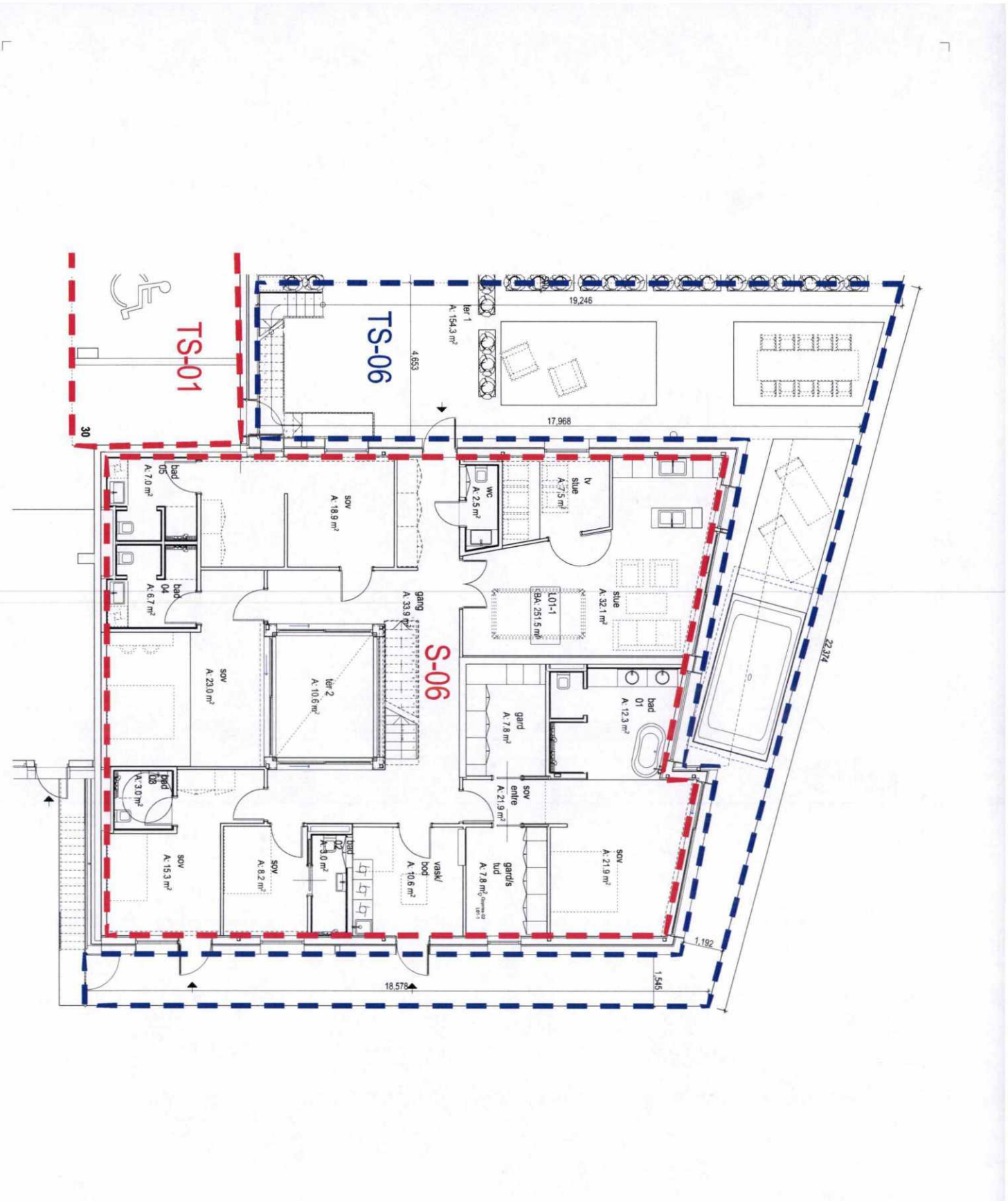
TEGNINGSNUMMER
A-22-001-B1d


TS-01
TS-16
TS-17
TS-08
TS-09
TS-10
TS-11
TS-04
TS-15
TS-14
TS-13
TS-12
TS-02
TS-03
TS-06
TS-05
TS-07
bod 5m2
bod 8m2
Trapp ehus B1-05 A: 16.8 m²
Trapp ehusB 1-03 A: 15.2 m²
sluse A: 22.3 m²
garasje A: 901.5 m²
TEK 01 A 9.9 m²
S-01
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
Plan -1. Etasje Bod Seksjonering (alle B1)
A-22-001-B1e
1:100
1327
A3
Detaljprosjekt
Bergen Kommune
Byggeår 2019
Gnr. 40
Bnr. 55
Andre Gnr/bnr 40/112
b1
b2
b3
b4
b5


ter 4
A: 4.5 m²
ter 5
A: 65.6 m²
sov
A: 29.3 m²
gard
A: 9.4 m²
bod
A: 6.1 m²
bad 01
A: 10.3 m²
TS-02
gang
A: 5.7 m²
stue/kjk
A: 15.2 m²
ter 3
A: 7.7 m²
vask
A: 3.2 m²
bad 02
A: 6.2 m²
wc
A: 2.3 m²
stue
A: 57.3 m²
S-02
entre
A: 8.3 m²
entre
A: 7.5 m²
sov
A: 13.7 m²
sov
A: 12.5 m²
L01-3
CA: 194.1 m²
ter 2
A: 24.0 m²
Trappehus B1-03
A: 20.3 m²
H: 2,790.0 mm
ter 1
A: 66.1 m²
14,341
4,216
16,202
4,738
5,807
8,851
29,600
680
Skjolden Utvikling AS
3RW arkitekter
Seksjonsnummer boligseksjon S
Seksjonsnummer tilleggsdel= TS
Adresse:
Sundts veg 56, 5221 Nesttun
Bergen Kommune
Dronnelir 2019
Gnr/bnr 40/112
S1
TS1
b1
b2
b3
b4
b5
Plan -2. Etasje Bygg 3
Seksjonering
Detaljprosjekt
EM
JR
JR
1:100
1327
A3
28/09/2019
A-22-002-B1a


TS-01
ter 3
A: 3.6 m²
sov
A: 29.4 m²
gard
A: 8.9 m²
bod
A: 8.1 m²
bad
01
A: 10.3 m²
stue/k
A: 16.5 m²
gang
A: 5.4 m²
ter 2
A: 7.7 m²
sauna
A: 2.8 m²
bad
02
A: 6.8 m²
wc
A: 2.8 m²
S-03
stue
A: 57.3 m²
L02-3
BA: 194.3 m²
entre
A: 14.2 m²
entre
A: 7.6 m²
sov
A: 16.5 m²
sov
A: 11.3 m²
ter 1
A: 15.7 m²
TS-16
TS-17
TS-08
TS-09
TS-10
TS-11
TS-04
TS-15
bod
5m2
Trapp
elhusB
1-03
A: 15.2 m²
Seksjonering
Addresse:
Sundts veg 50, 5221 Nesttun
Bergen Kommune
Byggeår 2019
Gnr: 55
Bnr: 55
Andre Gnr/bnr 40/112
Seksjonsnummer boligseksjoner: 9
Seksjonsnummer tilleggsdel: TS
TS
S
TS
b1
b2
b3
b4
b5
OPPDRAGSGIVER
Skjolbrines Utvikling AS
Skjolbrines Utviklere veg 36
5221 Nesttun
T: +47 980 098 388
ARK
3RW arkitektur
Øvre Kalvskinnsmauet 2A
5018 Bergen
T: +47 55 70 10 | www.3rw.no
PROSJEKT
Skjolbrines B1
Plan -1. Etasje Bygg 3
Seksjonering
A-22-001-B1a
Detaljprosjekt
1:100
1327
A3
04/11/2020
MSP
JR
JR


TS-04
TS-05
TS-01
S-04
S-05
TS-15
TS-14
TS-13
TS-12
TS-02
TS-03
TS-06
TS-05
bod 5m2
sluse A: 22.3 m²
ter A: 65.9 m²
16,222
3,419
2,537
18,247
1,836
1,117
20,316
19,246
4,683
sov A: 10 m²
kontor A: 11.5 m²
sov A: 10.0 m²
bad 02 A: 8.6 m²
entre A: 14.8 m²
L02-2 BA: 111.3 m²
stue/k jk A: 42.4 m²
bad 01 A: 5.2 m²
bod A: 3.1 m²
bad 01 A: 5.3 m²
TEK 01 A: 9.9 m²
trapp ehus B1-02 A: 26.0 m²
entre A: 14.9 m²
L01-2 BA: 119.9 m²
stue/k jk A: 51.0 m²
bad 02 A: 8.6 m²
sov A: 14.3 m²
entre A: 10.0 m²
sov A: 8.3 m²
TEK 02 A: 16.1 m²
ter A: 102.5 m²
29
Plan -1. Etasje Bygg 2
Seksjonering
A-22-001-B1b
Seksjonering
Addresse: Sundts veg 55, 5721 Nesttun
Bergen Kommune
Byggeår 2019
Gnr. 40
Bnr. 15
Andre Gnr/bnr 40/112
Seksjonsnummer inngangsrom S
Seksjonsnummer tilleggsdel P TS
b1
b2
b3
b4
b5
1:100
1327
A3
04/11/2020
Detaljprosjekt



PROSJEKT
Skjødnes B1

OPPDRAGSGIVER
Skjødnes Utvikling AS
Stjørdalsveien Kontorpark 2
Stjørdalsveien Kontorpark veg 36
T: +47 980 068 385

ARK
3RW arkitekter
Bes Kjøkkenmanual 3A
5018 Bergen
T: +47 55 23 10 | www.3rw.no

Seksjonering
Adresse:
Sundts veg 55, 5221 Nesttun
Bergen Kommune

Byggeår: 2019
Gnr: 40
Bnr: 55
Andre Gnr/bnr: 40/112

S
TS
TS
TS

Seksjonsnummer boligseksjoner: S
Seksjonsnummer tilleggsdel: TS

b3
b5
b2
b4
b1

TEGNINGS NAVN
Plan -1. Etasje Bygg 1
Seksjonering

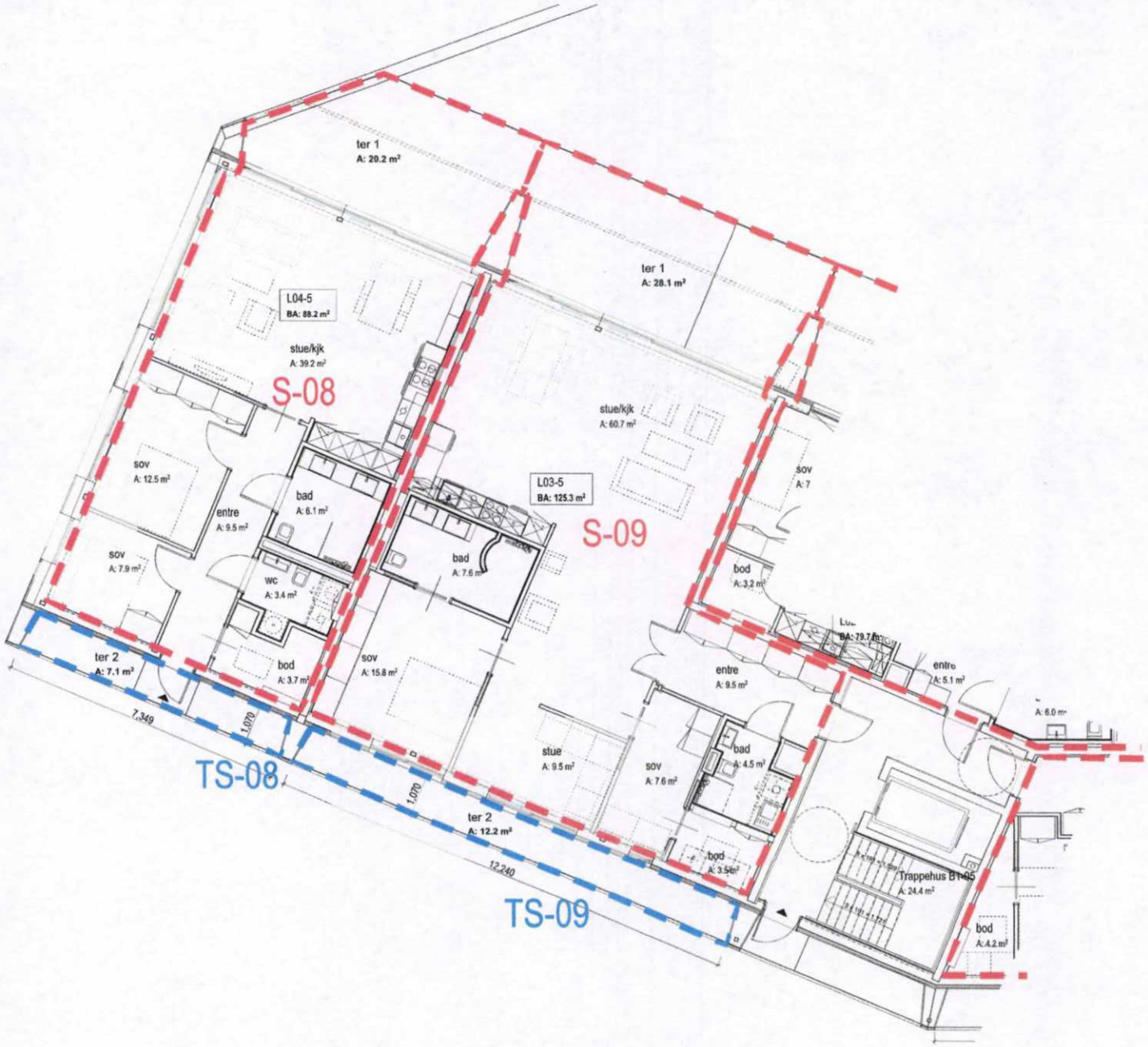
STATUS	Detaljprosjekt	BESK.	
MÅLESTOKK	1:100	KONTROLL	JR
REVISJON		GODKJENT	JR
PROSJEKTNR.	1327		
FORMAT	A3		
DATO OPPRETTET	04/11/2020		
FORELØPIG TEGNING SOM BYGGES			

TEGNINGSNUMMER
A-22-001-B1c


terrsykler
A: 9.7 m²
arbeidsrom
A: 9.3 m²
entre
A: 8.1 m²
bod
A: 0.3 m²
bad 06
A: 3.8 m²
A: 3.7 m²
S-06
L01-1
BA: 117.7 m²
stue
A: 40.3 m²
ter 3
A: 26.5 m²
terrasse
A: 16.6 m²
gjenkjøkken
A: 4.8 m²
stue
A: 32.7 m²
Sekkelandtårnet
Arnfinnsvei
Sundts veg 55, 5221 Nesttun
Bergen Kommune
Bygselnr 2019
Gnr/bnr 401/12
S
TS
Seksjonsnummer boligseksjonene S
Seksjonsnummer tilleggsdelen TS
b1
b2
b3
b4
b5
Plan 1. Etasje Bygg 1
Seksjonering
1327
1:100
28/08/2019
A3
A-22-101-B1c


S-07
L03-2
BA: 164.9 m²
sov
A: 16.2 m²
sov
A: 17.3 m²
entre
A: 19.1 m²
bad 01
A: 5.4 m²
wc
A: 3.0 m²
Trappehus B1-02
A: 37.1 m²
bod
A: 3.2 m²
sov
A: 21.5 m²
bad 02
A: 15.9 m²
stue
A: 42.8 m²
ter
A: 21.1 m²
stue/kjk
A: 32.3 m²
Byggeår 2019
S
TS
b1
b2
b3
b4
b5
Plan 1. Etasje Bygg 2
Seksjonering
A-22-101-B1b

Attestert kopi av dok.nr. 2021/316091/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-17 12:56
Kartverket



PROSJEKT
Skjoldnes B1

OPPDRAGSGIVER
Skjoldnes Utvikling AS
Statsminister Michelsens veg 36
5032 Paradis
T +47 990 008 369

ARK
3RW arkitekter
Øvre Kinsarvikkaien 2A
5018 Bergen
T +47 55 55 75 10 / www.3rw.no

Seksjonering

Addresse:
Sundts veg 55, 5221 Nesttun
Bergen Kommune

Byggeår 2019

Gnr/bnr 40/112

S
TS

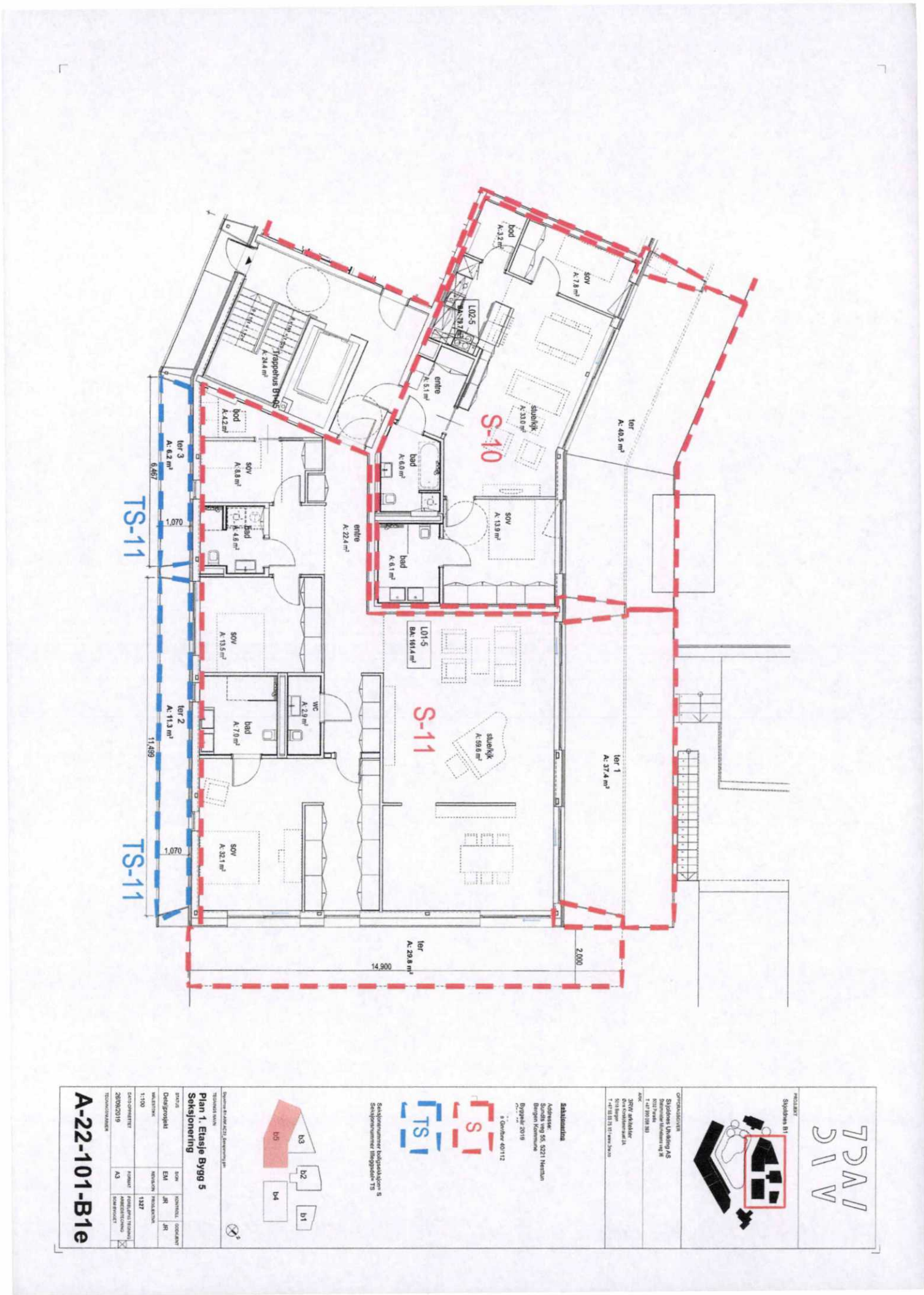
Seksjonsnummer boligseksjon= S
Seksjonsnummer tilleggsdel= TS

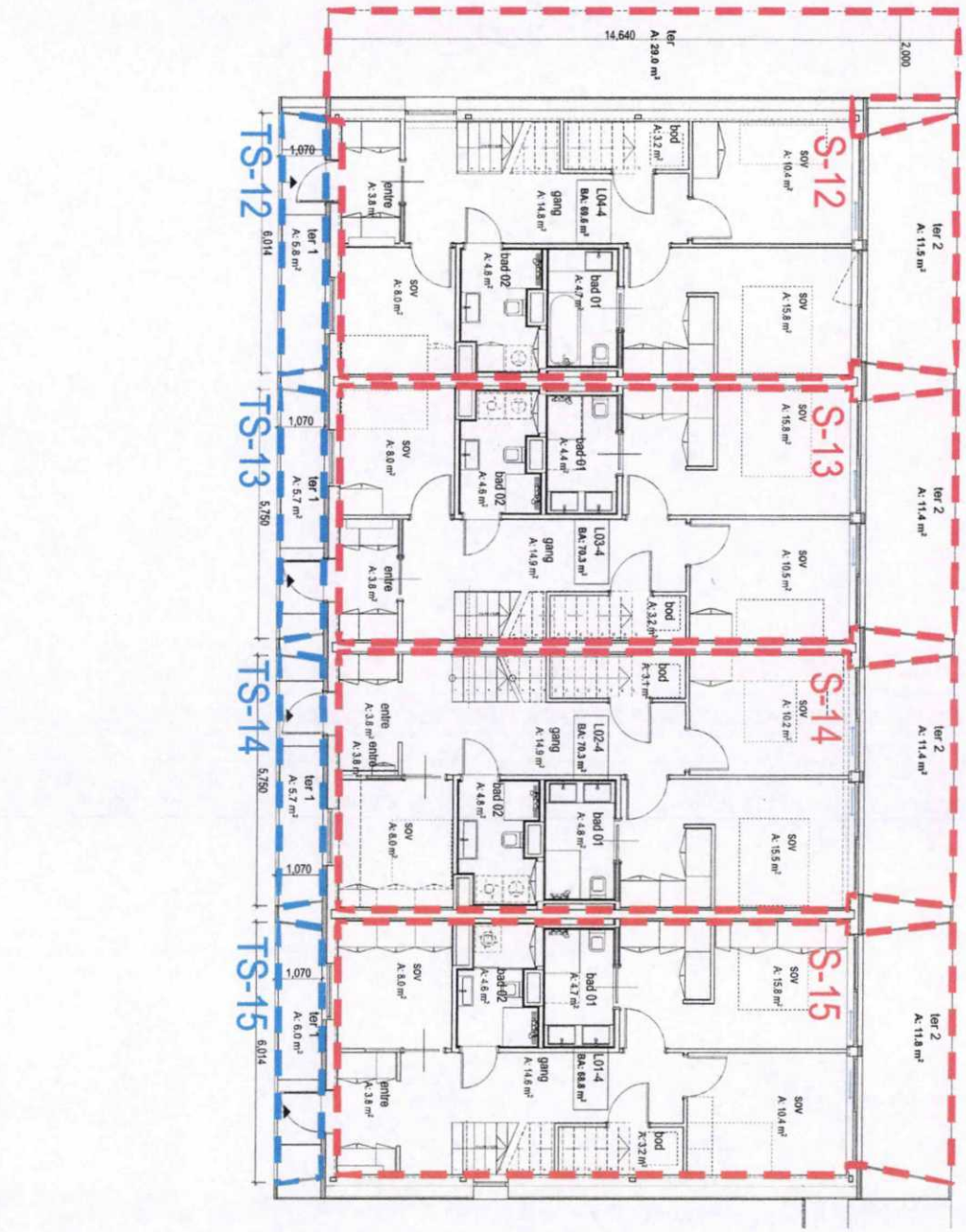
b3 b2 b1
b5 b4

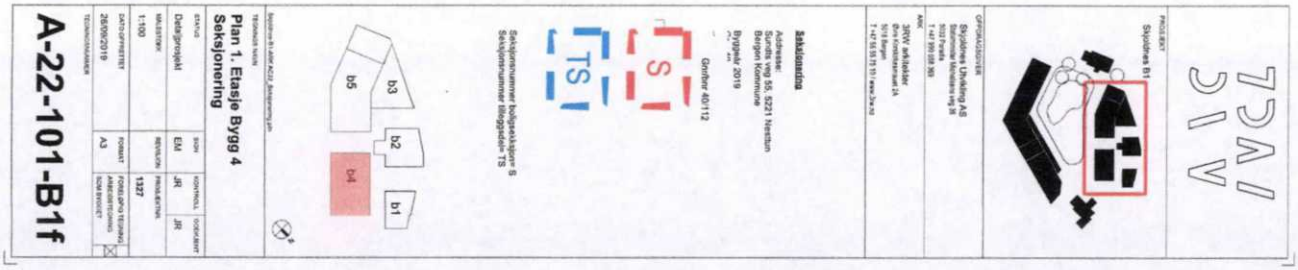
TEGNINGS NAVN
Plan 1. Etasje Bygg 5
Seksjonering

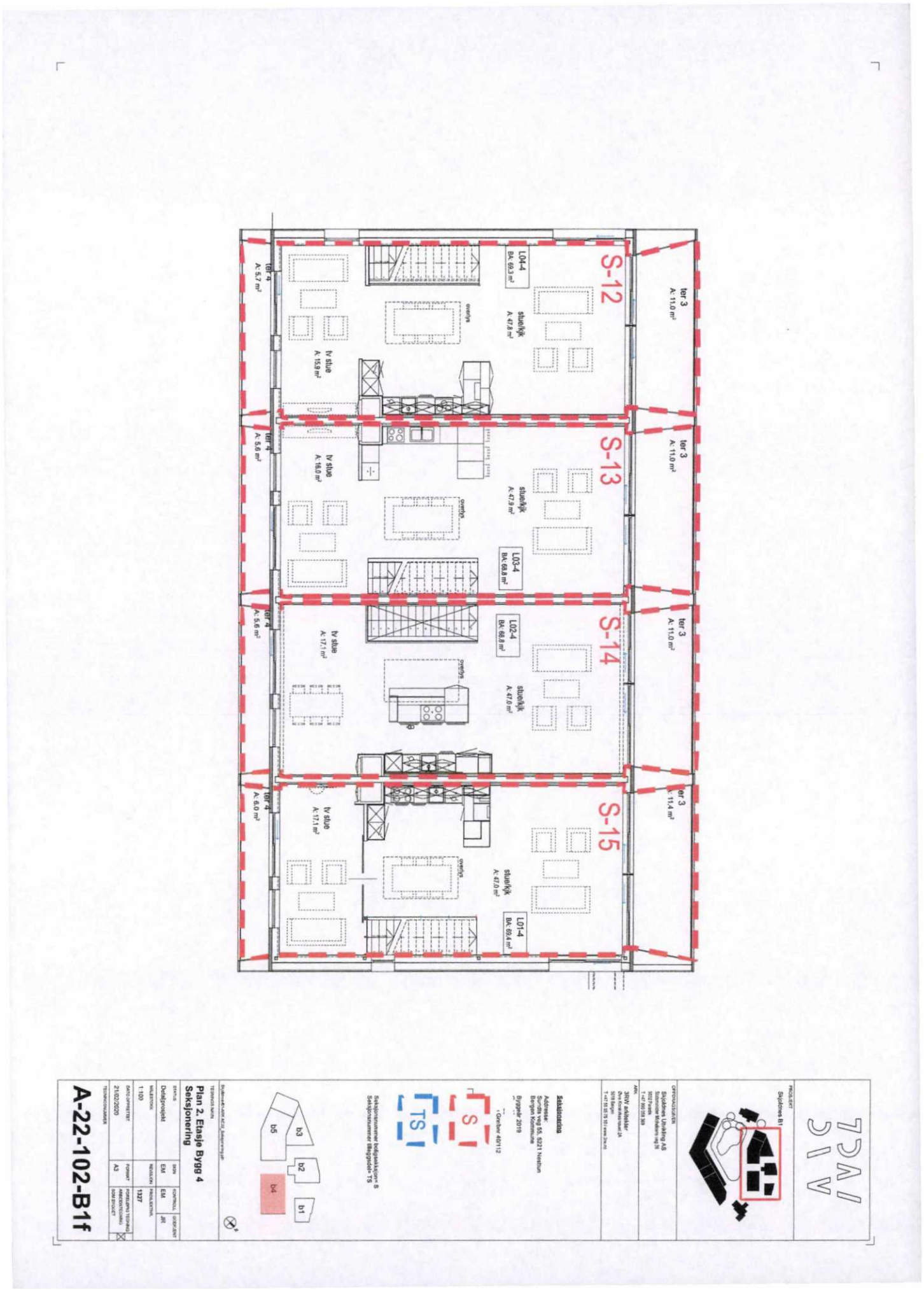
STATUS	SIGN	KONTROLL	GODKJENT
Detaljprosjekt	EM	JR	JR
MÅLESTOKK	REVISJON	PROSJEKTNR	
1:100		1327	
DATO OPPRETTET	FORMAT	FORELØPIG TEGNING / ARBEIDSTEGNING / SOM BYGGET	
26/09/2019	A3		

TEGNINGSNUMMER
A-22-101-B1d

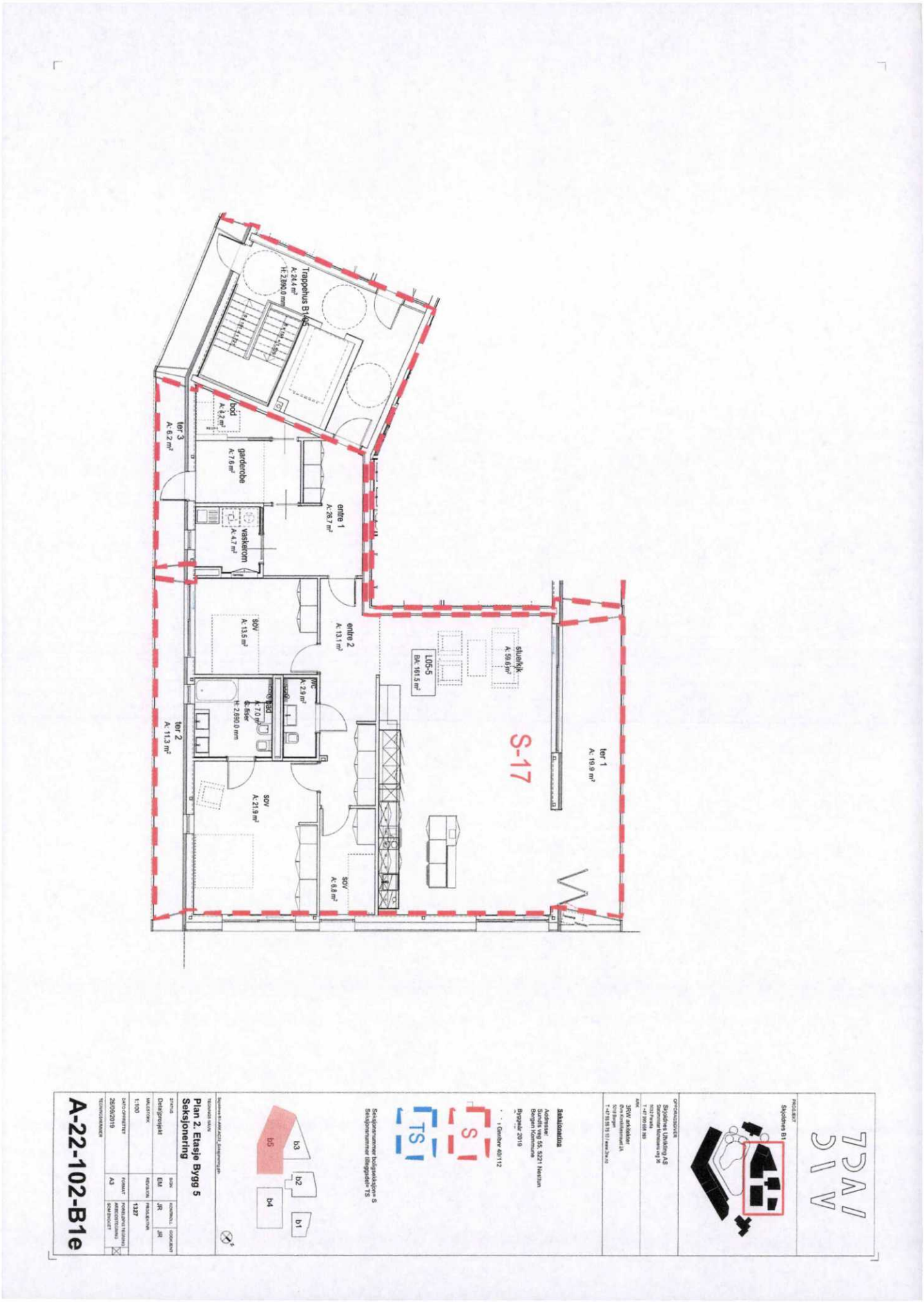

S-10
S-11
TS-11
TS-11
bod A: 3.2 m²
sov A: 7.8 m²
L02-5 BA: 13.7 m²
entre A: 5.1 m²
trappehus BYGG A: 24.4 m²
stue/kjk A: 33.0 m²
ter A: 40.5 m²
bod A: 4.2 m²
ter 3 A: 6.2 m²
6.467
sov A: 8.8 m²
bad A: 6.0 m²
sov A: 13.9 m²
bad A: 4.6 m²
1.070
entre A: 22.4 m²
bad A: 6.1 m²
L01-5 BA: 161.4 m²
sov A: 13.5 m²
wc A: 2.9 m²
ter 2 A: 11.3 m²
bad A: 7.0 m²
stue/kjk A: 59.6 m²
ter 1 A: 37.4 m²
11.499
sov A: 32.1 m²
1.070
ter A: 29.8 m²
14.900
2.000
Seksjonsdiagram
Seksjonsnummer boligseksjonen S
Seksjonsnummer tilleggsdelen TS
b5
b3
b2
b4
b1
Plan 1. Etasje Bygg 5
Seksjonering
Detaljprosjekt
1:100
1327
28/06/2019
A3
A-22-101-B1e

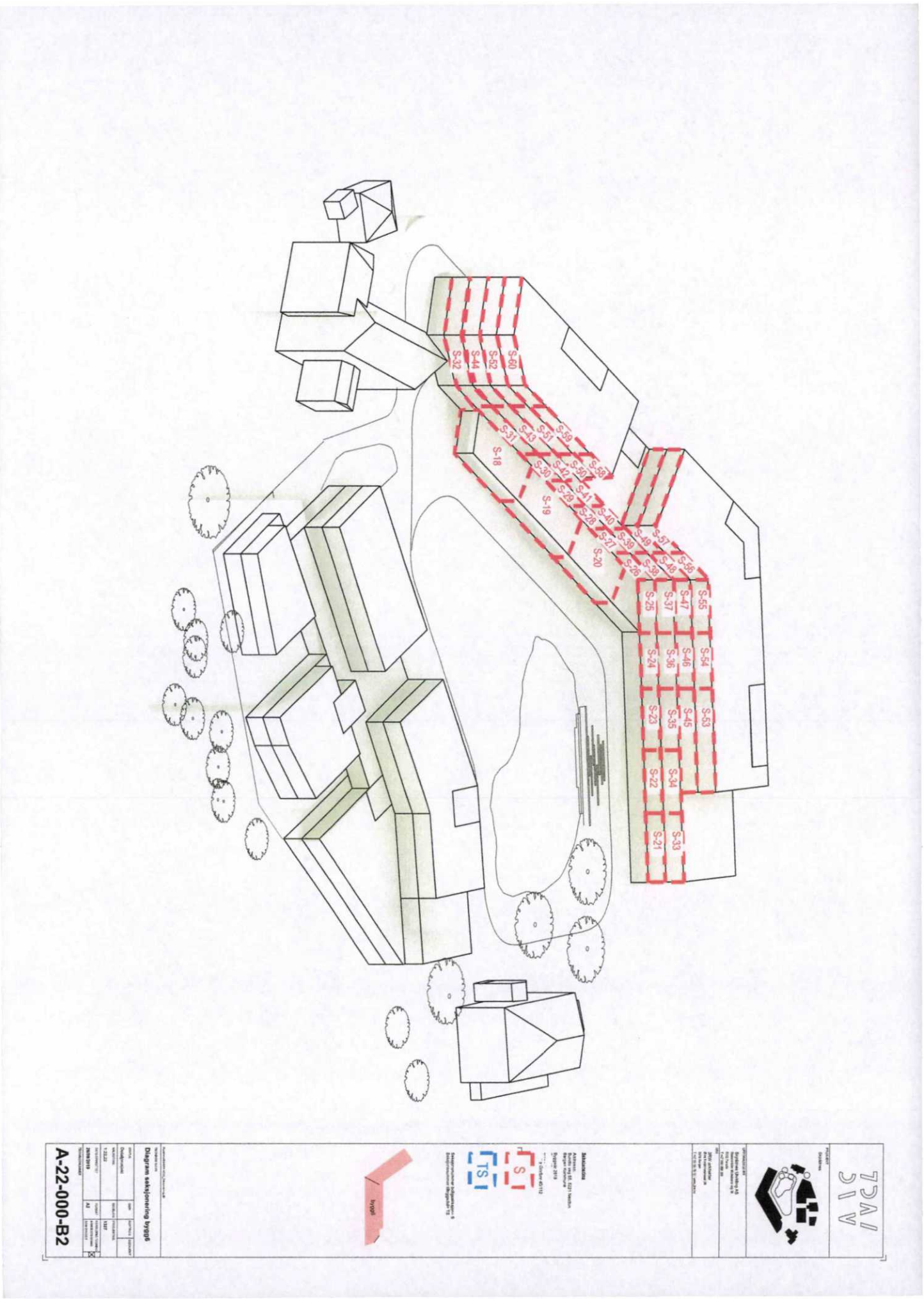

S-12
S-13
S-14
S-15
TS-12
TS-13
TS-14
TS-15
14,640
2,000
6,014
5,750
1,070
ter
A: 29.0 m²
ter 2
A: 11.5 m²
A: 11.4 m²
A: 11.8 m²
ter 1
A: 5.8 m²
A: 5.7 m²
A: 6.0 m²
bod
A: 3.2 m²
A: 3.1 m²
entre
A: 3.8 m²
gang
A: 14.8 m²
A: 14.9 m²
A: 14.6 m²
L04-4
BA: 69.6 m²
L03-4
BA: 70.3 m²
L02-4
BA: 70.3 m²
L01-4
BA: 68.8 m²
bad 01
A: 4.7 m²
A: 4.4 m²
A: 4.8 m²
A: 4.7 m²
bad 02
A: 4.8 m²
A: 4.6 m²
SOV
A: 10.4 m²
A: 15.8 m²
A: 10.5 m²
A: 10.2 m²
A: 15.5 m²
A: 8.0 m²

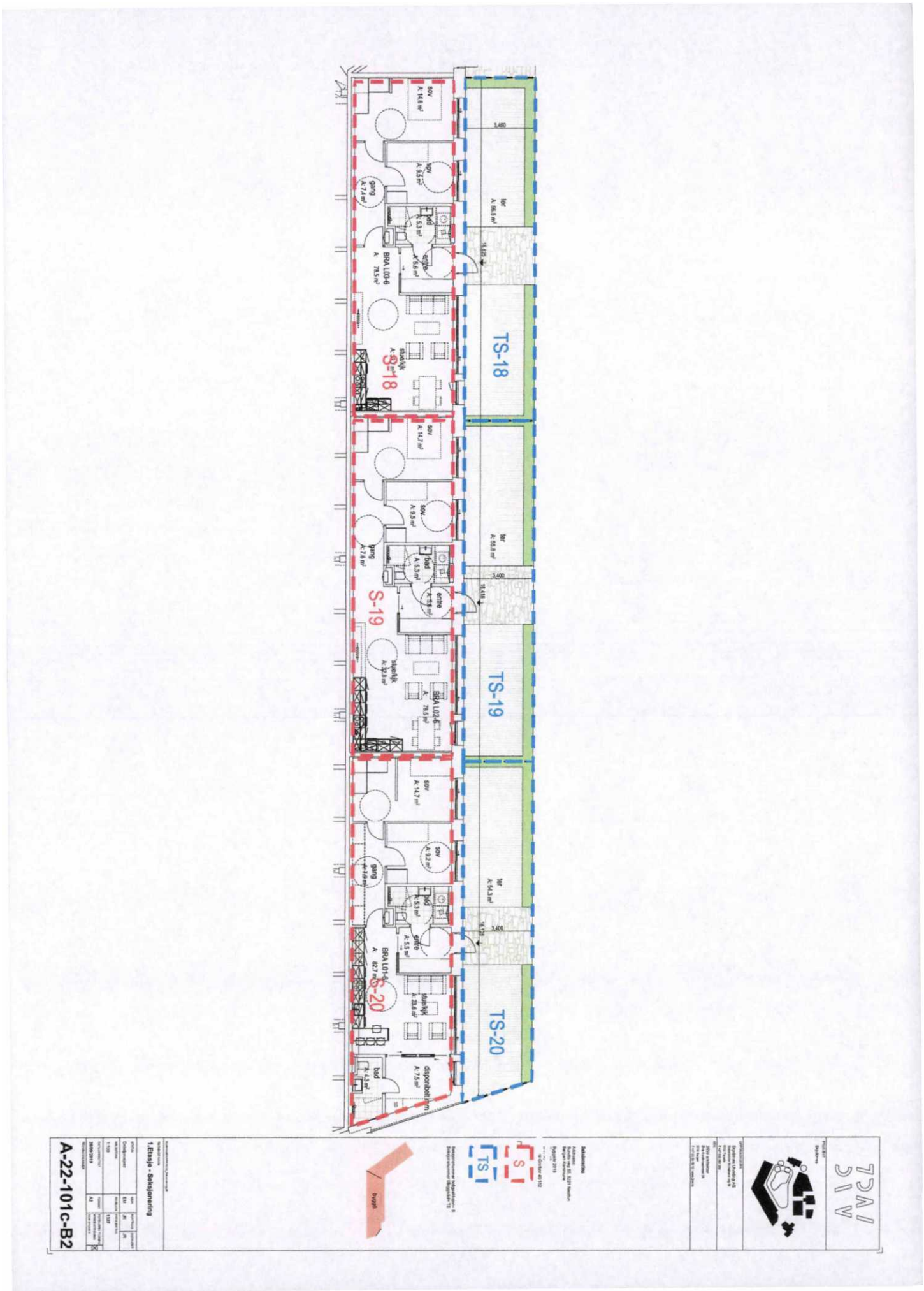

Plan 1. Etasje Bygg 4
Seksjonering
A-22-101-B1f
1:100
1327
26/09/2019
A3
Dalbrygge4
Bygnår 2019
Gnrnr 40/112
b1
b2
b3
b4
b5
S
TS

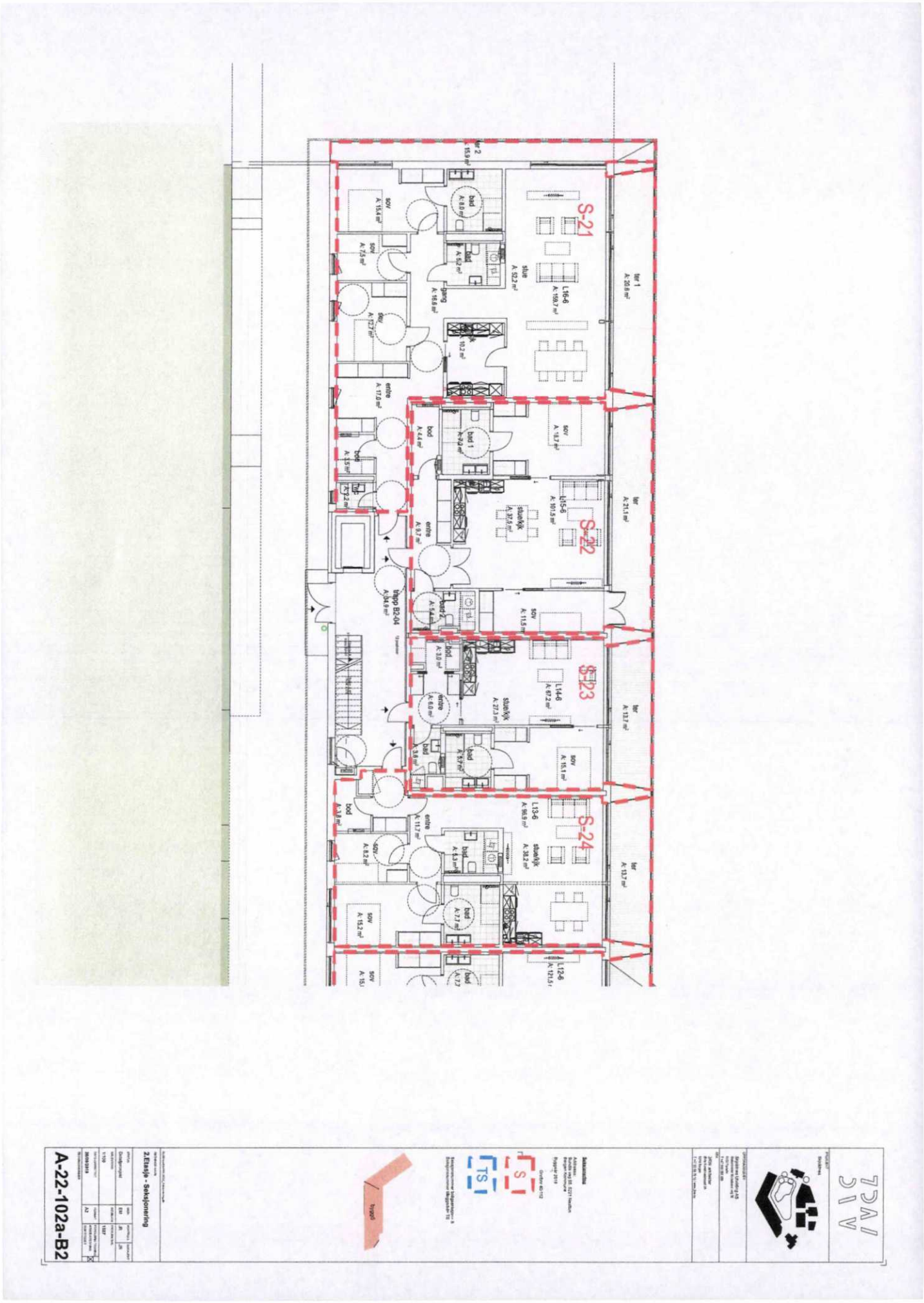

S-12
S-13
S-14
S-15
ter 3
A: 11.0 m²
ter 4
A: 5.7 m²
A: 5.6 m²
A: 6.0 m²
tv stue
A: 15.9 m²
A: 16.0 m²
A: 17.1 m²
stue/kjk
A: 47.8 m²
A: 47.9 m²
A: 47.0 m²
overlys
L04-4
BA: 69.3 m²
L03-4
BA: 68.8 m²
L02-4
BA: 68.8 m²
L01-4
BA: 69.4 m²
A: 11.4 m²
Seksjonering
Plan 2. Etasje Bygg 4
Seksjonering
A-22-102-B1f
A3
1:100
1327
EM
JRI
21/02/2020
Dobbelthusveien 55
Skjolden B1
Skjoldnes Utvikling AS
Dobbelthusveien 55
5221 Nesttun
Byggår: 2019
Gnr/bnr 40/112
Seksjonsnummer boligseksjonen: 6
Seksjonsnummer tilleggsdel= TS
b1
b2
b3
b4
b5


spilerekkverk
glassrekkverk
ter 2
A: 164.8 m²
ter 3
A: 9.2 m²
sov
A: 15.8 m²
bad
A: 4.1 m²
gang
A: 4.2 m²
S-16
L06-5
BA: 170.2 m²
stue/kjk
A: 61.6 m²
sov
A: 13.3 m²
entre
A: 10.1 m²
Trappehus B1/C1
A: 24.1 m²
H: 2.850.0 mm
bod
A: 3.1 m²
vask
A: 6.2 m²
bad
A: 8.4 m²
lv stue
A: 12.3 m²
ter 1
A: 33.5 m²
sov
A: 24.6 m²
sov garderobe
A: 24.6 m²
Saksjonering
Adresse:
Gnr/bnr: 65, 5221 Nesttun
Bergen Kommune
Bygeår: 2019
- Gnr/bnr 40/112
S
TS
Seksjonsnummer boligseksksjoner S
Seksjonsnummer tilleggsdelen TS
b1
b2
b3
b4
b5
Plan 2. Etasje Bygg 5
Seksjonering
A-22-102-B1d

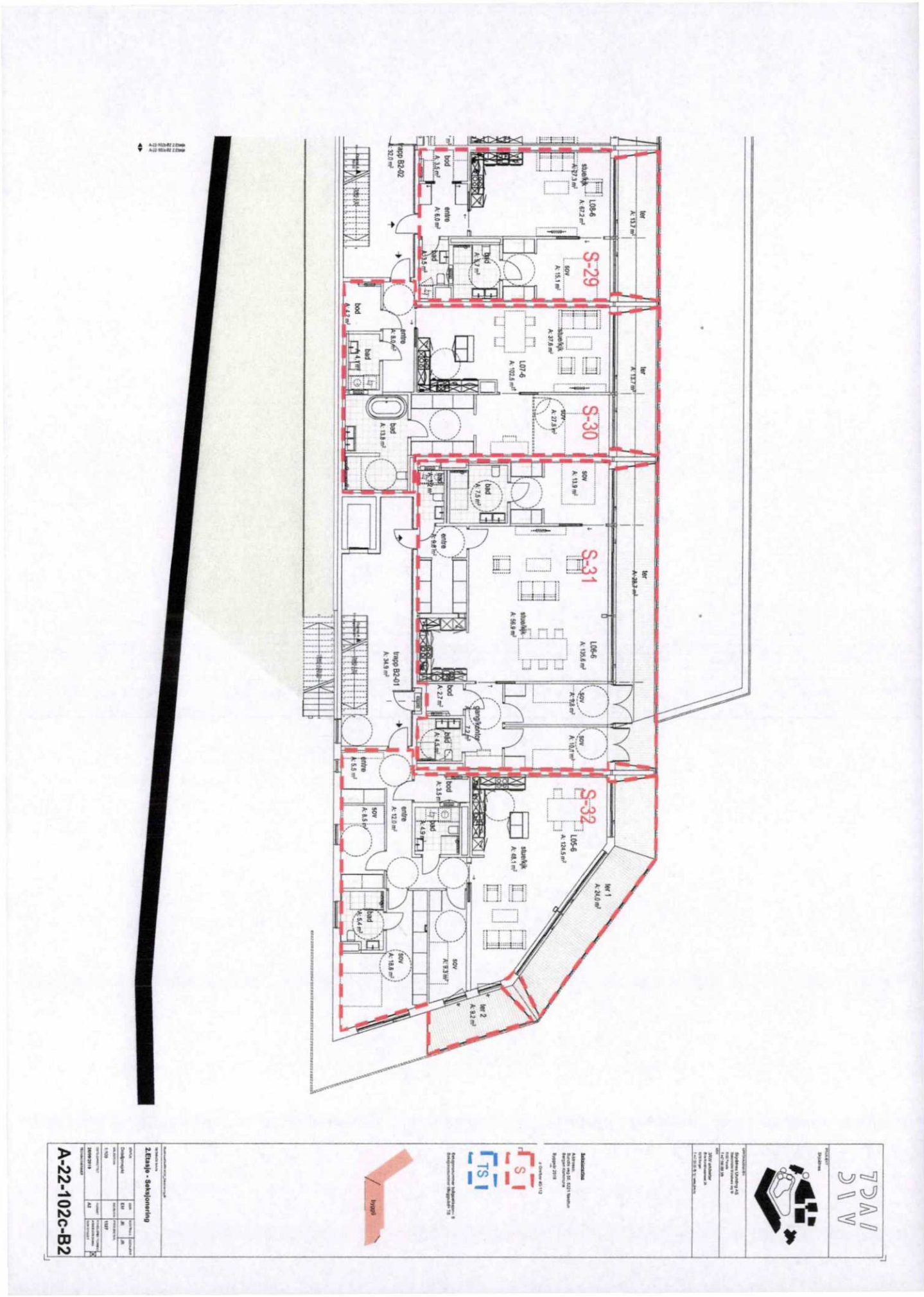

Trappehus B1405
A: 24.4 m²
H: 2.890.0 mm
bod
A: 4.2 m²
garderobe
A: 7.6 m²
ter 3
A: 6.2 m²
entre 1
A: 26.7 m²
vaskerom
A: 4.7 m²
SOV
A: 13.5 m²
entre 2
A: 13.1 m²
WC
A: 2.9 m²
ter 2
A: 11.3 m²
SOV
A: 21.9 m²
L05-5
BA: 161.5 m²
stuekjk
A: 59.6 m²
S-17
ter 1
A: 19.9 m²
SOV
A: 6.8 m²
Seksjonering
Andelslag:
Sundts veg 55, 5221 Nesttun
Bergen Kommune
Byggeår: 2018
Gnr/Bnr/ 40/112
S
TS
Seksjonsnummer boligseksjons-S
Seksjonsnummer tilleggsdelen TS
b5
b3
b2
b4
b1
Plan 2. Etasje Bygg 5
Seksjonering
Detaljprosjekt
1:100
1327
25/06/2019
A3
A-22-102-B1e

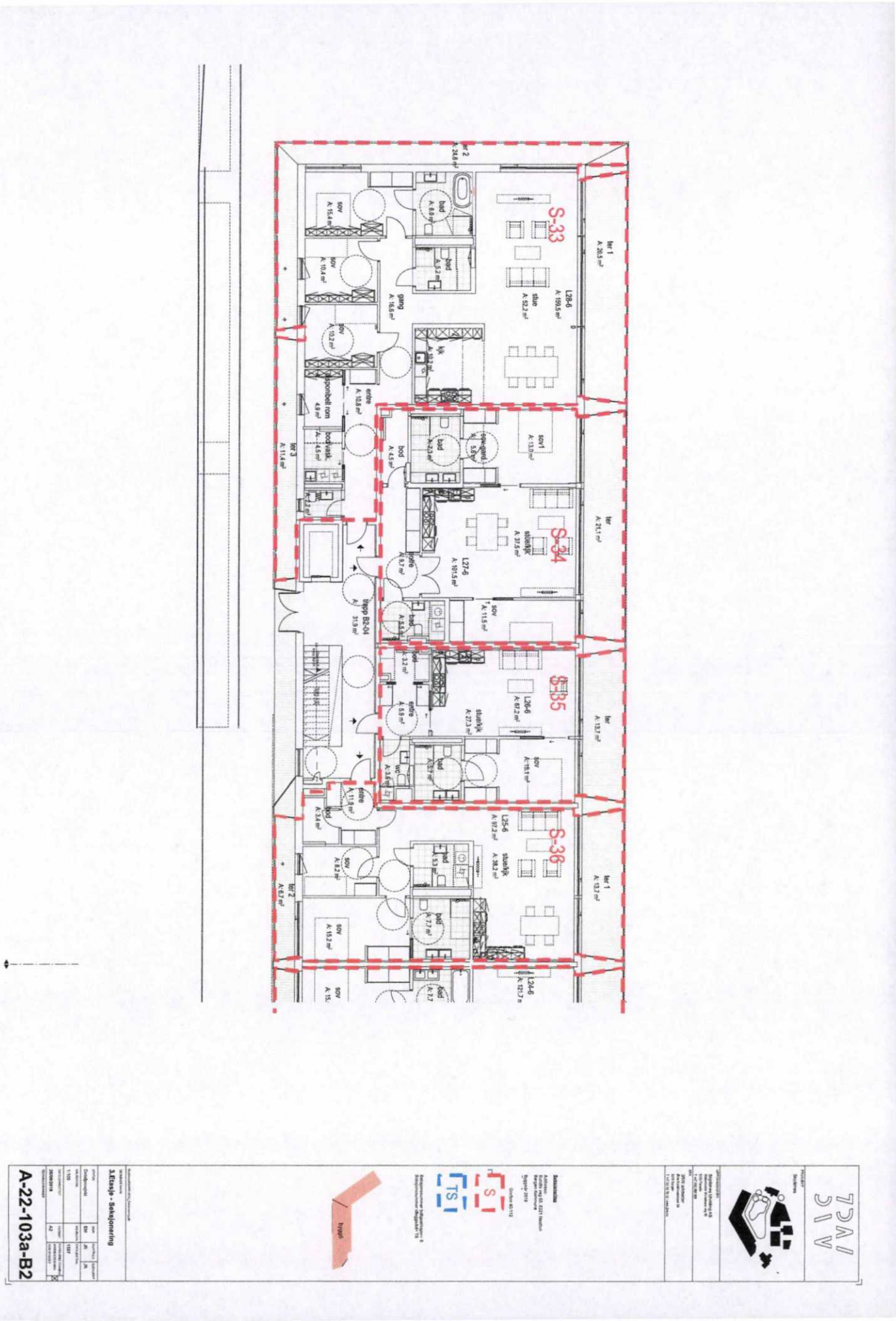

S-60
S-52
S-44
S-32
S-59
S-51
S-43
S-31
S-18
S-58
S-50
S-42
S-30
S-19
S-41
S-29
S-40
S-28
S-27
S-20
S-57
S-49
S-39
S-26
S-56
S-48
S-38
S-55
S-47
S-37
S-25
S-54
S-46
S-36
S-24
S-53
S-45
S-35
S-23
S-34
S-22
S-33
S-21
bygg
TS
A-22-000-B2
Diagram sekvensering bygg6


TS-18
TS-19
TS-20
S-18
S-19
S-20
A-22-101c-B2

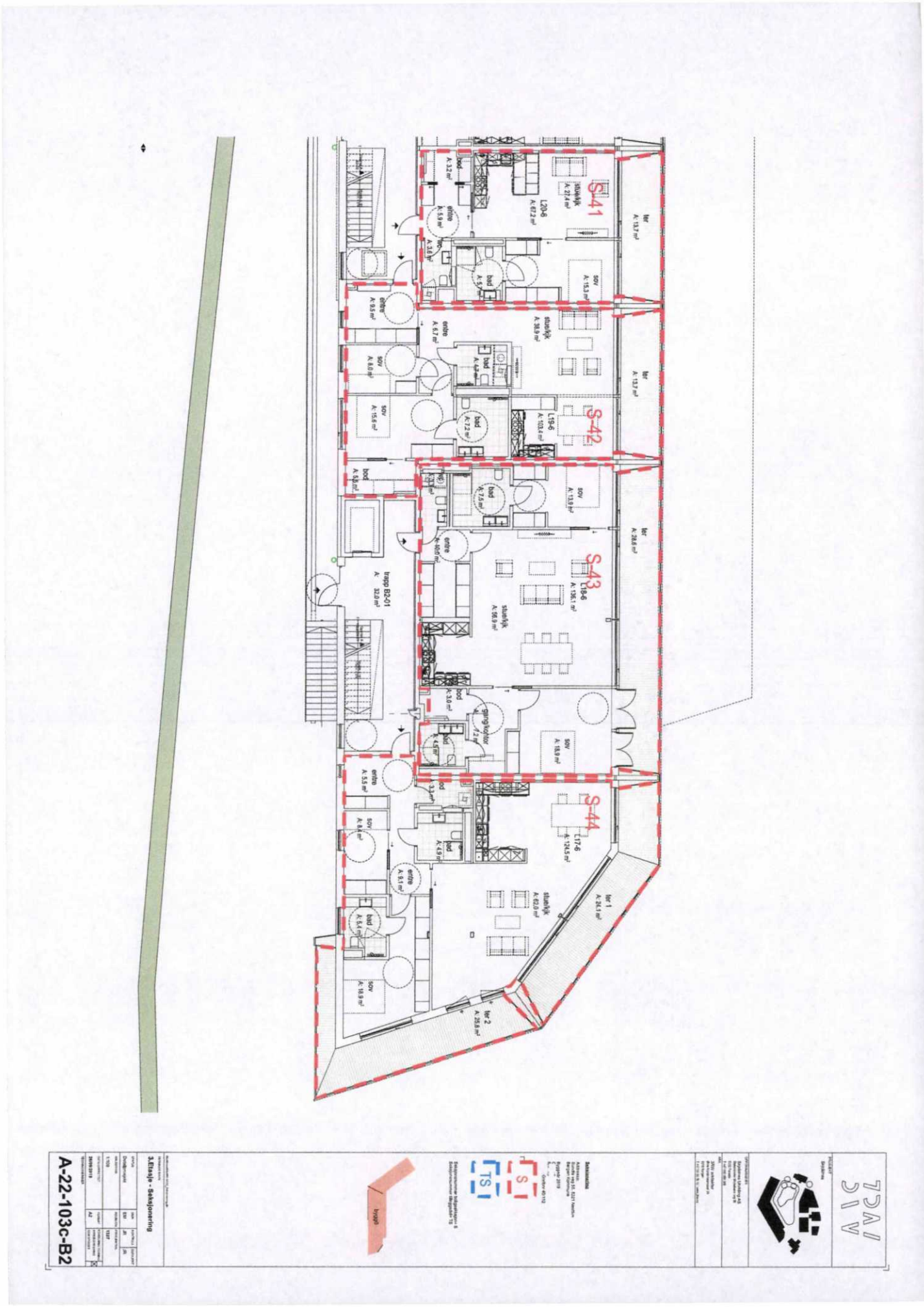

S-21
S-22
S-23
S-24
A-22-102a-B2
2.Etasje - Selskjonering

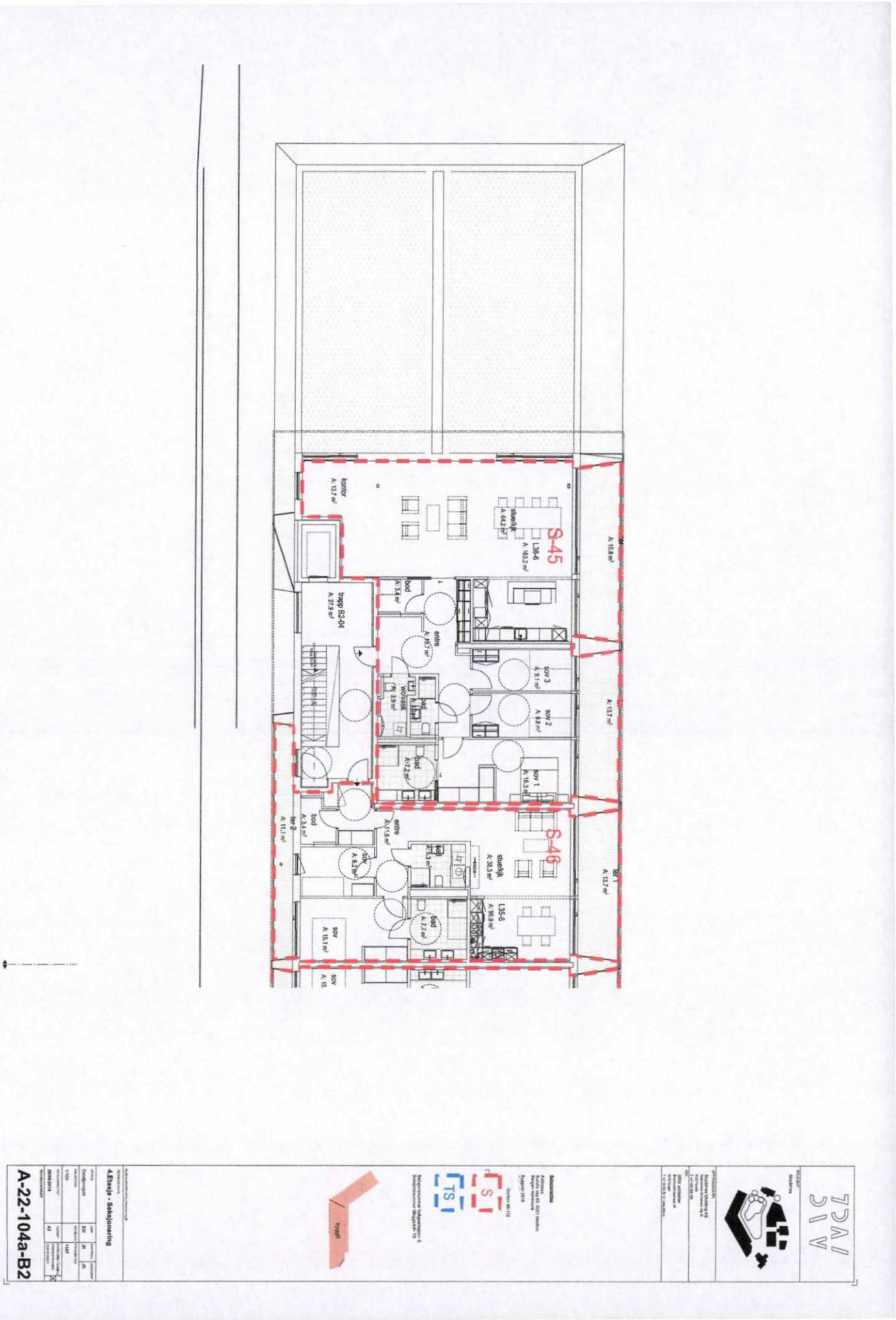

S-25
S-26
S-27
S-28
A-22-102b-B2
2.Etasje - Seksjonering

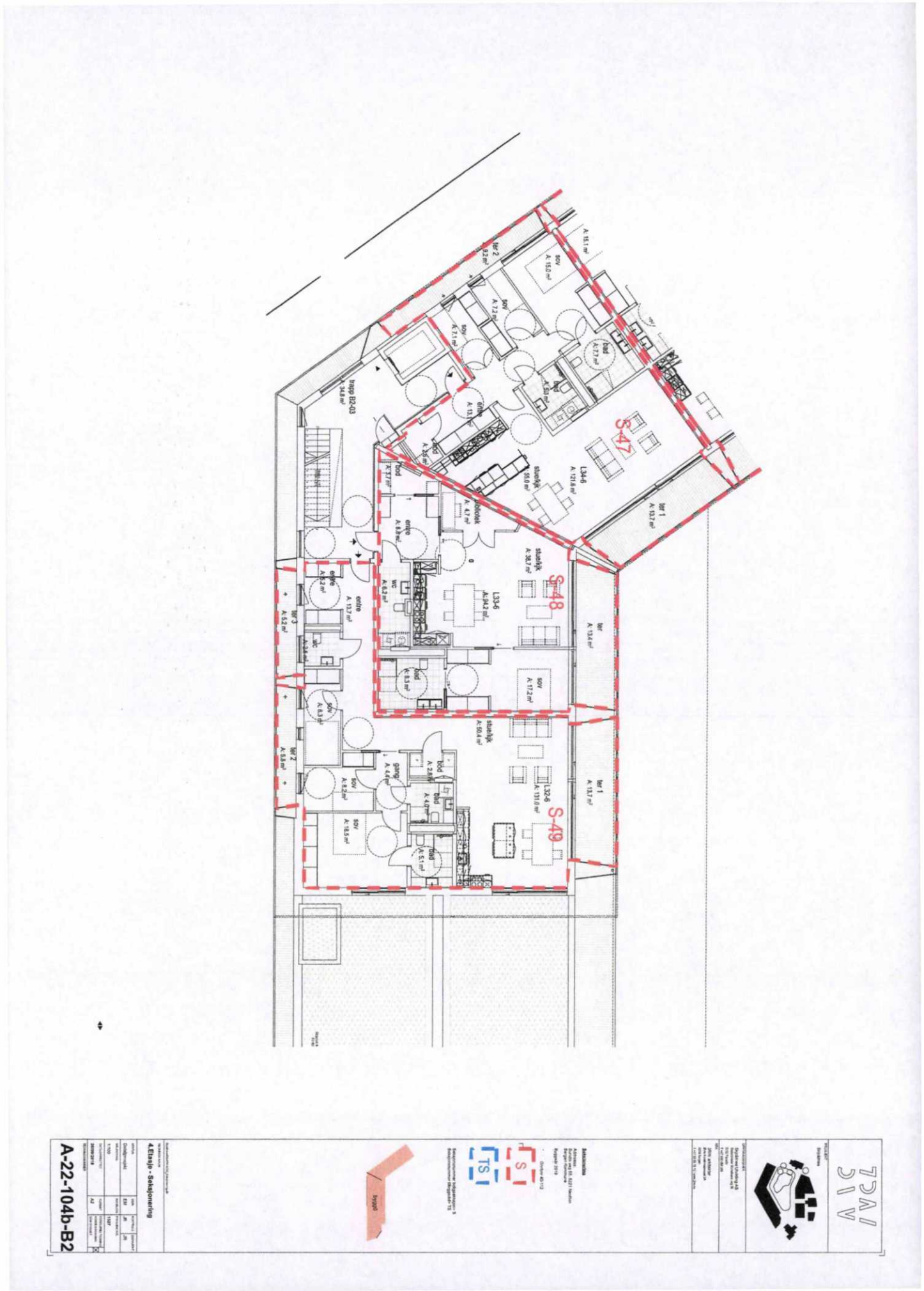

S-29
S-30
S-31
S-32
A-22-102c-B2
2.Etasje - Seksjonering

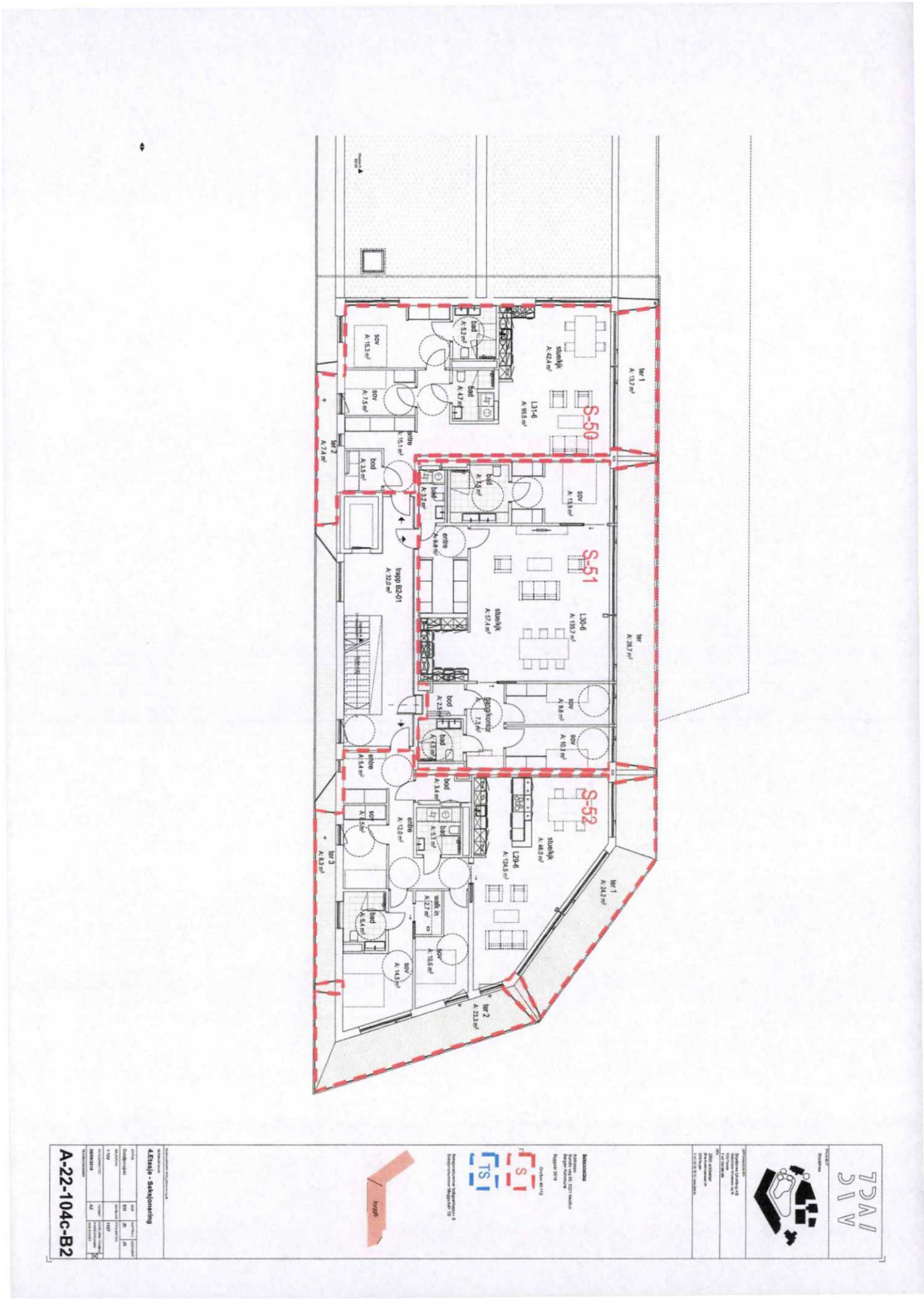

S-33
S-34
S-35
S-36
A-22-103a-B2
3.Etasje - Seksjonering

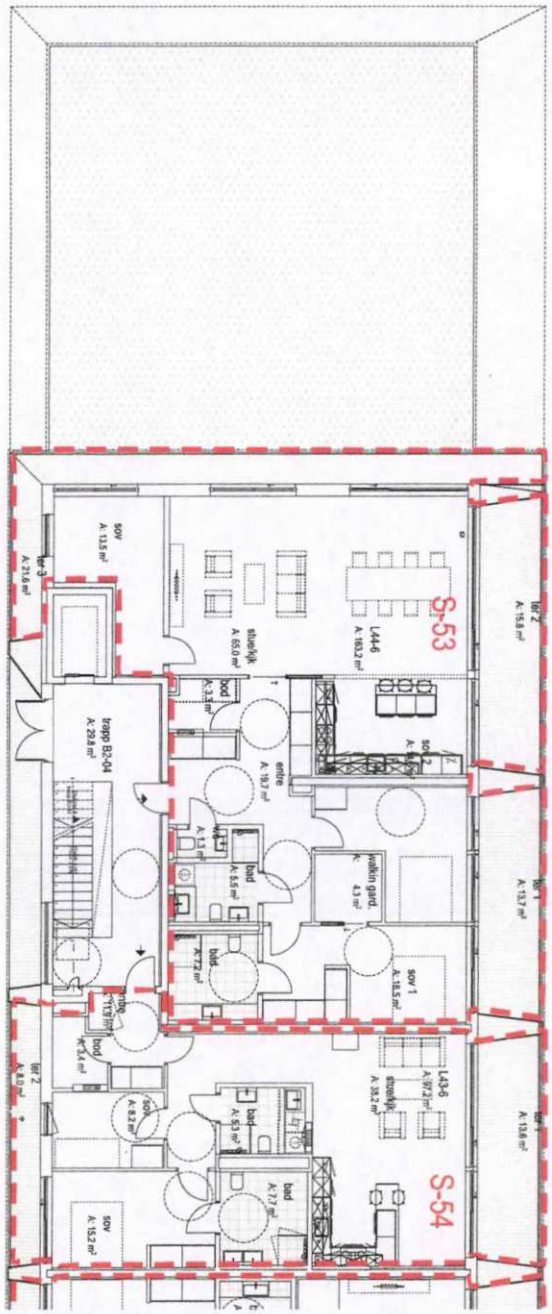

S-37
S-38
S-39
S-40
A-22-103b-B2

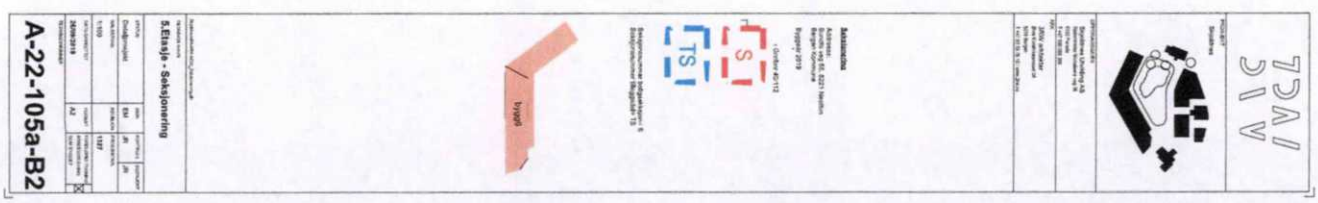

S-41
S-42
S-43
S-44
A-22-103c-B2

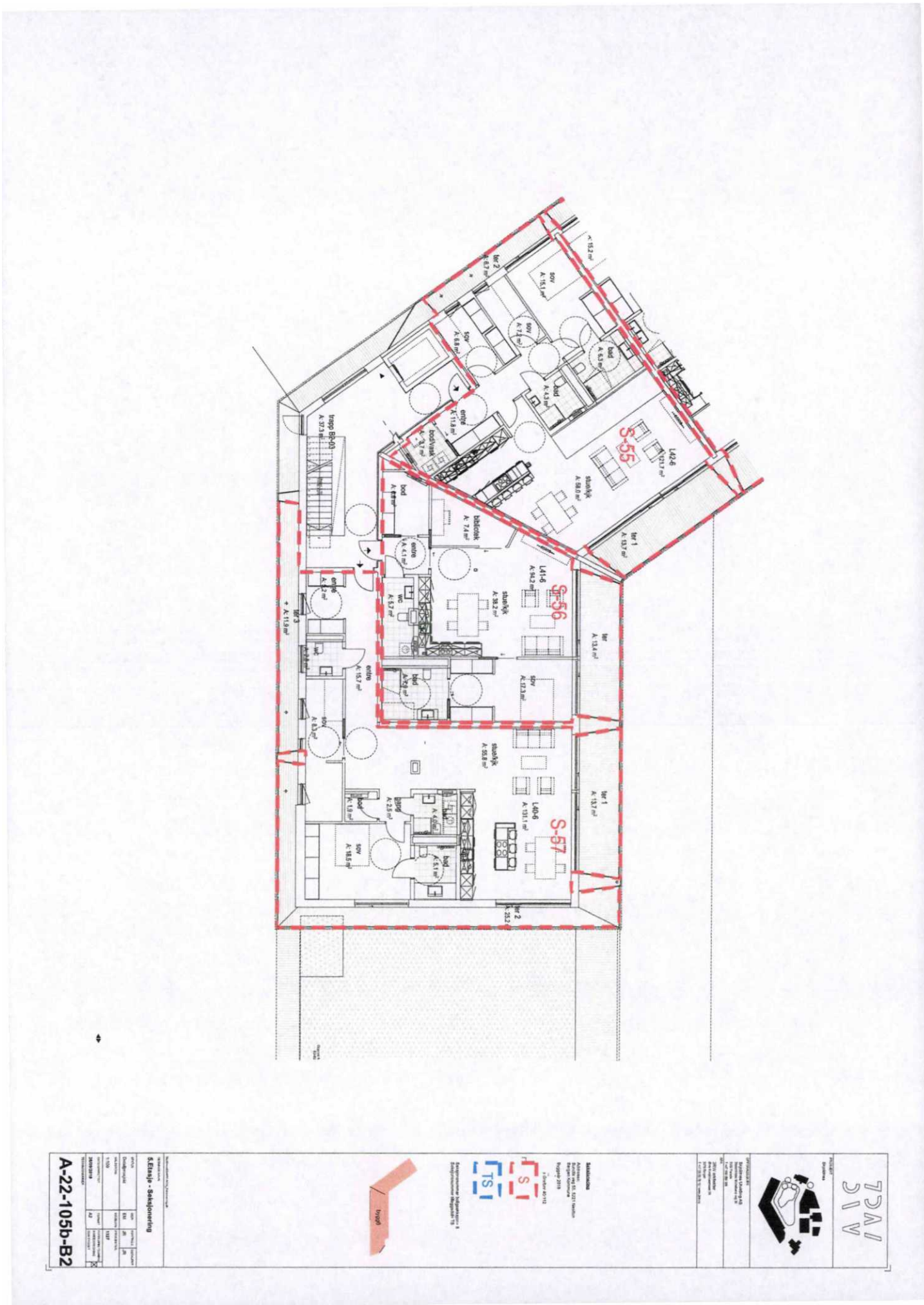

S-45
S-46
kontor
stue/kjk
L38-6
trapp B2-04
bod
entre
WC/DUSJ
sov 3
sov 2
sov 1
L35-6
sov
bryggi
A-22-104a-B2
4.Etasje - Seksjonering

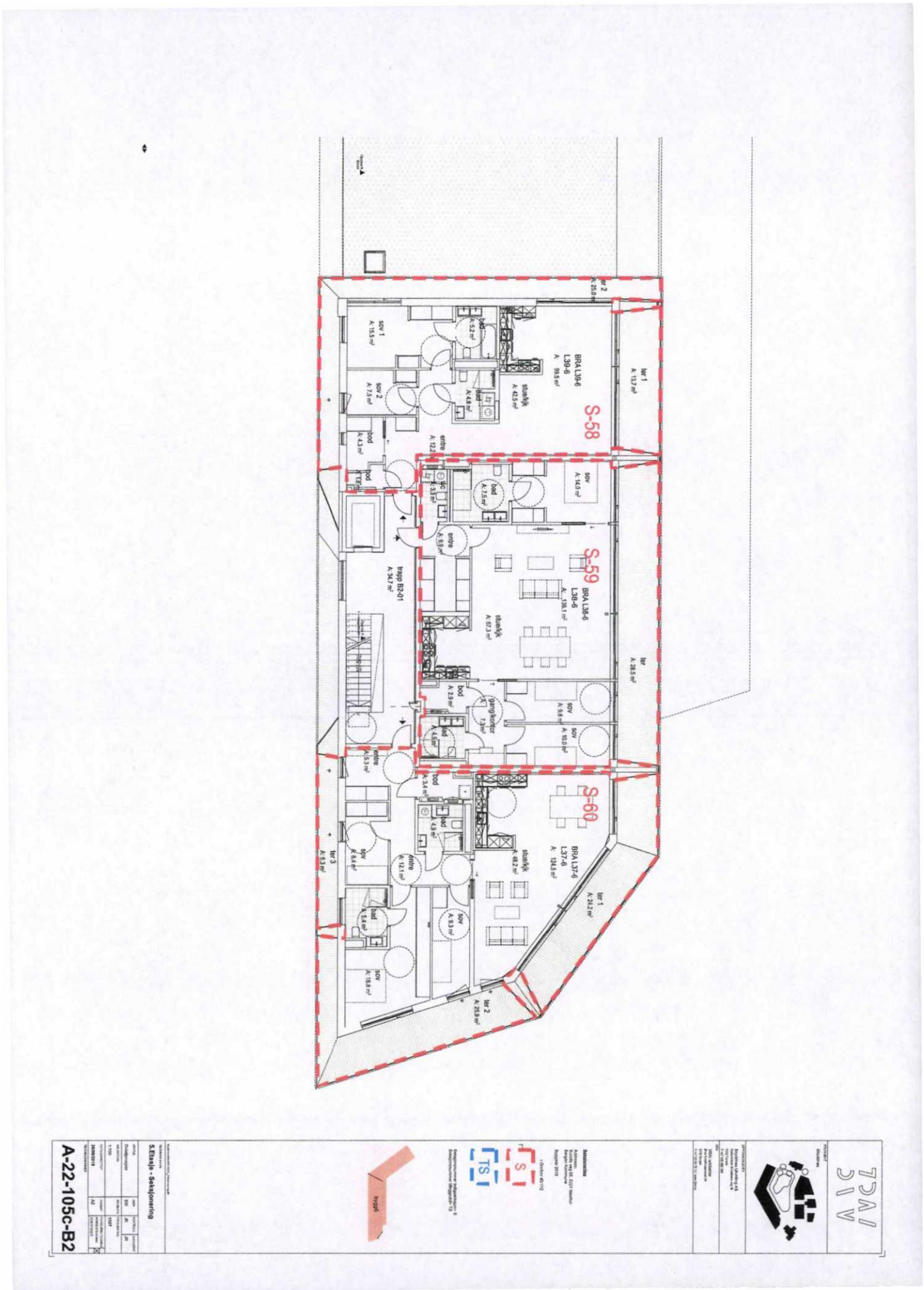

S-47
S-48
S-49
A-22-104b-B2
4.Etasje - Seksjonering

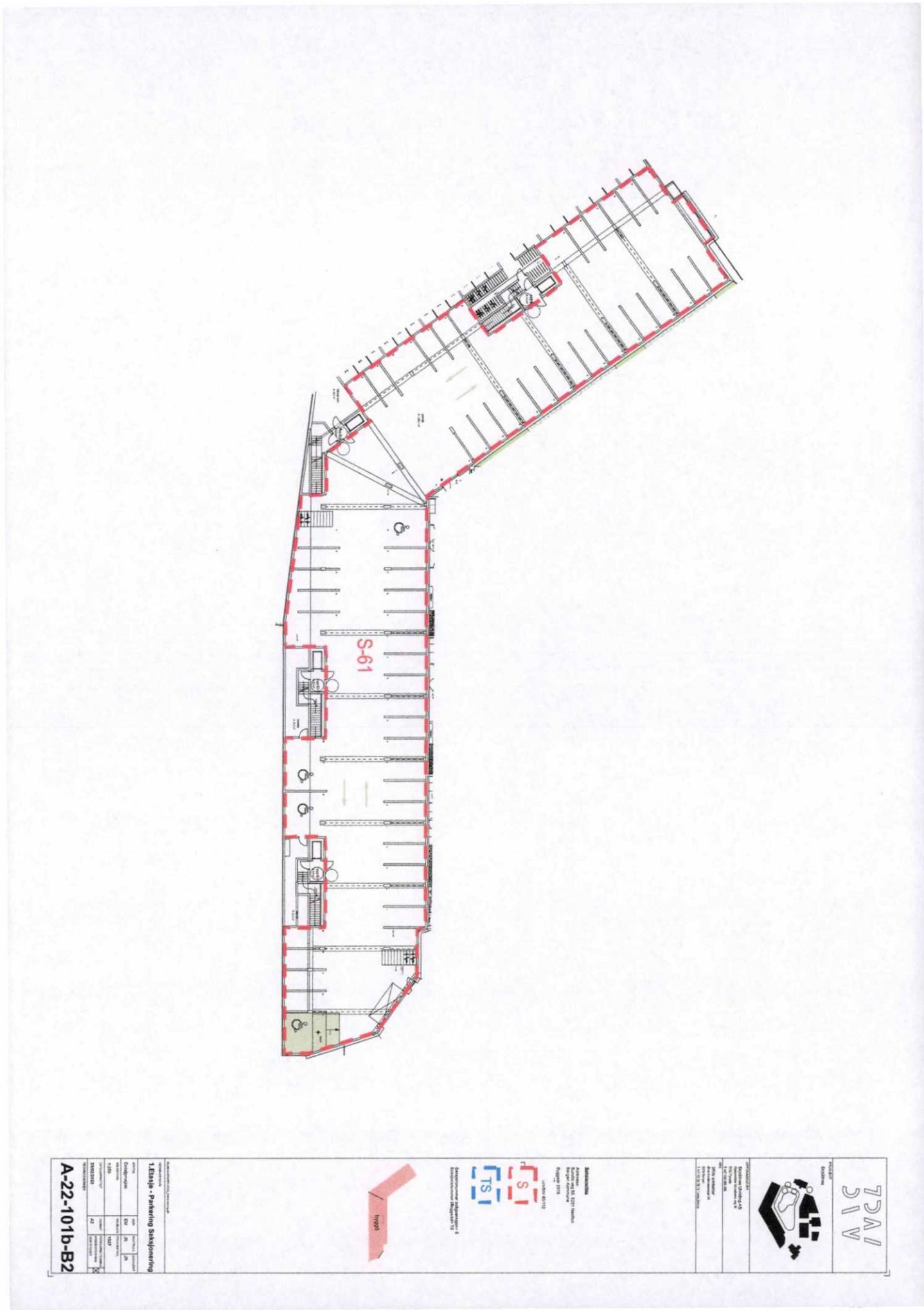

S-50
S-51
S-52
A-22-104c-B2
4.Etasje - Seksjonering


S-53
S-54
L44-6
A: 183.2 m²
stue/kjk
A: 65.0 m²
entre
A: 19.7 m²
bad
A: 5.5 m²
bad
A: 7.2 m²
bad
A: 5.3 m²
bad
A: 7.7 m²
soverom
A: 18.5 m²
walkin gard.
4.3 m²
L43-6
A: 97.3 m²
stue/kjk
A: 39.2 m²
sov
A: 8.2 m²
sov
A: 15.2 m²
trapp B2-04
A: 29.8 m²
sov
A: 13.5 m²
gang
A: 21.6 m²
gang
A: 15.9 m²
gang
A: 13.7 m²
gang
A: 13.6 m²
gang
A: 8.0 m²


A-22-105a-B2
5.Etasje - Seksjonering
bygg


S-55
S-56
S-57
5.Etasje - Seksjonering
A-22-105b-B2


S-58
S-59
S-60
A-22-105c-B2


S-61
A-22-101b-B2


S-61
garasje
A: 1.668.1 m²
trapp B2-04
A: 4.0 m²
bodder/sykkel
A: 192.3 m²
teknisk
A: 25.7
FELLES
TS-33
TS-54
TS-32
TS-38
TS-18
TS-37
TS-19
TS-36
TS-31
TS-35
TS-30
TS-34
TS-29
TS-52
TS-28
TS-51
TS-27
TS-50
TS-26
TS-49
TS-48
TS-53
TS-25
TS-47
TS-24
TS-46
TS-23
TS-45
TS-22
TS-60
TS-21
TS-59
TS-44
TS-58
TS-43
TS-57
TS-42
TS-56
TS-41
TS-55
TS-40
TS-20
TS-39
bod 5m2
A-22-101a-B2 1.Etasje
A-22-101b-B2 1.Etasje
A-22-101a-B2
1.Etasje - Seksjonering bod (alle B2)
bygg6

E2



Tiltakets adresse:
Gnr: 40 **Bnr**: 55 / **Gnr**: 40 **Bnr**: 112
Sundts veg 55
5221 Nesttun

Prosjekt:
Skjoldnes Boliger B2

0 1 5 10 20

Tegning:
Plan 3.Etasje

Målestokk:
1:150 (A1)
1:300 (A3)

Dato:
30.05.16

Status:
Søknad om rammetillatelse

3RW Arkitekter
pb1131, 5809 Bergen

Haldorsen, Tor
Sundts veg 83, 5221 NESTTUN

Vår ref.: 0498-1-51
Dato: 17.11.2025

Deres henvendelse av 17.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 51 i Sameiet Skjoldnes I er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Skjoldnes I
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	927175703
Seksjons-/andelsnr.:	51
Seksjons-/andelseier:	Haldorsen, Tor Arnesen, Elisabeth
Adresse:	Sundts veg 83, 5221 NESTTUN

Forsikring

Fremtind Forsikring AS	20743047

Fellesutgifter:

Gangvask og heiskostnader	536,00	Månedlig
Tv og Internett	538,00	Månedlig
Felleskostnader boliger og garasje	928,00	Månedlig
Akonto fjernvarme	1 132,00	Månedlig
Felleskostnader boliger	1 854,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 988,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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

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

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

Spesifikasjon av lån
Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Eivind Andreas Madsen
Styrets e-post:	skjoldnes1@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	12 755
Andel formue pr 31.12.2024	10 086

Bygning/eiendom

Byggeår	2020
Gårds-/bruksnr:	40/112

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

Det kreves inn akonto beløp for Fjernvarme med felleskostnadene hver måned. Dette blir avregnet pr 31.12 hvert år. Seksjonseier på avregningstidspunktet er ansvarlig for avregningen.

Betaling av EL bil lading blir fakturert 2 ganger årlig. Seksjonseier på faktureringstidepunktet er ansvarlig for avregningen.

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

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

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

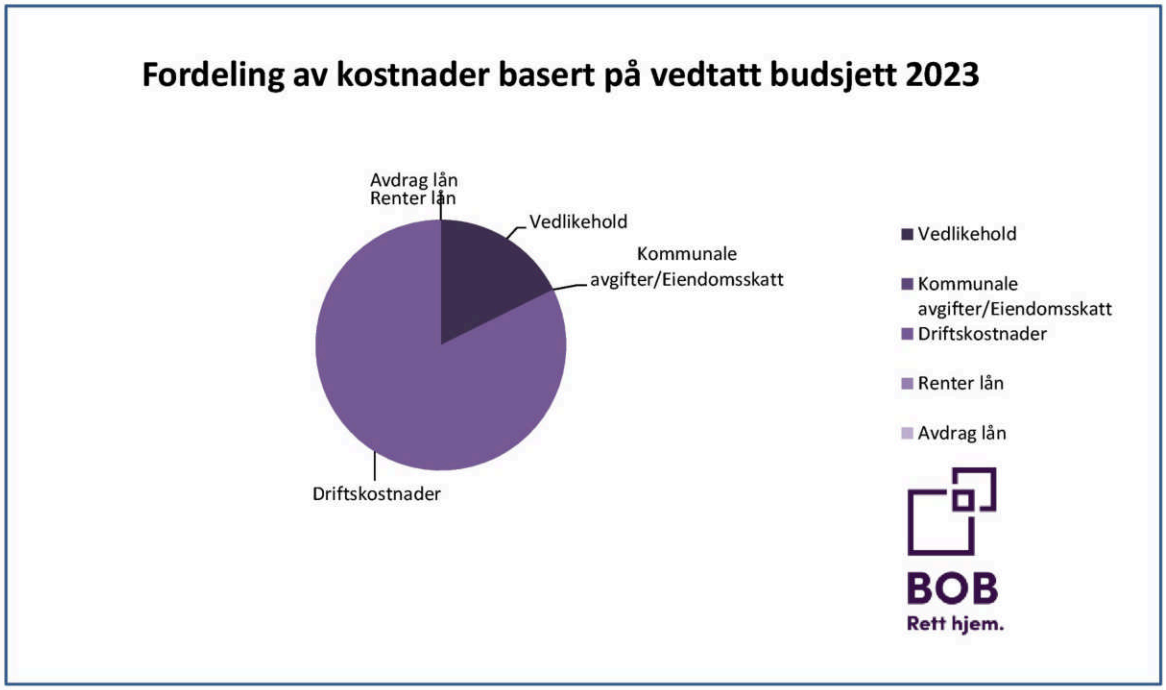
For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

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

Boligselskapets navn	498	Sameiet Skjoldnes I
Budsjett år	2023	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	373 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 734 000	83 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-18 000	-1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 089 000	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
januar 2023

Innkalling til ordinært Årsmøte i 2025 – Sameiet Skjoldnes 1

Dato for møtet: tirsdag den 27. mai kl 18.00
Sted: Restaurant Konow

Dagsorden

1) **Konstituering**
    a. **Godkjenning av innkalling**
    b. **Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert**
    c. **Valg av møteleder**
    d. **Valg av referent / protokollfører**
    e. **Valg av protokollundertegner**
    f. **Valg av tellekorps – bare dersom dette anses nødvendig**
    g. **Godkjenning av dagsorden**

2) **Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2024**
    a. **Årsregnskapet for 2024 – se vedlagt**
    b. **Godkjenne budsjett for 2025 - Budsjettet ligger vedlagt med Årsregnskapet**

3) **Vederlag til styre**
    a. **Godkjenning av et totalt styrehonorar på 125.000 ihht budsjett**

4) **Valg av styre**

    Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette fremmes følgende forslag til nytt styre:

    Følgende styremedlemmer foreslås valgt:

    - **Styrets leder: Eivind Madsen velges for en periode på to år**
    - **Styremedlem 1: Arild Lunde velges for en periode på to år**
    - **Styremedlem 2: Knut Inge Hellevig velges for en periode på to år**
    - **Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad velges for en periode på ett år**
    - **Styremedlem 4: Anne Tandberg velges for en periode på ett år**
    - **Varamedlem: Tor Haldorsen velges for en periode på ett år**

Forslag til vedtak:

a) **Valgkomiteens forslag tiltredes**

5) **Valg av revisor**
    a. **Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor**

6) **Annet:**

a) **Ove Solheim fremmer følgende forslag:**

Det fremmes forslag om forbud mot gassgriller på grunn av brann og eksplosjonsfare.

b) **Jan Henrik Andersen fremmer følgende forslag:**

Styret må følge opp vedlikehold av felles utstikk og terrasser, på lik linje som alle andre terrasser trenger beis og vedlikehold. Fleire steder er det slitasje på grunn av regnvann.

Styret fremmer følgende forslag til vedtak for begge saker:

Styret vil utrede forslagene og vurdere gode løsninger for å behandle forslagene.

Bergen den 15. mai 2025

På vegne av styret i Sameiet Skjoldnes 1

Tor Haldorsen / Styrets leder

Etter at de formelle punktene er gjennomgått og Årsmøtet avsluttet, så legges det opp til et kort beboermøte for å informere om pågående aktiviteter på Skjoldnes og drøfte innspill og synspunkter som er relevant for sameiet.

Årsmøte, Sameiet 1 Skjoldnes

Skjema for registrering av fremmøte eller fullmakt. Skjemaet printes, fylles ut og signeres i forkant av møtet, og leveres ved inngangen.

Navn / seksjonseier: _____

Leilighetsnummer:_____

Kryss av for det som passer under:

____ Jeg møter som seksjonseier

_____ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiemøte, så jeg gir derfor min fullmakt til følgende person:

Navn:_____

Underskrift seksjonseier / fullmaktsgiver:_____

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 Skjoldnes 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjoldnes 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 55MKN-H0RU0-D1WI8-DIFKY-ZTQQI-Y1US1

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 55MKN-H0RU0-D1WI8-DIFKY-ZTQQI-Y1US1

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-19 13:07:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 55MKN-H0RU0-D1WI8-DIFKY-ZTQQI-Y1US1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sameiet Skjoldnes I

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Skjoldnes I
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 111 512	1 972 864	2 088 000	2 395 500
A konto innbetalt energi		578 219	534 388	100 000	100 000
Andre inntekter	3	324 264	324 264	324 000	324 000
Sum inntekter		**3 013 996**	**2 831 516**	**2 512 000**	**2 819 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	100 000	100 000	125 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	4	14 100	14 100	18 000	18 000
Avskrivninger	6	65 955	67 034	61 000	61 000
Andre kostnader fellesanlegg		295 938	432 606	430 000	430 000
Felles strøm og varme		414 883	427 642	410 000	410 000
Kostnader fellesmåling energi		578 219	534 388	0	0
Andre driftskostnader	7	1 215 518	1 174 366	1 002 000	1 002 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	13 916	33 169	0	0
Vedlikehold	9	146 933	166 383	138 000	138 000
Forretningsførsel		111 795	120 737	116 000	114 000
Revisjonshonorar		10 575	24 550	18 500	11 000
Andre konsulenthonorarer		19 485	43 166	0	0
Forsikring		198 810	200 968	200 000	223 000
Sum driftskostnader		**3 186 128**	**3 339 109**	**2 518 500**	**2 532 000**
Driftsresultat		**-172 132**	**-507 593**	**-6 500**	**287 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		5 805	7 271	0	0
Andre renteinntekter		444	1 200	0	0
Sum finansinntekter		**6 248**	**8 471**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		1 558	6	0	0
Sum finanskostnader		**1 558**	**6**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**4 690**	**8 466**	**0**	**0**
Resultat		**-167 442**	**-499 127**	**-6 500**	**287 500**
Til/fra annen EK		0	-184 559	0	0
Til/fra udekket tap		-167 442	-9 568	0	0
Til/fra annen innskutt EK		0	-305 000	0	0
Sum disponeringer		-167 442	-499 127	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Skjoldnes I
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	117 977	183 932
Sum varige driftsmidler		**117 977**	**183 932**
Sum anleggsmidler		**117 977**	**183 932**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	10 730
Forskuddsbetalte kostnader		221 577	193 146
Andre fordringer		232 739	81 096
Sum fordringer		**454 316**	**284 972**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		86 750	231 529
Skattetrekk		38 400	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**125 150**	**231 529**
Sum omløpsmidler		**579 466**	**516 501**
SUM EIENDELER		**697 443**	**700 433**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Skjoldnes I
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-177 010	-9 568
Sum opptjent egenkapital		**-177 010**	**-9 568**
SUM EGENKAPITAL		**-177 010**	**-9 568**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		22 115	0
Leverandørgjeld		178 631	286 853
Skyldige off. myndigheter		66 600	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	100 000
Skyldig energi/brensel		130 305	103 544
Annen kortsiktig gjeld		376 802	205 505
Sum kortsiktig gjeld		**874 453**	**710 001**
SUM GJELD		**874 453**	**710 001**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**697 443**	**700 433**

Bergen,
Styret for Sameiet Skjoldnes I

Tor Haldorsen
Styrets leder

Mette Rokne Hanestad
Styremedlem

Eivind Andreas Madsen
Styremedlem

Kenneth Olsvik
Styremedlem

Anne Tandberg
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	578 844	533 088	560 000	673 000
3801	Andel driftskostnader	1 006 796	927 564	973 000	1 170 500
3816	TV/Internett	342 168	316 865	317 000	342 000
3825	Leieinntekter El-bil	183 704	195 347	238 000	210 000
Sum felleskostnader		**2 111 512**	**1 972 864**	**2 088 000**	**2 395 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Gangvask og heiskostnader	324 264	324 264	324 000	324 000
Sum andre inntekter		**324 264**	**324 264**	**324 000**	**324 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	125 000	125 000
Sum styrehonorar		**100 000**	**100 000**	**125 000**	**125 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Urrban avfall 140L	Utemøbler	Fritidsutstyr
Anskaffelseskost pr.01.01	24 225	168 331	43 937
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 225	168 331	43 937
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 710	33 666	8 787
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 225	115 026	40 275
Bokført verdi pr.31.12	0	53 304	3 661
Anskaffelsesår	2021	2021	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	1

	Utemøbler	Kärcher kostemaskin	Robotgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	38 288	39 531	38 405
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 288	39 531	38 405
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 657	5 647	5 486
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 820	12 706	8 686
Bokført verdi pr.31.12	4 467	26 824	29 718
Anskaffelsesår	2020	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	5	6

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	3 760	6 714	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	0	11 500	0	0
6325	Renovasjon	44 017	23 011	0	0
6326	Snømåking og brøyting	152 101	220 203	100 000	100 000
6360	Renhold og matteleie	138 727	138 851	140 000	140 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	14 557	8 289	0	0
6370	Garasjer	8 089	3 704	0	0
6372	Heis	153 863	82 976	80 000	80 000
6375	TV/Internett	383 382	350 663	351 000	351 000
6376	Vaktmestertjenester- Jølle Fix AS	229 605	229 262	203 000	203 000
6377	Vakthold	0	1 226	0	0
6390	Andre driftskostnader	9 834	17 437	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	69 727	70 647	98 000	98 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	611	0	0
6900	Telefonutgifter	1 706	0	0	0
7000	Drivstoff	0	460	0	0
7420	Gaver	270	0	0	0
7740	Øreavrunding	2	-5	0	0
7779	Andre gebyr	5 879	340	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	8 478	0	0
Sum driftskostnader		**1 215 518**	**1 174 366**	**1 002 000**	**1 002 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	468	1 457	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 278	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	4 691	9 704	0	0
6540	Inventar	0	10 281	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	1 604	11 490	0	0
6553	Abonnement og lisenser	1 875	237	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**13 916**	**33 169**	**0**	**0**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	44 990	0	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	5 383	74 376	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	14 839	13 637	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg - fellesinnkjøp	44 241	73 646	88 000	88 000
6615	Vedlikehold låssystemer	37 480	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	4 724	0	0
Sum vedlikehold		**146 933**	**166 383**	**138 000**	**138 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-177 010	-9 568

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**-193 500**	**276 998**
Periodens resultat	-167 442	-499 127
Årets avskrivninger	65 955	67 034
Årets investeringer	0	-38 405
Endring i disponible midler	**-101 487**	**-470 498**
Disponible midler 31.12.	**-294 987**	**-193 500**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0498 Årsr...

Name	Date
Madsen, Eivind Andreas	**2025-05-09**

Identification

bankID Madsen, Eivind Andreas

Name	Date
Haldorsen, Tor	**2025-05-15**

Identification

bankID Haldorsen, Tor

Name	Date
Olsvik, Kenneth	**2025-05-08**

Identification

bankID Olsvik, Kenneth

Name	Date
Hanestad, Mette Rokne	**2025-05-08**

Identification

bankID Hanestad, Mette Rokne

Name	Date
Tandberg, Anne	**2025-05-08**

Identification

bankID Tandberg, Anne

SIGNICAT

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

Protokoll fra ordinært Årsmøte i Sameiet Skjoldnes 1

Dato for møtet: tirsdag den 27. mai kl 18.00
Sted: Selskapslokalet på Konow, 1. etasje

Møtet ble åpnet av styrets leder, Tor Haldorsen.

Tilstede fra styret var følgende personer:

Tor Haldorsen
Mette Rokne Hanestad
Anne Tandberg
Eivind Madsen
Kenneth Olsvik

Representant fra BOB var ikke tilstede.

Dagsorden

1) **Konstituering**
    a. **Godkjenning av innkalling**

    Årsmøtet ble spurt om det var innvendinger mot innkallingen, og det var det ikke.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    b. **Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert**

    Antall seksjonseiere som var tilstede: 25

    c. **Valg av møteleder**

    Tor Haldorsen ble foreslått som møteleder.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    d. **Valg av referent / protokollfører**

    Mette Rokne Hanestad ble foreslått som referent.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    e. **Valg av protokollundertegner**

    Walter Wangberg ble foreslått som protokollundertegner, sammen med referent.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    f. **Valg av tellekorps**

    Ingen tellekorps er foreslått
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    g. **Godkjenning av dagsorden**

    Vedtak: Enstemming godkjent

2) **Årsmelding fra styret:**

Gjennomgang av styrets Årsmelding for 2024. Denne var sendt ut på forhånd, sammen med innkalling, slik at alle sameierne hadde hatt anledning til å lese gjennom denne på forhånd. Styrets årsmelding ble allikevel i korte trekk gjennomgått av styrets leder og styremedlem Mette Rokne Hanestad

Det ble også informert om hendelse etter balansedagen angående fakturering til Skjoldnes Holding AS. Dermed bekreftes fortsatt drift og egenkapital.

Vedtak: styrets årsmelding ble enstemmig godkjent.

3) **Godkjenne budsjett for 2025**
   a. **Budsjettet lå vedlagt i Årsmeldingen, og ble gjennomgått av styrets leder og Mette Rokne Hanestad.**

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent.

4) **Vederlag til styre**
   a. **Godkjenning av et samlet styrehonorar på 125.000 ihht budsjett**

Vedtak: Styrets samlede vederlag på 125.000 for 2024 ble enstemmig godkjent.

5) **Valg av styre**

Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette ble det fremmet følgende forslag til nytt styre for 2025:

Følgende styremedlemmer valgt for 2 år
Det er:

- **Styrets leder: Eivind Madsen**
- **Styremedlem1: Arild Lunde**
- **Styremedlem 2: Knut Hellevig**

Følgende to styremedlemmer ble valgt for en periode på ett år:

- **Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad**
- **Styremedlem 4: Anne Tandberg**
- **Varamedlem: Tor Haldorsen velges for en periode på ett år**

Det var ikke kommet inn forslag på valg av andre styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

a) **Valgkomiteens forslag tiltredes**

6) **Valg av revisor**
   a. **Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor**

Vedtak: KPMG ble enstemmig godkjent.

7) **Annet:**

a) **Ove Solheim fremmer følgende forslag:**

Forbud mot gassgrill

Vedtak: Forslag fra Ove Solheim fikk ble forkastet siden det ikke er foreslått forbud mot gassgrill

b) **Følgende sak var kommet inn fra Jan Henrik Andersen angående vedlikehold av fellesområder med forslag til vedtak:**

Styret tar dette til etterretning og følger dette opp

c) **Det var ingen flere saker til behandling, og Årsmøtet ble hevet.**

Bergen den 27. mai 2025

Mette Rokne Hanestad
Referent

Walter Wangberg
Protokollunderskriver

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKJOLDNES I

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Skjoldnes I.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 40, bnr. 112 i Bergen kommune.
Sameiet består av 59 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (garasjeanlegg).

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. SAMEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.
- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er Sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

5. FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

(a) eiendomsforsikring,

(b) kostnader ved forrertningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer

(c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer

(d) kostnader til vaktmestertjenester

(e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter

(f) kostnader til fjernvarme

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, som drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, utgifter knyttet til sykkelparkering og bodareal i kjeller.

Utgifter som nevnt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk. Herunder slik at seksjon 6 (eneboligen) ikke skal være med å dekke trappevask og heiskostnader.

- Kostnader til kabel-TV/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Garasjeseksjonene betaler alene de utgifter som knytter seg til Garasjeseksjonen.
- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven 29 første ledd.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6. ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere kan velges til verv i Sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsmelding fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Budsjett for kommende år
6. Vedlikeholdsplan

For øvrig behandler årsmøtet andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever 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, jf punkt 6.

8. ÅRSMØTETS VEDTAK

8-1 Årsmøtets vedtak

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a:

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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 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. STYRET

Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer, høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.

Styret forestår den daglige drift av Sameiets eiendom i samsvar med lov, Sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

10. SALG / UTLEIE – RETTSLIG RÅDIGHET

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

11. VEDLIKEHOLD, DRIFT

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholds-program for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

12. ØVRIGE FORPLIKTELSER

Sameiet Skjoldnes I skal til enhver tid være sameier i Sameiet Skjoldnes Vel I og Sameiet Skjoldnes Vel II.

13. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sameierbrøken, med de unntak som fremgår av disse vedtekter.

14. FORSIKRING

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

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

15. PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

16. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

17. TVIST

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

***

Haldorsen, Tor
Sundtsvei 83, 5221 NESTTUN

Vår ref.: 0899-1-13
Dato: 20.01.2026

Deres henvendelse av 20.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 13 i Skjoldnes Parkering 2 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Skjoldnes Parkering 2
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	927182068
Seksjons-/andelsnr.:	13
Seksjons-/andelseier:	Haldorsen, Tor Arnesen, Elisabeth
Adresse:	Sundtsvei 83, 5221 NESTTUN

Forsikring

Fremtind Forsikring AS	3116193

Fellesutgifter:

Felleskostnader garasje	4 000,00	Årlig

Sum felleskostnader: 4 000,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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

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

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

Spesifikasjon av lån
Skjoldnes parkering 2 har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Eivind Andreas Madsen
Styreleders e-post: eivind.madsen@rema.no

Tredjepartsopplysninger
Andel gjeld pr 0
Andel formue pr 0

Bygning/eiendom
Byggeår 2021
Gårds-/bruksnr: 40/112

Særskilte opplysninger
Felleskostnader faktureres en gang årlig. Ved eierskfite gjøres dette opp mellom kjøper og selger.

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinært Årsmøte i 2025 – Sameiet Skjoldnes Parkering 2

Dato for møtet: tirsdag den 27. mai kl 18.00
Sted: Restaurant Konow

Dagsorden

1) **Konstituering**
    a. **Godkjenning av innkalling**
    b. **Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert**
    c. **Valg av møteleder**
    d. **Valg av referent / protokollfører**
    e. **Valg av protokollundertegner**
    f. **Valg av tellekorps – bare dersom dette anses nødvendig**
    g. **Godkjenning av dagsorden**

2) **Behandling og godkjenning av årsregnskapet for 2024**
    a. **Årsregnskapet for 2024 – se vedlagt**

3) **Godkjenne budsjett for 2025**
    a. **Budsjettet ligger vedlagt med Årsregnskapet**

4) **Vederlag til styre**
    a. **Godkjenning av et totalt styrehonorar på 125.000 ihht budsjett samlet for alle tre sameiene.**

5) **Valg av styre**

    Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette fremmes følgende forslag til nytt styre :

    Følgende styremedlemmer foreslås valgt:

    - **Styrets leder: Eivind Madsen velges for en periode på to år**
    - **Styremedlem 1: Arild Lunde velges for en periode på to år**
    - **Styremedlem 2: Knut Inge Hellevig velges for en periode på to år**
    - **Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad velges for en periode på ett år**
    - **Styremedlem 4: Anne Tandberg velges for en periode på ett år**
    - **Varamedlem: Tor Haldorsen velges for en periode på ett år**

    Forslag til vedtak:

    a) **Valgkomiteens forslag tiltredes**

6) **Valg av revisor**
    a. **Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor**

Bergen den 15. mai 2025

På vegne av styret i Sameiet Skjoldnes Parkering 2

Tor Haldorsen / Styrets leder

Skjoldnes Parkering 2

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Skjoldnes Parkering 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	274 800	184 500	186 000	274 000
Sum inntekter		**274 800**	**184 500**	**186 000**	**274 000**
Driftskostnader					
Felles strøm og varme		0	0	45 000	45 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		77 383	73 376	78 500	78 500
Andre driftskostnader	3	52 240	62 438	101 100	101 100
Forretningsførsel		24 008	21 868	31 000	34 000
Sum driftskostnader		**153 631**	**157 683**	**255 600**	**258 600**
Driftsresultat		**121 169**	**26 817**	**-69 600**	**15 400**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 828	4 779	0	0
Andre renteinntekter		55	90	0	0
Sum finansinntekter		**4 883**	**4 869**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**4 883**	**4 869**	**0**	**0**
Resultat		**126 052**	**31 686**	**-69 600**	**15 400**
Til/fra annen EK		126 052	31 686	0	0
Sum disponeringer		126 052	31 686	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Skjoldnes Parkering 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		52 041	0
Andre fordringer		175 000	0
Sum fordringer		**227 041**	**0**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		60 638	45 243
Sum bankinnsk. og kontanter		**60 638**	**45 243**
Sum omløpsmidler		**287 680**	**45 243**
SUM EIENDELER		**287 680**	**45 243**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Skjoldnes Parkering 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		157 738	31 686
Sum opptjent egenkapital		**157 738**	**31 686**
SUM EGENKAPITAL		**157 738**	**31 686**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	12 050
Leverandørgjeld		115	1 300
Annen kortsiktig gjeld		129 826	207
Sum kortsiktig gjeld		**129 941**	**13 557**
SUM GJELD		**129 941**	**13 557**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**287 680**	**45 243**

Bergen,
Styret for Skjoldnes Parkering 2

Tor Haldorsen Styrets leder	Mette Rokne Hanestad Styremedlem	Eivind Andreas Madsen Styremedlem
Anne Tandberg Styremedlem	Kenneth Olsvik Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3804	Utleie garasjeplasser	274 800	184 500	186 000	274 000
Sum felleskostnader		**274 800**	**184 500**	**186 000**	**274 000**

Note 3 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6377	Vakthold	1 230	0	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	17 272	56 100	56 100
6394	Andel kostnader sameie	49 020	45 168	45 000	45 000
6940	Porto	115	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	-2	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
Sum driftskostnader		**52 240**	**62 438**	**101 100**	**101 100**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 5 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**31 686**	**0**
Periodens resultat	126 052	31 686
Endring i disponible midler	**126 052**	**31 686**
Disponible midler 31.12.	**157 738**	**31 686**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0899 Årsr...

Name	Date
Tandberg, Anne	**2025-05-08**

Identification

bankID Tandberg, Anne

Name	Date
Olsvik, Kenneth	**2025-05-15**

Identification

bankID Olsvik, Kenneth

Name	Date
Madsen, Eivind Andreas	**2025-05-09**

Identification

bankID Madsen, Eivind Andreas

Name	Date
Haldorsen, Tor	**2025-05-12**

Identification

bankID Haldorsen, Tor

Name	Date
Hanestad, Mette Rokne	**2025-05-08**

Identification

bankID Hanestad, Mette Rokne

SIGNICAT

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

Protokoll fra ordinært Årsmøte i Sameiet Skjoldnes Parkering 2

Dato for møtet: tirsdag den 27. mai kl 18.00
Sted: Selskapslokalet på Konow, 1. etasje

Møtet ble åpnet av styrets leder, Tor Haldorsen.

Tilstede fra styret var følgende personer:

Tor Haldorsen
Mette Rokne Hanestad
Anne Tandberg
Eivind Madsen
Kenneth Olsvik

Representant fra BOB var ikke tilstede.

Dagsorden

1) **Konstituering**
    a. **Godkjenning av innkalling**

    Årsmøtet ble spurt om det var innvendinger mot innkallingen, og det var det ikke.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    b. **Registrering av antall fremmøtte / antall seksjoner representert**

    Antall seksjonseiere som var tilstede: 14

    c. **Valg av møteleder**

    Tor Haldorsen ble foreslått som møteleder.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    d. **Valg av referent / protokollfører**

    Mette Rokne Hanestad ble foreslått som referent.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    e. **Valg av protokollundertegner**

    Walter Wangberg ble foreslått som protokollundertegner, sammen med referent.
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    f. **Valg av tellekorps**

    Ingen tellekorps er foreslått
    Vedtak: Enstemmig godkjent.

    g. **Godkjenning av dagsorden**

    Vedtak: Enstemming godkjent

2) **Årsmelding fra styret:**

Gjennomgang av styrets Årsmelding for 2024. Denne var sendt ut på forhånd, sammen med innkalling, slik at alle sameierne hadde hatt anledning til å lese gjennom denne på forhånd. Styrets årsmelding ble allikevel i korte trekk gjennomgått av styrets leder og styremedlem Mette Rokne Hanestad

Vedtak: styrets årsmelding ble enstemmig godkjent.

3) **Godkjenne budsjett for 2025**
   a. **Budsjettet lå vedlagt i Årsmeldingen, og ble gjennomgått av styrets leder og Mette Rokne Hanestad.**

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent.

4) **Vederlag til styre**
   a. **Styrehonorar dekkes av styrehonorar i Sameiet Skjoldnes 1**

5) **Valg av styre**

Ihht vedtektene er sittende styre valgkomite for nytt styre, og ihht dette ble det fremmet følgende forslag til nytt styre for 2025:

Følgende styremedlemmer valgt for 2 år
Det er:

- **Styrets leder: Eivind Madsen**
- **Styremedlem1: Arild Lunde**
- **Styremedlem 2: Knut Hellevig**

Følgende to styremedlemmer ble valgt for en periode på ett år:

- **Styremedlem 3: Mette Rokne Hanestad**
- **Styremedlem 4: Anne Tandberg**
- **Varamedlem: Tor Haldorsen velges for en periode på ett år**

Det var ikke kommet inn forslag på valg av andre styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

a) **Valgkomiteens forslag tiltredes**

6) **Valg av revisor**
   a. **Det foreslås at KPMG fortsetter som sameiets revisor**

Vedtak: KPMG ble enstemmig godkjent.

7) **Annet:**

a) **Det var ingen flere saker til behandling, og Årsmøtet ble hevet.**

Bergen den 27. mai 2025

Mette Rokne Hanestad
Referent

Walter Wangberg
Protokollunderskriver

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger og parkeringsplasser i Prosjektet Skjoldnes. Vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring mv. Det bemerkes at organiseringen av parkeringsanleggene ikke er endelig avklart p.t.

VEDTEKTER FOR SKJOLDNES PARKERING 2

1. NAVN OG EIERFORHOLD

Lagets navn skal være Skjoldnes Parkering 2 ("Garasjelaget").

Garasjelaget har som formål å:

- ivareta medlemmenes felles interesser
- organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Alle som erverver rett til parkeringsplass i Garasjeseksjonen, har tinglyst rett og plikt til å være medlem av laget.

Det er til sammen 62 andeler i sameiet. Garasjen utgjør seksjon 61 i Sameiet Skjoldnes Trinn 1.

Medlemmene har 1 stemme hver for hver parkeringsplass.

Laget stiftes av Skjoldnes Utvikling AS ("Utbygger") eller den Utbygger utpeker. Så snart den enkelte boligseksjon og garasjeplass overtas i prosjektet Skjoldnes, tas eieren opp som medlem i garasjelaget – det vises for øvrig til overgangsbestemmelser i punkt 9, hvor innmeldingstidspunkt er nærmere angitt.

Så snart forhåndssolgte boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I er overtatt fra Utbygger, innkaller Utbygger til ekstraordinær generalforsamling, se punkt 4, hvor garasjelagets styre skal velges. Se også punkt 9. Så snart styret er valgt, skal styret besørge laget registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund.

2. FELLESUTGIFTER

Garasjelaget betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen, herunder garasjeseksjonens andel av felleskostnadene i Sameiet Skjoldnes I. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass. Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen strømutgiftene etter stipulert forbruk i tillegg til medlemskontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av garasjelagets styre slik at det samlede innbetalte beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av kontingentens størrelse det påfølgende år.

3. MEDLEMMENES PLIKTER OG RETTIGHETER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter:

- Garasjelagets vedtekter
- vedtekter for Sameiet Skjoldnes I
- eventuelle ordensregler for laget og/eller Sameiet Skjoldnes I
- vedtak fattet av lagets generalforsamling og/eller styre, samt
- vedtak fattet av sameiermøtet og/eller styret til Sameiet Skjoldnes I

Ingen har adgang til på egenhånd å iverksette tiltak i Garasjeseksjonen uten gyldig vedtak av Garasjelagets styre eller lagets generalforsamling.

Alle medlemmene kan velges til verv i Garasjelaget.

Med medlemskap i laget følger en rett til eksklusiv bruk av en eller flere parkeringsplasser i Garasjeseksjonen. Den nærmere fordelingen av parkeringsplassene følger som vedlegg 1 til nærværende vedtekter.

Parkeringsplassen kan ikke eies av, eller selges til, andre enn de som til enhver tid er eiere av boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I, samt eiere av Konow Lund Villaen, gnr/bnr 40/1819. Ved salg av den overliggende boligseksjon plikter medlemmet i garasjelaget således å selge sin garasjeplass til kjøper av den boligseksjon som avhendes, eller til annen boligseksjonseier i Sameiet Skjoldnes I.

Noen av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede ("hc-plass"). Seksjonseiere som er medlemmer i Garasjelaget, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. De medlemmer som har blitt tildelt HC-plass uten å ha behov for slik plass, plikter således vederlagsfritt å bytte sin plass midlertidig med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sameiet.

Parkeringsplassene i Garasjeseksjonen kan leies ut sammen med boligseksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere/beboere i Sameiet Skjoldnes I og II. Dersom ingen boligseksjons-eiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre på tidsbegrenset kontrakt med maksimalt ett års varighet. Leieretten skal tilbys andre boligseksjonseiere/beboere på nytt, før ev. leiekontrakt fornyes. Leieforholdet skal meldes til lagets styre. Konow Lund Villaen kan tilby sine parkeringsplasser til sine kunder uavhengig av begrensningene i denne bestemmelsen.

Styret i Sameiet Skjoldnes 1, eller den de utpeker, har til enhver tid tilkomst til tekniske rom beliggende i garasjeseksjon, seksjon 61. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra styret i Sameiet Skjoldnes 1.

Seksjonseiere i Sameiet Skjoldnes 1 som har bod i garasjeseksjonen, har til enhver tid tilkomst til sine boder i garasjeseksjon, seksjon 61. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra de berørte.

4. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er Garasjelagets øverste myndighet alle medlemmene har rett til å delta på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett. Videre har Garasjelagets samt Sameiets styremedlemmer, forretningsfører og revisor rett til å delta på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett. Garasjelagets styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets formann, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i punkt 7.

Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av juni med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi til og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan generalforsamlingen bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når innkallingen har skjedd i henhold til nærværende vedtektsbestemmelse, uavhengig av antall oppmøtte.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering (godkjenning av møteinnkalling, opprop, valg av møteleder og referent med mer).
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett og fastsettelse av årskontingent
5. Vedlikeholdsplan
6. Valg av leder
7. Valg av styre med vara
8. Valg av revisor
9. Andre saker nevnt i innkallelsen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5. GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer ved generalforsamlingen for vedtak om bl.a.:

(a) endring av vedtektene,

(b) ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeseksjonen som etter forholdene i garasjelaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn [ti] prosent av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene (den samlede medlemskontingenten).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

(f) at bestemte medlemmer skal ha plikt til å holde deler av kjørearealet ved like,

(g) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av drift- og vedlikeholdskostnadene enn bestemt i punkt 2.

(h) Endinger i fordelingen av parkeringsplasser

Det kreves tilslutning fra samtlige medlemmer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeseksjonen. Garasjeseksjonen kan ikke, verken helt eller delvis, selges eller leies bort til andre enn eiere av boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I., se dog punkt 3 8. avsnitt.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

6. STYRET

Garasjelaget ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer, samt ett varamedlem. Det skal være 2 varamedlemmer til styret. Styret med varamedlemmer velges på generalforsamlingen. Styremedlemmene skal være medlemmer av garasjelaget eller tilhøre et medlems husstand. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av den generalforsamling som foretar valget. Leder for Garasjelaget velges direkte, for øvrig konstituerer styret seg selv. Representantene kan gjenvelges. Se også pkt. 9.

Styret representerer Garasjelagets medlemmer, og forplikter dem med underskrift fra styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, ved gjennomføringen av vedtak truffet av generalforsamling eller styret, og plikter som angår Garasjeseksjonen herunder ved tinglysing av heftelser i denne. Styret representerer Garasjeseksjonen og stemmer på vegne av lagets medlemmer i ordinære samt ekstraordinære årsmøter i Sameiet Skjoldnes I.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

7. STYRETS ARBEID

Styret forestår den daglige driften av Garasjeseksjonen i samsvar med Garasjelagets formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsplan for Garasjeseksjonen som fremlegges generalforsamlingen for godkjennelse. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier. Styreleder i Garasjelaget har møte- og talerett i Sameiets styremøter.

Styret fører regnskap som følger kalenderåret. Revidert regnskap skal legges fram på årets generalforsamling for godkjenning.

Garasjeseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Det enkelte medlem besørger selv forsikring som dekker dennes kjøretøy.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av generalforsamlingen.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

8. MISLIGHOLD

Dersom et medlem vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor Garasjelaget, kan styret terminere medlemskapet i Garasjelaget. Som vesentlig mislighold regnes blant annet manglende betaling av kontingent etter pkt. 1 og bruk av Parkeringsplassen og/eller Garasjeseksjonen i strid med pkt. 3. Medlemmet skal gis en rimelig frist til å rette forholdet, før oppsigelse finner sted.

Ved slik oppsigelse forestår Garasjelagets styre salget av parkeringsplassen innenfor den krets som nevnt i punkt 3. Salget skjer for medlemmets risiko og regning.

9. TVISTER

Eventuelle tvister mellom Garasjelaget og én eller flere medlemmer, skal avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar garasjeseksjonens verneting som verneting ved tvister som gjelder garasjeseksjonen.

10. MINDRETALLSVERN

Garasjelagets generalforsamling, styre eller andre kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. OVERGANGSBESTEMMELSER

Dette punktet gjelder fram til alle parkeringsplassene er solgt og overtatt, samt til garasjeseksjonen er endelig overskjøtet til Garasjelaget. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Representasjon
Inntil samtlige parkeringsplasser er solgt til boligseksjonseiere i Sameiet Skjoldnes I, skal Utbygger ha én representant i styret.

Stemmer
Utbygger har stemmeretten for samtlige parkeringsplasser, jf. punkt 1, som ikke er solgt. Forretningsfører skal legge fram oversikt over salgssituasjonen på hver generalforsamling slik at stemmeforholdene klargjøres under første post "Konstituering".

Medlemskap og Kontingent
Medlemskap i garasjelaget er obligatorisk for alle kjøpere av parkeringsplass i Garasjeseksjonen. Hver kjøper overtar retten til bruk av parkeringsplass i henhold til den enkeltes kontrakt om kjøp av parkeringsplass.

Kontingenten løper fra samme tidspunkt. Utbygger er medlem på linje med øvrige medlemmer for usolgte plasser, med de samme rettigheter og plikter, fram til kjøper overtar rettighetene og forpliktelsene ved overtakelse av den aktuelle parkeringsplass.

Utleie
Utbygger kan leie ut usolgte parkeringsplasser i Garasjeseksjonen. Dersom ingen boligseksjonseiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre på tidsbegrenset kontrakt med maksimalt ett års varighet. Leieretten skal tilbys andre boligseksjonseiere/beboere på nytt, før ev. leiekontrakt fornyes. Leieforholdet skal meldes til lagets styre.

Overskjøting av Garasjeseksjonen
Sameierne er hjemmelshaver til Garasjeseksjonen som angitt i punkt 1. Ved stiftelsen av garasjelaget vil eiendommen gnr. 40 bnr 112 ikke være ferdig seksjonert, de overliggende boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes I vil ikke være overtatt av eierne. Utbygger står fritt til å avvente overskjøtingen av Garasjeseksjonen inntil overtakelse og overskjøting av Boligseksjonene er gjennomført.

Dersom Garasjeseksjonen ikke er overskjøtet til Garasjelaget ved første overtakelse av overliggende boligseksjon med tilhørende garasjeplass, skal Garasjelagets rett til Garasjeseksjonen tinglyses som en bruksrett i Garasjeseksjonen. Nevnte tinglysing besørges og bekostes av Utbygger.

Medlemmenes plikt til å betale kontingent består uavhengig av tidspunktet for gjennomføringen av overskjøtingen. Garasjelaget er ansvarlig for dokumentavgiften, og bærer risikoen for avgiftens størrelse. Dersom det er nødvendig for å få dekket dokumentavgiften rettidig, vil medlemmene bli pålagt en økt dokumentavgift i forbindelse med overskjøtingen.

Utbygger har eksklusiv bruksrett til de parkeringsplasser som ikke er solgt. Denne retten kan tinglyses som en bruksrett i Garasjeseksjonen. Bruksretten skal avlyses så snart samtlige parkeringsplasser i Garasjeseksjonen er solgt.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt Garasjeseksjonen er overskjøtet og samtlige parkeringsplasser er solgt og overtatt, og rettighetshaverne har tiltrådt som medlemmer i laget og derigjennom overtatt Utbyggers rettigheter og plikter i Garasjelaget.

***

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

3rw Arkitekter AS
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Jakob Rosvik	Katrine Ve	201621613/53	130121

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 55
Adresse	:	Sundts Veg 55
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, boligbygg B2 (bygg 6) med felles parkeringsanlegg, mottatt 10.12.2020. Vi viser også til tillatelse datert 01.09.2016, tillatelse til dispensasjon datert 08.01.2020 og midlertidige dispensasjoner datert 10.01.2020 og 11.01.2021 (registrert i sak 201621611). Behandling av midlertidig brukstillatelse har vært avhengig av behandling av ny forlenget midlertidig dispensasjon innvilget 11.01.2021.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
13.03.2020 - boliger tilknyttet trappehus D i bygg 6
26.02.2020 - boliger tilknyttet trappehus C i bygg 6
29.01.2020 - boliger tilknyttet trappehus A og B og deler av felles parkeringsanlegg/ sportsboder.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, boligbygg B2 (bygg 6) med felles parkeringsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 15.04.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tilstrekkelig dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2.2 er tilstrekkelig dokumentert oppfylt. Følgende krav må dokumenteres ytterligere til søknad om ferdigattest:

- Endelig ferdigstilling av renovasjonsløsning.
- For opparbeiding av o_FR3 og o_FR4 vises det til midlertidig dispensasjon datert 10.01.2020.

- Det må foreligge bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at hovedledningsanlegg for vann, spillvann og overvann er overtatatt av kommunen. Det er ikke mottatt bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende, imidlertid har Vann- og avløpsetaten i e-post datert 17.01.2020 uttalt at det er i orden at det gis midlertidig brukstillatelse for bygg B1 sak 201621611. Det er også bekreftet at dette også gjelder for vann-, avløp- og overvannsledninger tilknyttet prosjektet. Sluttdokumentasjonen skal være godkjent for privat anlegg, og hovedledningsanlegget skal være overtatt til kommunal drift og vedlikehold før det gis ferdigattest.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall må foreligge til søknad om ferdigattest, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skjoldnes Utvikling AS, Statsminister Michelsens veg 36, 5230 PARADIS

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.
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.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

3 R W Arkitekter
Postboks 1131 Sentrum
5809 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15268-29
Saksbehandler: Gerd Soldal
Dato: 30.06.2025

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 40 Bnr 112
Adresse	:	Sundts veg 77 - 89
Tiltakshaver	:	Skjoldnes Utvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig - B2

Kontaktperson: Jakob Røsvik

Vi viser til søknad om ferdigattest for nybygg boliger mottatt 26.02.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.03.2025. Søknaden gjerder tiltak godkjent den 01.09.2016 i sak 201621613 og tillatelse til endring datert 08.01.2020 (dispensasjon byggteknisk forskrift).

VEDTAK
Søknad om ferdigattest for nybygg boligbebyggelse (B2) avslås, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Følgende vilkår i rammetillatelsen er ikke dokumentert/bekreftet oppfylt:

- Opprustning av siste del av Sundtsveg fra snuplassen på Ramstad til Skjoldnes, i tråd med detaljplaner godkjent av Trafikketaten (nå Bymiljøetaten).
- Sundts veg skal være ferdig opparbeidet iht. reguleringsplan R 17640000.
- 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.
- Bekreftelse fra Bergen Vann at sluttdokumentasjonen er funnet tilfredsstillende, ref sak 2016/20817 hos Bergen Vann.

Ferdigattest kan ikke gis før vilkår er oppfylt.

Krav om at teknisk løsning for vei må være avklart følger av Byggesaksforskriften 5-4 4. ledd bokstav c.

Når det gjelder støy, så har vi mottatt tilbakemelding fra beboere at støysikring ikke er ferdig utført.

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

Gerd Soldal
saksbehandler

Geir Hanssen
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Skjoldnes Utvikling AS Solheimsgaten 23C 5054 BERGEN

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

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00040-0112-0000-051
Eiendommens adresse	Sundts veg 83
Eier	Tor Haldorsen , Sundts Veg 83 , 5221 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3492415KR	0.0026	9 080,00	2 270,00
Abonnementsgebyr vann	11011m2	7.71	1 398,68	352,54
A-konto vann	3956m3	11.44	745,62	187,93
A-konto vann	1072m3	11.44	202,05	50,92
Abonnementsgebyr avløp	11011m2	10.62	1 926,59	485,60
A-konto avløp	3956m3	15.64	1 019,37	256,93
A-konto avløp	1072m3	15.64	276,23	69,62
Målerleie Qn 10 DN40 1 1/2"	1stk	1320.00	21,75	5,48
Målerleie Qn 10 DN40 1 1/2"	1stk	1320.00	21,75	5,48
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total eksl. mva			18 385,94	4 607,98

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

17.11.2025 12:51:45

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.03.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	135/8194	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	03.02.2021 03.02.2021	202024307 202026998	Tinglyst 18.03.2021	40/112 (-713,6), 40/112/0/2 (170,6), 40/112/0/4 (62,3), 40/112/0/5 (102), 40/112/0/6 (152,3), 40/112/0/8 (7,2), 40/112/0/9 (12,2), 40/112/0/11 (17,4), 40/112/0/12 (5,9), 40/112/0/13 (5,8), 40/112/0/14 (5,6), 40/112/0/15 (5,9), 40/112/0/18 (56,5), 40/112/0/19 (55,8), 40/112/0/20 (54,2)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALDORSEN TOR F201059*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SUNDTS VEG 83 5221 5221 NESTTUN	Bosatt (B)
ARNESEN ELISABETH F250663*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SUNDTS VEG 83 5221 5221 NESTTUN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundts veg 83	H0302	40/112/0/51	136	4	2	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sundts veg 83

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5221 NESTTUN	Kirkesogn	07020201 Birkeland
Grunnkrets	1314 Skjold	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	48 Skjold		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300577683		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	20.01.2020

1: Bygning 300577683: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Midlertidig brukstillatelse 20.01.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7466
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7466
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	2924
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	43

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.09.2016	09.09.2016
Igangsettingstillatelse	21.03.2019	22.03.2019
Midlertidig brukstillatelse	20.01.2020	21.01.2020
Endre bygningsdata	24.03.2021	24.03.2021
Endre bygningsdata	24.03.2021	24.03.2021
Endre bygningsdata	24.03.2021	24.03.2021
Endre bygningsdata	07.10.2021	07.10.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundts veg 83	H0302	40/112/0/51	136	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	957	0	957	0	0	0
H03	8	1087	0	1087	0	0	0
H02	12	1433	0	1433	0	0	0
H01	12	1448	0	1448	0	0	0
U01	3	2541	0	2541	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/112

Bruksnavn	Kloven	Beregnet areal	13740.9
Etablert dato	10.09.1929	Historisk oppgitt areal	6286
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6692073.9	297416.85	Ja	13740.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/112/0/0
Utlistet 17. november 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
259269171	Grunneiendom	0	Ja	13 740,7 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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 %
18180000	35	FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.2016	201323567	< 0,1 % (13739,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	36,4 %
17340000	1690 - Annet uteoppholdsareal	26,4 %
17340000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	23,1 %
17340000	2011 - Kjøreveg	6,5 %
17340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,5 %
17340000	3031 - Turvei	2,4 %
17340000	1589 - Uthus, naust, badehus	1,7 %
17340000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,3 m²)
17340000	1804 - Bolig, kontor	< 0,1 % (0,1 m²)
18180000	3031 - Turvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
17340000	570 - Bevaring kulturmiljø	< 0,1 % (2,9 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	11,3 %
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	8,6 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	1,4 %
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	< 0,1 % (1179,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	19,9 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,4 %
17340000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	59,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	25,1 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	8,8 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	5,9 %
65270000	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål	Kombinerte formål i sjø & vassdrag	KO	0,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	98,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	44,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,4 %

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	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	51,6 %
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	43,4 %
15700000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	5,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	58,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3	199703294
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1889	301460604	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202417699
40/1879	301353541	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	202411987
40/961	300807542	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.05.2020	202004727
40/1841	300708103-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.06.2024	202412108
40/1732	300700027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.01.2022	201811644
40/1819	139460502	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2019	-
40/203	139461592	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	05.06.2025	-
40/203	301492425	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	05.06.2025	202512063

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 17. november 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

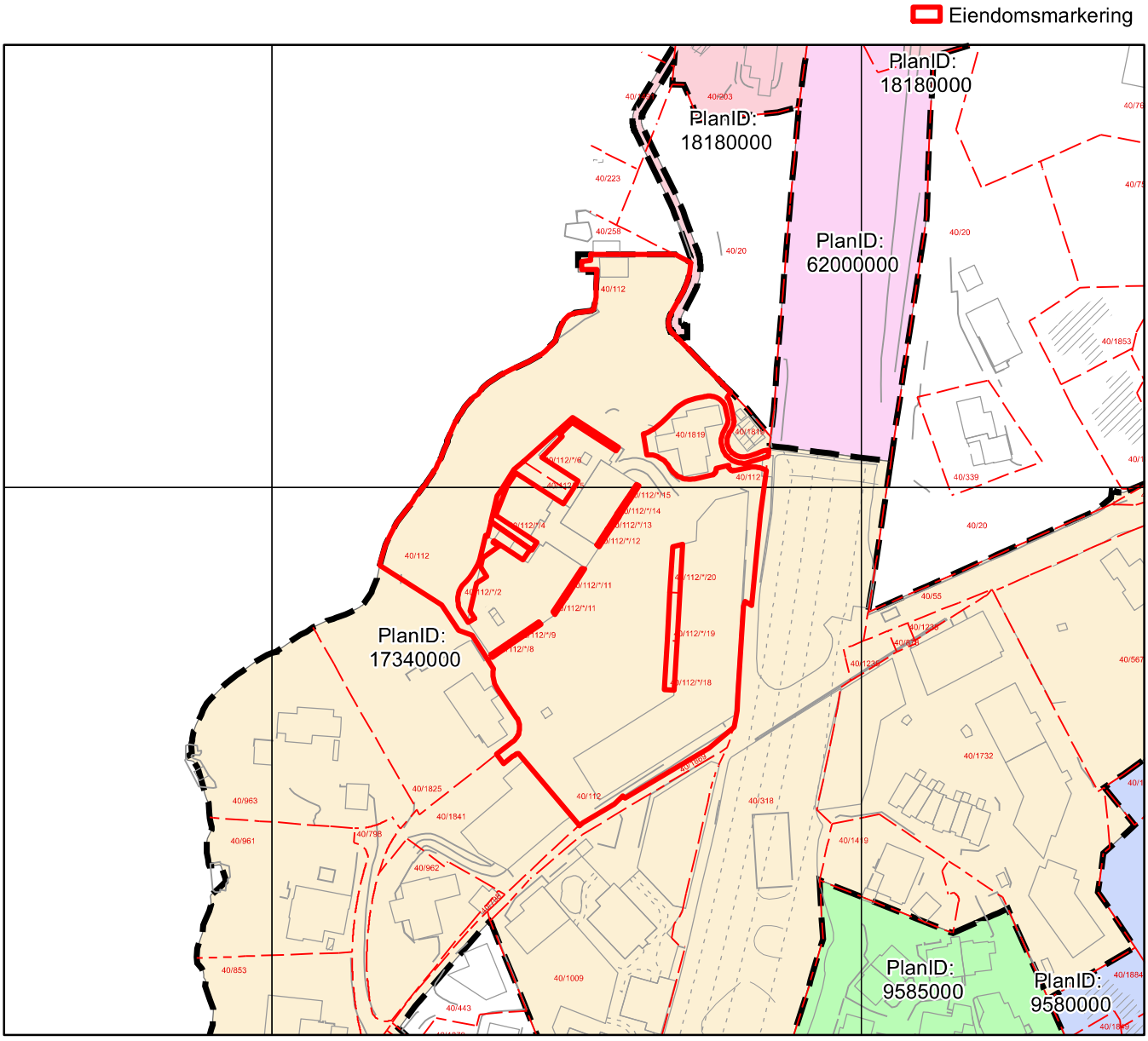
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Dato: 17.11.2025 Adresse: Sundts veg 83 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17340000, 18180000



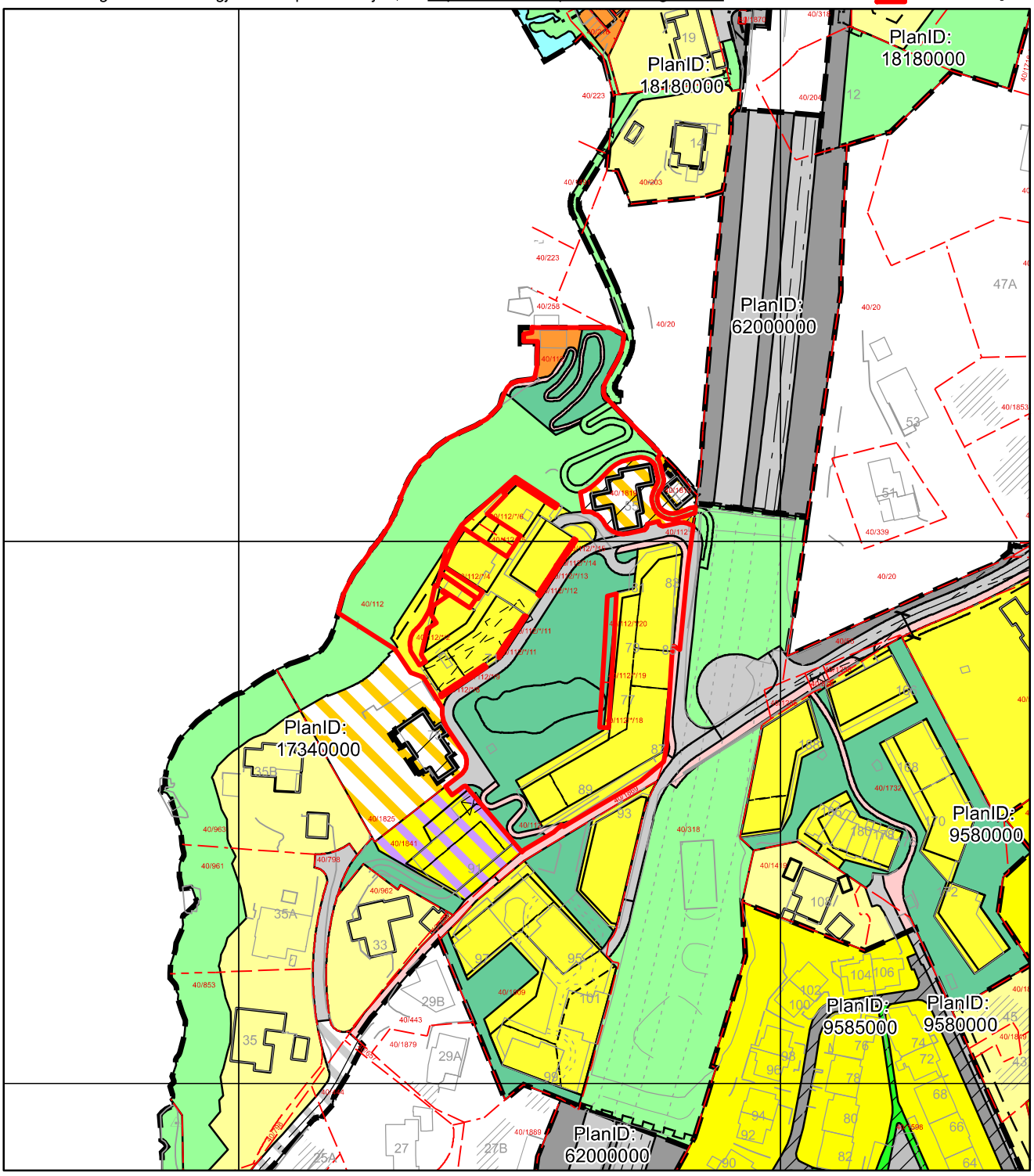
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Dato: 17.11.2025 Adresse: Sundts veg 83 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Infrastruktursone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende 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

1589 - Uthus, naust, badehus

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

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

2011 - Kjøreveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

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

6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

BERGEN KOMMUNE

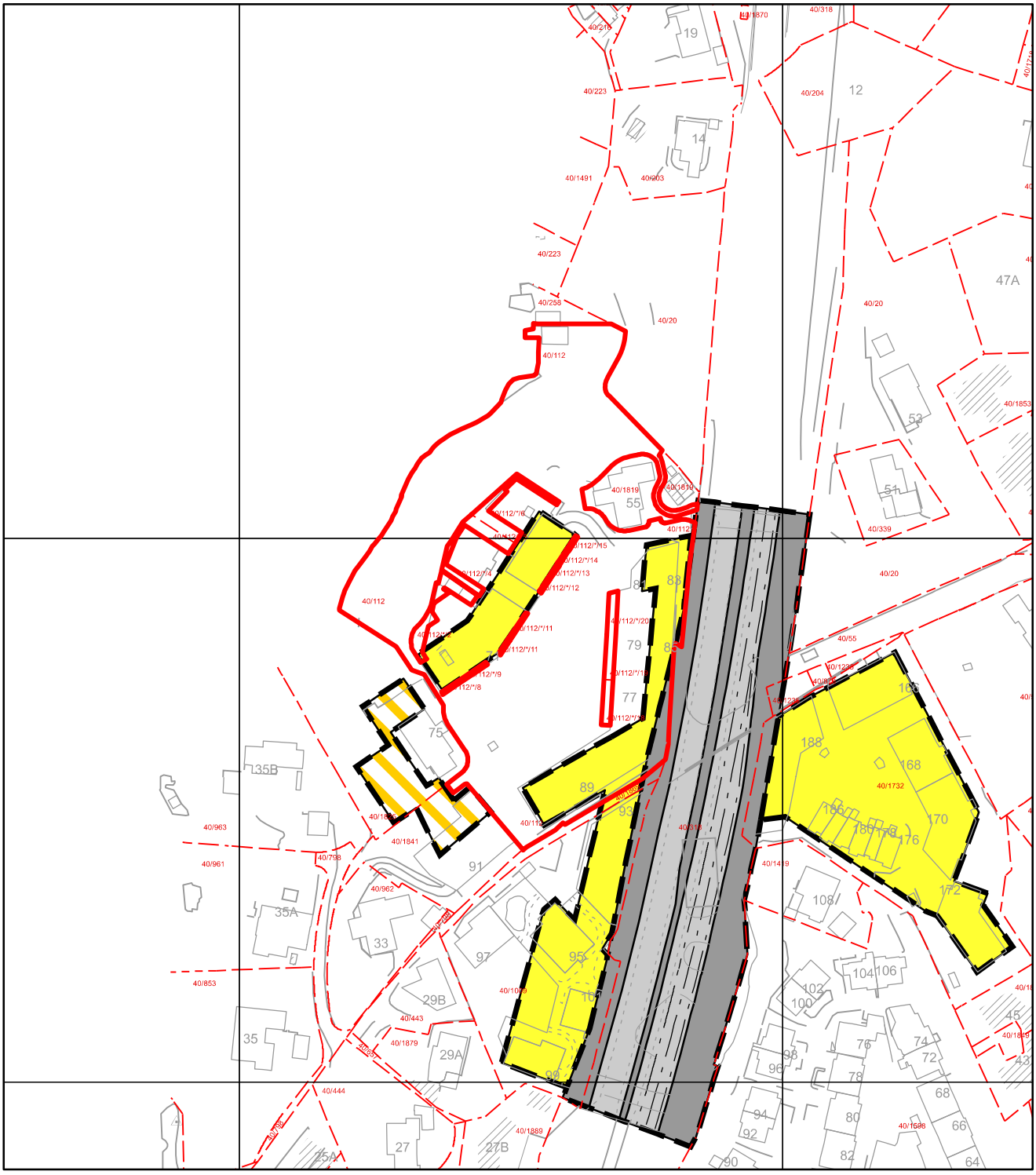
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Dato: 17.11.2025 Adresse: Sundts veg 83 m.fl.

N

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

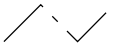
Eiendomsmarkering



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.


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

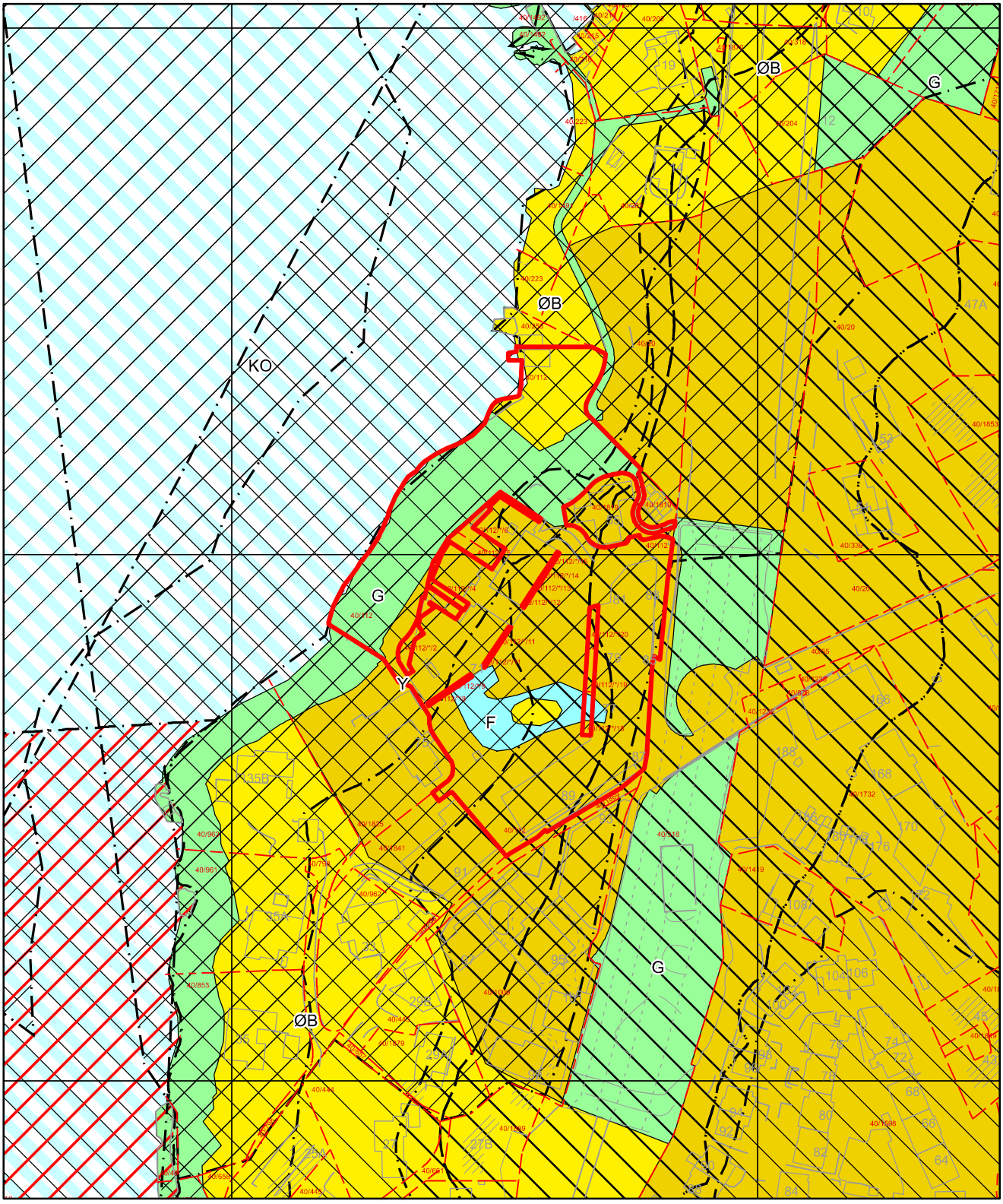
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 17.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Adresse: Sundts veg 83 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

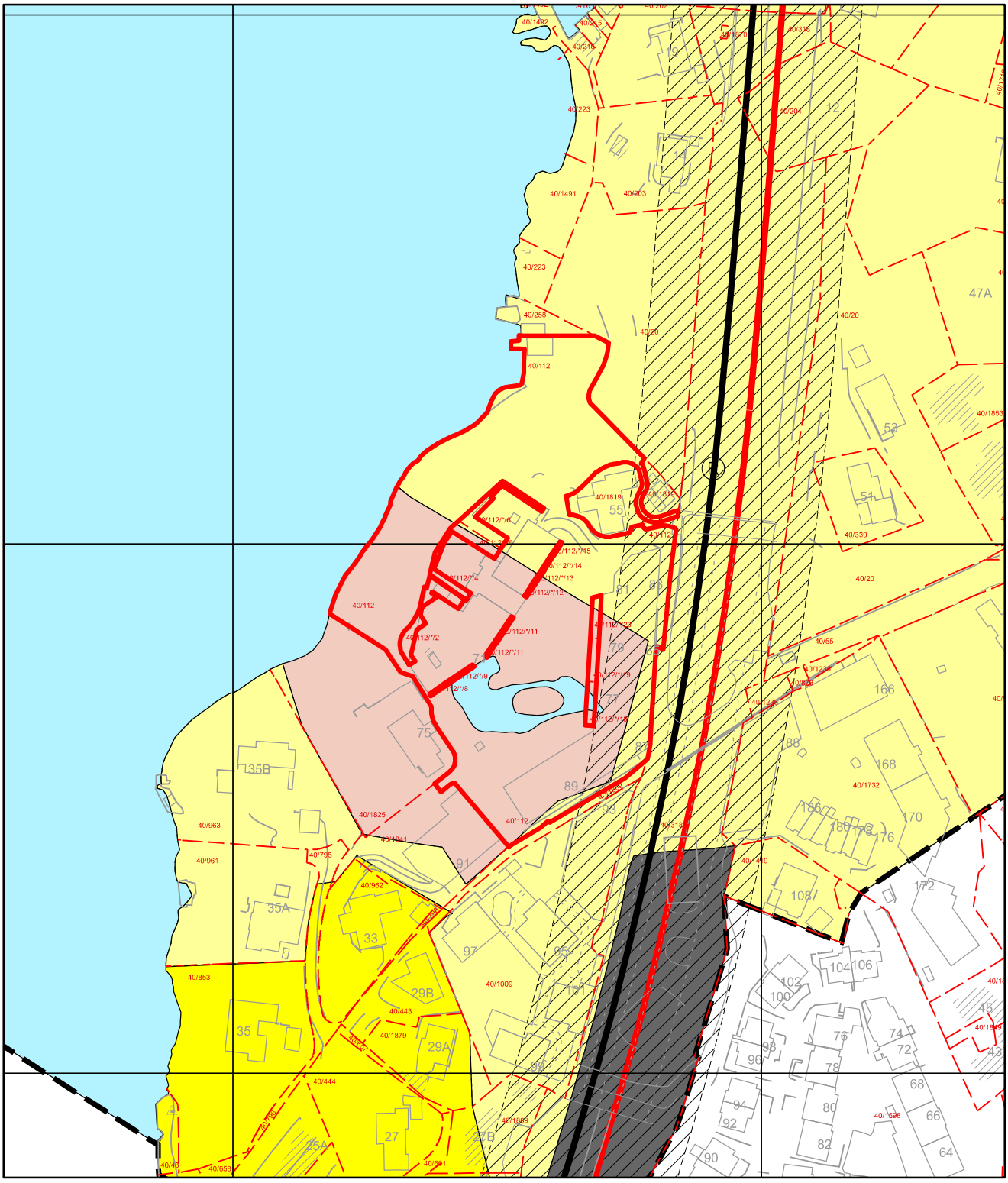
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 17.11.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/112/0/0
Adresse: Sundts veg 83 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Fjernveg, fremtidig


Fjernveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Annet byggeområde (F)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 18.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	40	Bruksnr.:	112	Seksjonsnr.:	51
Adresse:	Sundts veg 83, 5221 NESTTUN				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/112/0/51
Adresse: Sundts veg 83, 5221 NESTTUN

N



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

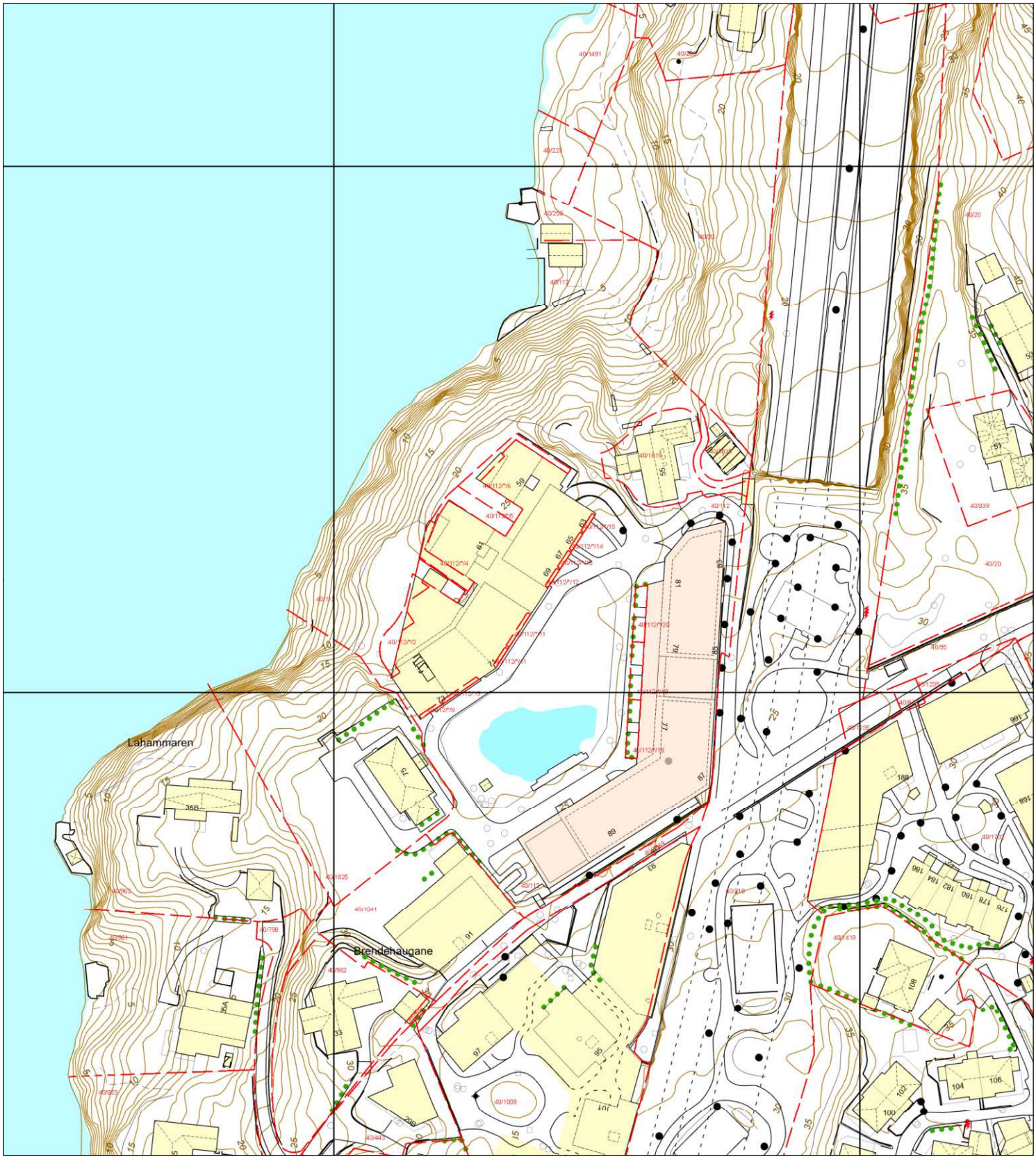
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 17.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/112/0/51
Adresse: Sundts veg 83, 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sundts veg 83, 5221 Nesttun
Gnr. 40, Bnr. 112, Snr. 51 og Gnr. 40, Bnr. 112, Snr. 61, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Anders Sagenes

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 928 06 496

E-post: as@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.
