PRIVATMEGLEREN
SYD

KROKEIDEVEGEN 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Krokeidevegen 44 , 5244 FANA

BERGEN kommune

gnr. 96, bnr. 86, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 05.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3138 **Referansenummer:** TU5572

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 3.etasjer hvor den aktuelle leiligheten ligger i byggets u.etasje.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av betong/søyle/trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med kledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

FORUTSETNINGER
Datter av eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Søster av eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 2017.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet og varmeisolering.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normalt god standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: parkett og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis
Himlinger består av: malte overflater

Innvendige dører:
Hvite massive dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 9,3 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2017
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 3,7m2

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder: 2017

Beskrivelse av eiendommen

-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet
Stoppekran montert på vaskerommet.
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

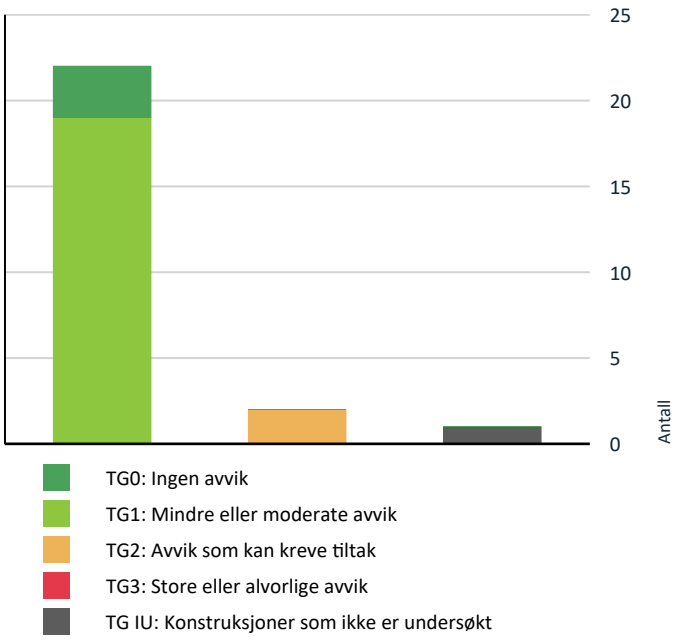
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags glass i malte trekarmer fra 2016

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør glatt entredør i utførelsen B-30
Skyvedør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2016

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stue/kjøkken er det utgang til en terrasse på ca 16,5 m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: malte overflater

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,0 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.



TG 1 Innvendige dører

Hvite massive dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 9,3 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2017
-Dokumentasjon fremlagt via FDV

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malte overflater i himling

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Tilstandsrapport

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 7,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 3,7m2

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder: 2017
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte overflater på vegger og i himling

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall fra terskel til topp sluk er kontrollert.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Tilstandsrapport

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

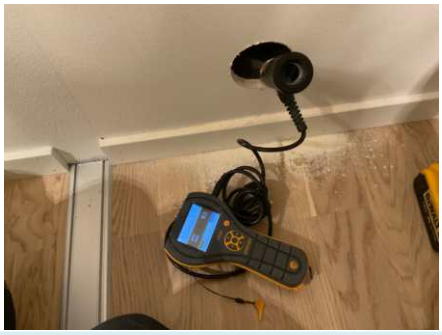
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet
Stoppekran montert på vaskerommet.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Tilstandsrapport

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

Da oppdraget gjelder et salg hvor datter representerer selger, er det ikke besvart spørsmål til eier. Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

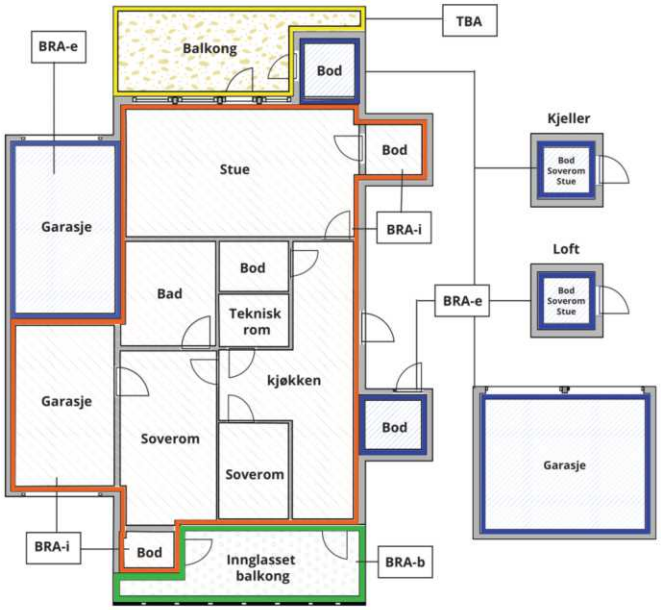
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje					
1.etasje	100			100	
SUM	**100**				
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje		Bod	
1.etasje	Entré, bad, hall, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stue/kjøkken er 2,63m

Entre 3,1 m2
Hall 15,7 m2
Bad 9,3 m2
Vaskerom 3,7 m2
Soverom 12,7 m2
Soverom 7,6 m2
Stue/kjøkken 43 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Leiligheten har en ekstern bod på ca 5,1 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Tante til Silje Tveitnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	96	86		9	10508 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Krokeidevegen 44, 5244 FANA

Hjemmelshaver
Sigrun Tveitnes

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260004

Selger 1 navn
Silje Tveitnes

Gateadresse
Krokeidevegen 44

Poststed	Postnr
FANA	5244

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sigrun Tveitnes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260004

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 166260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Tveitnes	faf39bcbd745b38fc62e10 7fd03387eaa6682e62	22.01.2026 11:31:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260004

- 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 96/86/0/0
Utlistet 12. januar 2026

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
259857828	Grunneiendom	0	Ja	10 508,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17430000	30	FANA. GNR 96 BNR 86 OG 597 MFL., KROKEIDEVEGEN 24	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2011	200210764	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17430000	613 - Friluftsområde	44,3 %
17430000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	19,4 %
17430000	750 - Felles lekeareal	9,1 %
17430000	113 - Blokkbebyggelse	8,6 %
17430000	710 - Felles avkjørsel	6,8 %
17430000	614 - Friluftsområde i sjø/vassdrag	5,6 %
17430000	730 - Felles parkeringsplass	5,4 %
17430000	790 - Annet fellesareal	0,8 %
17430000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,3 m²)
17430000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17430000	640 - Frisiktsone	0,3 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65190000	35	FANA. GNR 96 BNR 42 MFL., FANAFLATEN	202220492	< 0,1 % (2,4 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	50,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	49,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Fana-Stend	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6120000	30	FANA. KROKEIDEVEGEN FRA FANAVEGEN TIL FANAHAMMEREN	3	190002300
6120001	31	FANA. GNR 96, RV 546 KROKEIDEVEGEN	3	190002300
15875001	31	FANA. GNR 96 BNR 27 OG 52, FANA PRESTEGÅRD	3	199706401
60670000	30	FANA. GNR 96 BNR 40, FANAHAMMEREN 124	3	200801988

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
96/129	13995206	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	18.09.2009	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 12. januar 2026

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

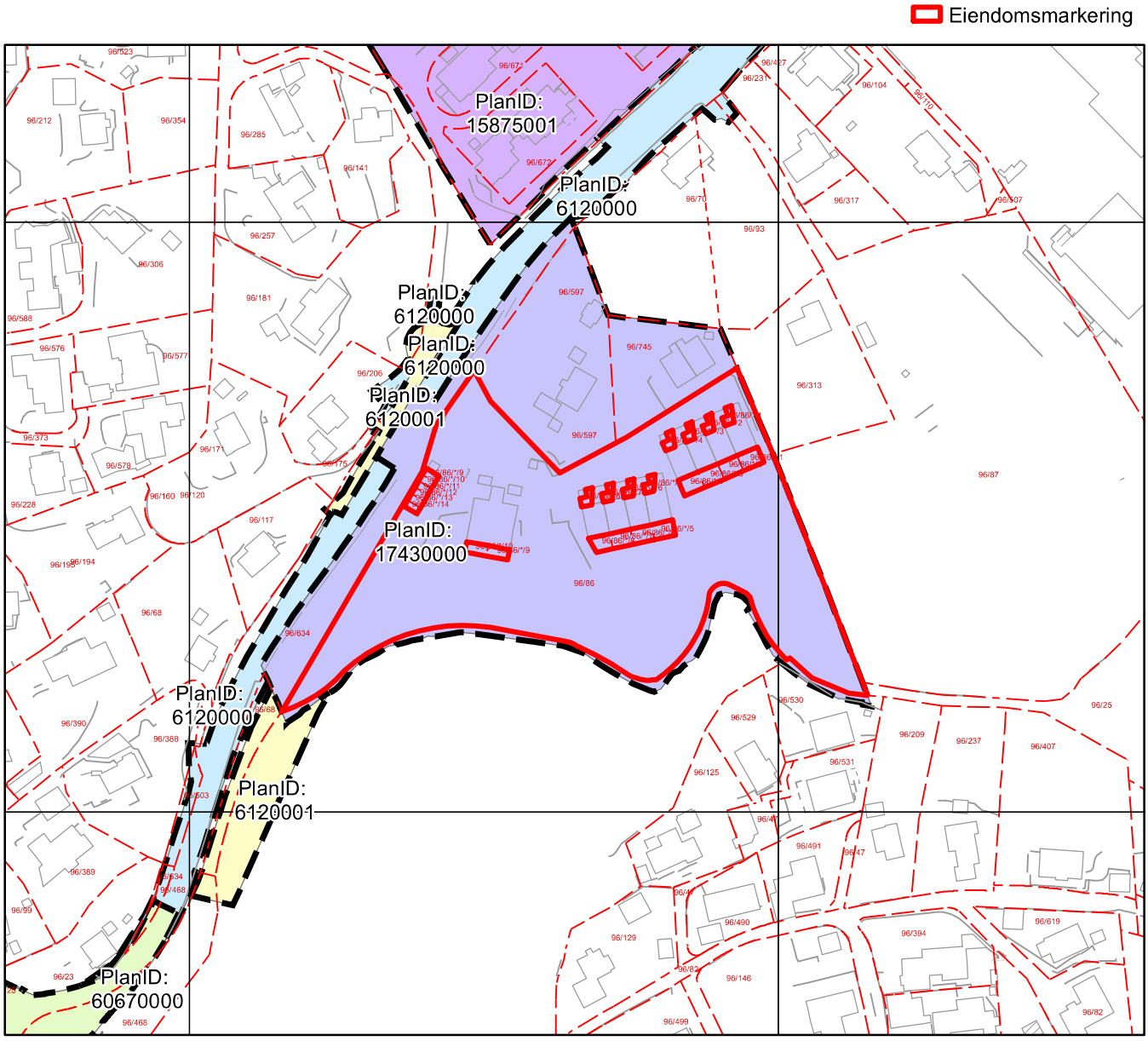
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 96/86/0/0
Dato: 12.01.2026 Adresse: Krokeidevegen 44 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:
17430000, 6120001



BERGEN KOMMUNE

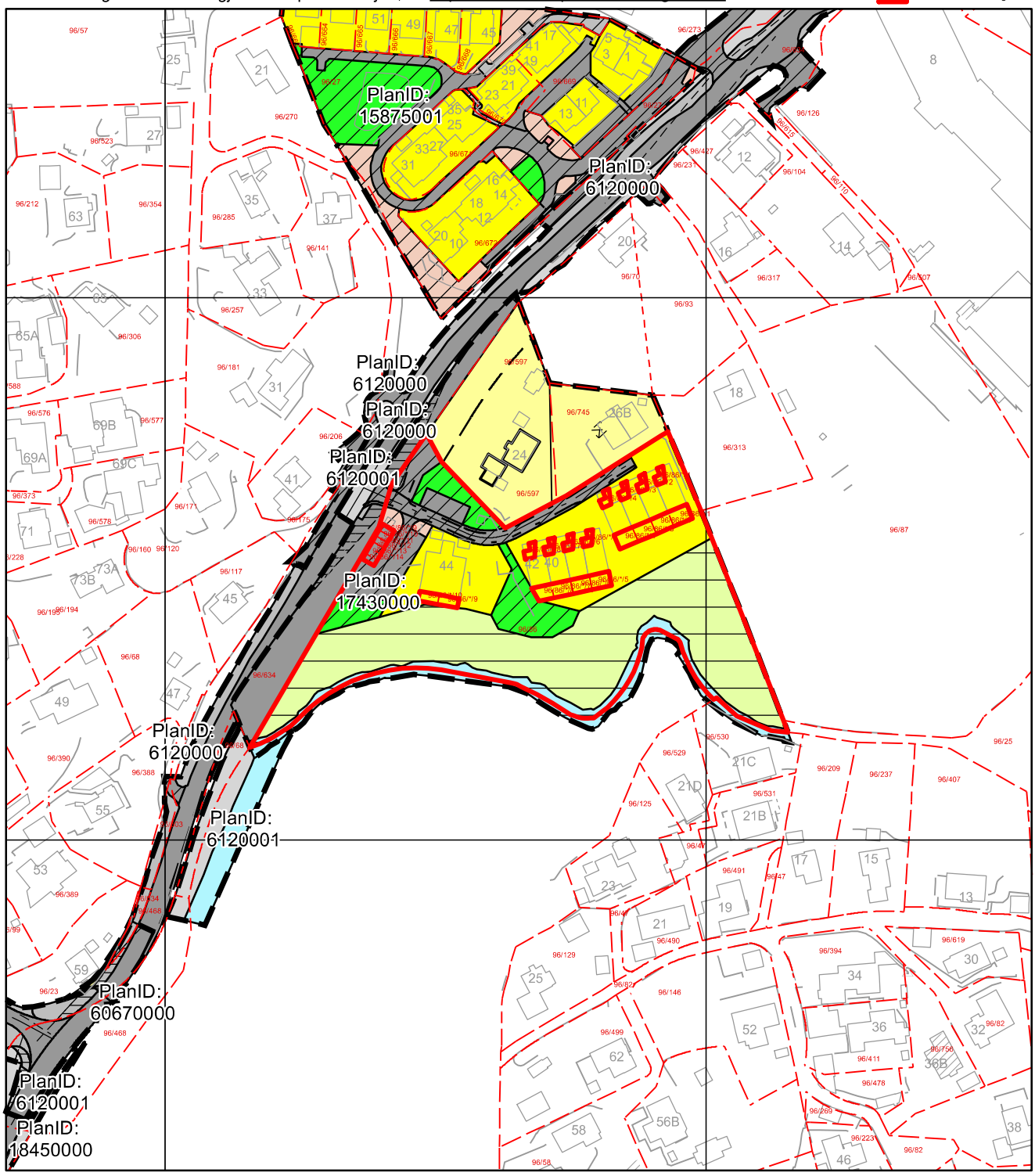
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 96/86/0/0
Dato: 12.01.2026 Adresse: Krokeidevegen 44 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1223 - Regulert kant kjørebane


1224 - Regulert kjørebane


1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov


640 - Frisiktsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse


Kjørevei

Annen veggrunn


Gang- / sykkelveg

Friområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag


Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Felles gårdsplass


Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 12.01.2026

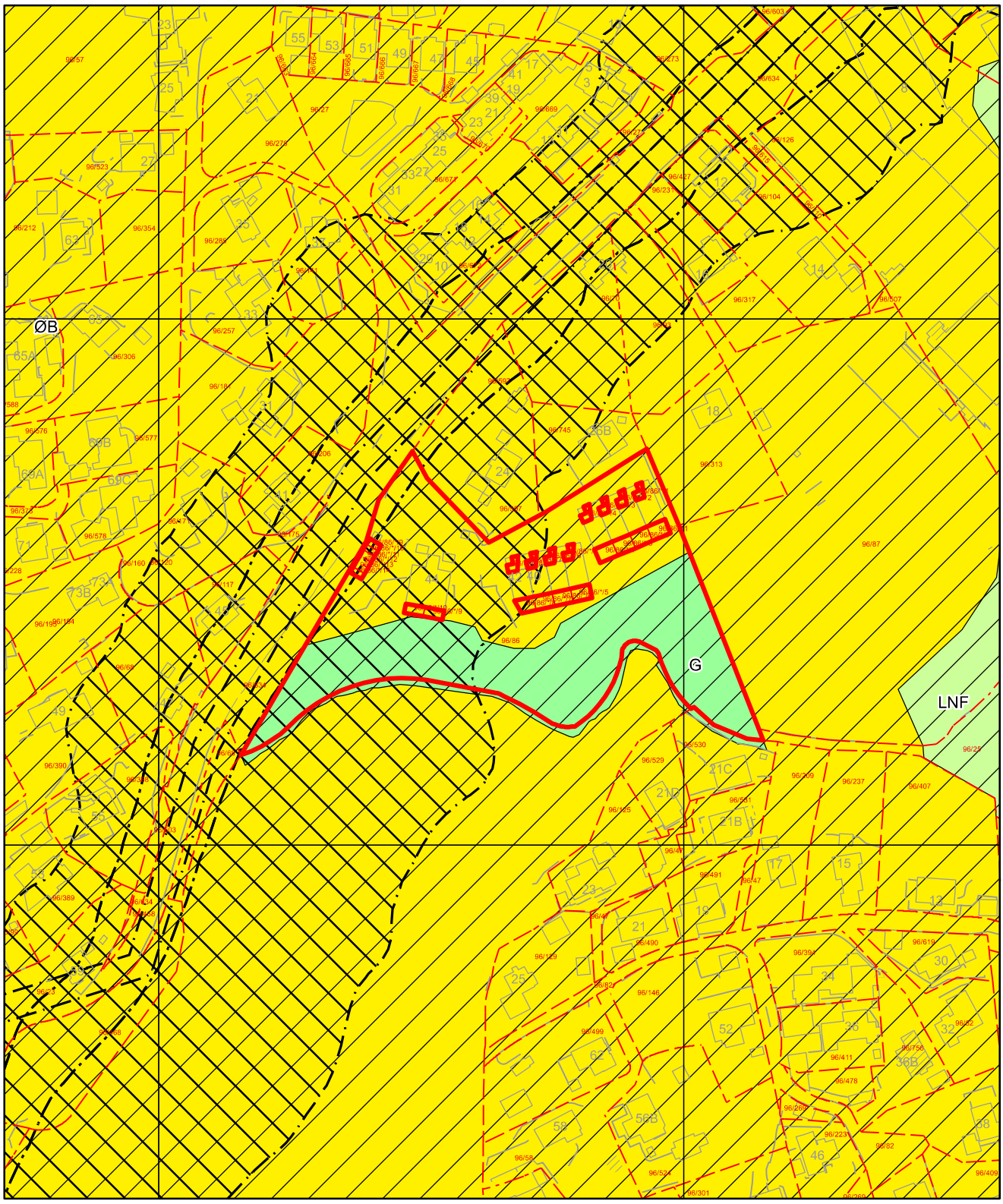
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 96/86/0/0
Adresse: Krokeidevegen 44 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Krokeidevegen 44

Nabolaget Fanahammeren - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kirkevoll skole (1-10 kl.) 570 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	22 min 2 km
Krokeide videregående skole 145 elever, 15 klasser	8 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fana bussdepot Linje 60, 61, 530	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 16.1 km
Bergen Flesland	15 min

BARNEHAGER

Fana barnehage (1-5 år) 119 barn	7 min 0.6 km
Kvernabekken barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min 1.4 km
Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	7 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Krokeideveien	4 min
Coop Extra Fana	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lagunen Storsenter	8 min
Vitusapotek Laguneparken	8 min
Lagunen Vinmonopol	8 min

SPORT

Kirkevoll skole	8 min
Stend vidaregåande skule	22 min
SATS Lagunen	8 min
Yogaloftet Fana	9 min

«Fantastisk beliggenhet, hyggelige naboer og muligheter for båtplass»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

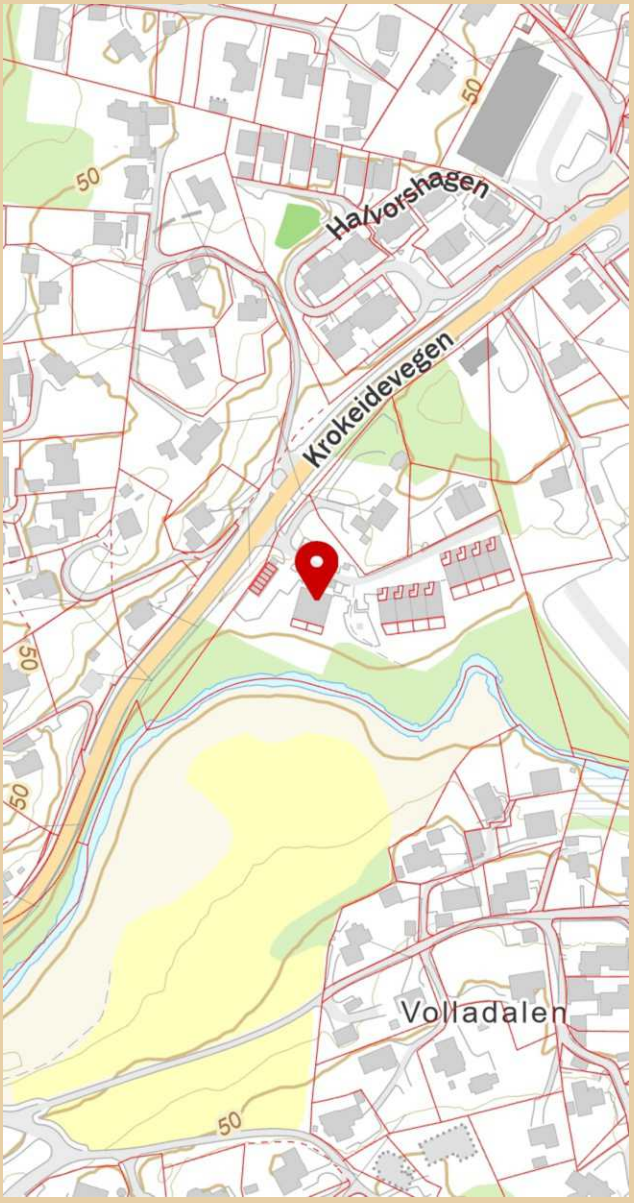
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET FANAGRENDEN

1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Fanagrenden

2 Eiendommen og eierforholdet
Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 96 bnr 86 i Bergen kommune.
Eiendommen er oppdelt i 14 eierseksjoner slik det fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av xx.xx.xxxx.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.1 Parkering
Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas ved at det for snr 1 – 8 (rekkehusene) er opprettet car port i tilknytning til boligen. For seksjonsnummer 9 -14 er det opprettet 6 parkeringsplasser på sameiets fellesareal som er lagt som tilleggsareal for snr 9-14. I tillegg er det opprettet 1 ladestasjon for el. bil på Sameiets fellesareal som er til eksklusiv bruk for snr 9-14 (se vedtektenes punkt 8). Øvrige plasser er en del av Sameiets fellesareal.

5 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

6 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiet har også vedlikeholdsplikt for gjerde som vender mot gnr 96 bnr 597 og 745, dette gjelder på den del av gjerde som vender mot gnr 96 bnr 86.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

8 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader ved drift og vedlikehold av løfterampe/ heis i leilighetsbygg tilfaller snr. 9 til 14.

Det blir etablert 1 ladestasjon for el. bil på sameiets fellesareal adresse. Bruken av denne ladestasjonen er eksklusiv for snr 9 til 14 (adresse) og alle kostnader knyttet til ladestasjonen påhviler seksjon 9 til 14 i fellesskap. Regler om bruk av el-bil plassen blir nærmere regulert i Sameiets husordensregler.

9 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

10 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

10.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte 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.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

10.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen

og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

10.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

10.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

10.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

11.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

11.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

11.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 13 representere sameierne på samme måte som styret.

12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, 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. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens 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 reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

Vedtekter fastsatt ved seksjonering.
Senere endret 28. juli 2016

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6369
FANAGRENDEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FANAGRENDEN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6369

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av kandidater til valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i FANAGRENDEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder foreslås som styrets leder, Karianne Horn-Berg

Forslag til vedtak

Karianne Horn-Berg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår valg av protokollvitner som er kjent med Vibbo ettersom det skal signeres digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Ann Kristin Valland og Christine Valde som digitale protokollvitner

Forslag til vedtak

Ann Kristin Valland og Christine Valde

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Styret mener det er ryddig og effektivit at møtet er innkalt til digitalt

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret ønsker at årets negative resultat [-24.947kr] dekkes gjennom ekstraordinær innkreving av midler. Ekstrainnkallingen gjennomføres i juni, sammen med midler til nødvendig vedlikehold, slik det tidligere er tidligere informert om. Bakgrunnen for dette er at sameiet har begrenset egenkapital, og derfor ikke har tilstrekkelige midler til å dekke underskuddet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 6369.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler å øke styrehonorar fra 14.000kr til 20.000kr.

Styret foreslår å justere styregodtgjørelsen i tråd med OBOS sine anbefalinger for sameier av tilsvarende størrelse, slik at kompensasjonen i større grad reflekterer det ansvaret og den arbeidsbelastningen som styrearbeidet innebærer.
Endringen vil ikke medføre økte felleskostnader, da det allerede er lagt inn tilstrekkelig margin i årets budsjett

Styrets innstilling

Styret anbefaler at den årlige godtgjørelsen økes fra kr 14.000 til kr 20.000kr.
Beløpet fordeles internt i styret basert på arbeidsbelastning og ansvarsfordeling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20.000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styrets leder skal velges for to år. Avtroppende styreleder Karianne Horn-Berg ønsker ikke videre tillitsverv som styreleder.

Innstilling

Valgkommitè og styret innstiller følgende kandidat til å overta vervet som styreleder for neste valgperiode (2 år): Claudia Morim

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Claudia Morim

  Claudia har erfaring med administrativt arbeid og jobber til daglig med regnskap. Hennes kompetanse vil være en positiv ressurs for styret.
  Vi tror at hennes samlede kunnskap og positive holdning vil bidra godt i denne rollen og være til nytte for fellesskapet i Fanagrenden Sameie.

Sak 7

Valg av kandidater til valgkomitè

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår ny valgkommitè for neste års periode. Til neste år skal begge styremedlemmer velges på nytt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ny valgkomitè:

- Christine Valde

- Daniel Strano

Forslag til vedtak

Christine Valde og Daniel Strano

Styrets årsrapport

Årsberetning for Fanagrenden Sameie – 2024

1. Innledning

Fanagrenden Sameie består av 14 seksjoner og er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 917 682 623. Sameiet ligger i Bergen kommune, gårds- og bruksnummer 96/86.

Året 2024 har vært preget av nødvendig vedlikehold, økte driftskostnader og administrasjon av flere vedlikeholdsprosjekter. Styret har hatt fokus på å sikre stabil drift og bærekraftig økonomi for sameiet.

2. Tillitsvalgte og administrasjon

Styret i 2024:

- **Styreleder:** Karianne Horn-Berg
- **Styremedlem:** Camilla Wergeland
- **Styremedlem:** Milena Malenovic

Kontaktinformasjon:

Styret kan kontaktes via Vibbo.no for spørsmål og informasjon om sameiet.

3. Sameiets drift i 2024

I løpet av 2024 har styret arbeidet med følgende:

- Avholdt fem ordinære styremøter samt ekstra møter ved behov.
- Viderefakturering av kostnader til tomannsboliger knyttet til vinterdrift.
- Reforhandling av avtaler for vintervedlikehold.
- Vedlikehold og oppgradering av fellesarealer, herunder:
  Oppgradering av belysning.
  Utbedring av lekkasjer i blokk og pipelekkasje i rekkehus.
  Modernisering av tekniske anlegg, dørsystemer og løfteplattform.
  Organisering av dugnader.
- Økning av felleskostnader i tråd med prisvekst, samt styrking av vedlikeholdsfond.
- Inspeksjoner og mindre vedlikeholdsarbeider på uteområder, bygg, tak og vinduer.

4. Vedlikeholdsplaner og fremtidige tiltak

Styret har planlagt følgende tiltak fremover:

- Våren 2025:
  Utskifting av defekte vinduer og installasjon av pipemansjetter på rekkehus. Estimert kostnad: kr 135.000, fordelt på eierseksjonene etter sameiebrøk via ekstraordinær innbetaling.
- Planlegging av rehabiliteringsprosjekt for drenering på de øvre terrassene i blokkene.
- Utarbeidelse av en helhetlig vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS.
- Vurdering av ny fordelingsnøkkel for kostnadsdeling mellom rekkehus og leilighetsbygg.

5. Regnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske situasjon. Regnskapet er satt opp i samsvar med gjeldende lover og god regnskapsskikk.

Nøkkeltall for 2024:

- Inntekter: kr 526.985
- Kostnader: kr 553.066
- Driftsresultat: kr –26.080
- Finansinntekter: kr 1.133
- **Årsresultat:** kr –24.947

Arbeidskapital per 31.12.2024:
kr 146.149 – tilfredsstillende for å møte kortsiktige forpliktelser.

Årets underskudd skyldes hovedsakelig økte driftskostnader og uforutsette vedlikeholdstiltak. Underskuddet dekkes gjennom ekstra kapitalinnkalling.

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som tilfredsstillende, til tross for årets underskudd. Det er iverksatt nødvendige tiltak for å styrke økonomien, blant annet gjennom økte felleskostnader, oppbygging av vedlikeholdsfond og langsiktig planlegging.

Detaljert regnskap følger som vedlegg.

6. Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 er basert på forventede kostnadsøkninger, nødvendige vedlikeholdstiltak og planlagt sparing til vedlikeholdsfond.

Hovedforutsetninger:

- **Energikostnader:** Forventes å være stabile. Sameiet forventer videreføring av strømstøtte og stabilt energiforbruk.
- **Forsikring:** Premiene har økt etter indeksregulering. Sameiets forsikring er gjennomgått for å sikre tilstrekkelig dekning.
- **Variable kostnader:** Det er budsjettert med tilstrekkelige midler for å håndtere eventuelle uforutsette utgifter.

Endringer i felleskostnader:
For å dekke økte drifts- og vedlikeholdskostnader er felleskostnadene økt fra 2025.

7. Forsikring og HMS

Sameiets bygninger, fellesarealer og veggfast utstyr er forsikret i IF Skadeforsikring.
Beboere oppfordres til å ha egen innboforsikring.

Styret følger kravene til helse, miljø og sikkerhet (HMS) i driften av sameiet.

8. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i 2024.
Vi setter pris på den tålmodigheten og forståelsen som er vist i en tid med økte kostnader. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre godt vedlikehold og trygge boforhold i vårt sameie.

Dato: 01.05.2025

Signert:

- Karianne Horn-Berg, Styreleder
- Camilla Wergeland
- Milena Malenovic

FANAGRENDEN SAMEIE
ORG.NR. 917 682 623, KUNDENR. 6369

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	413 064	358 440	413 000	505 479
Ladeinntekter EL-bil		6 799	7 043	6 500	7 000
Andre inntekter	3	107 123	0	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**526 985**	**365 483**	**423 500**	**516 479**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 974	-1 974	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-47 145	-44 775	-48 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-25 773	-8 250	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-149 812	-42 013	-46 000	-111 000
Forsikringer		-61 929	-56 858	-57 000	-68 000
Energi/fyring		-90 260	-101 935	-86 000	-86 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 496	-95 930	-96 600	-105 000
Andre driftskostnader	8	-61 677	-61 939	-63 000	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-553 066**	**-427 674**	**-422 600**	**-520 000**
DRIFTSRESULTAT		**-26 080**	**-62 191**	**900**	**-3 521**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 133	1 166	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 133**	**1 166**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-24 947**	**-61 025**	**900**	**-3 521**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-24 947	-61 025		

FANAGRENDEN SAMEIE
ORG.NR. 917 682 623, KUNDENR. 6369

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		57	45
Forskuddsbetalte kostnader		77 571	72 785
Driftskonto OBOS-banken		191 790	146 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2	1
SUM OMLØPSMIDLER		**269 420**	**219 083**
SUM EIENDELER		**269 420**	**219 083**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		146 149	171 096
SUM EGENKAPITAL		**146 149**	**171 096**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 377	7 794
Leverandørgjeld		117 894	40 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 271**	**47 987**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**269 420**	**219 083**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Fanagrenden Sameie

Karianne Horn-berg Milena Malenovic Camilla S. Wergeland

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	274 344
Kabel-TV	96 600
Diverse	42 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**413 064**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkalling	100 000
Regnskapskorrigeringer	35
Viderefakturering - brannalarm	7 088
SUM ANDRE INNTEKTER	**107 123**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 974**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 14 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 098
Andre konsulenthonorarer	-12 675
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 773**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-95 805
Drift/vedlikehold VVS	-3 500
Drift/vedlikehold elektro	-3 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 867
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 184
Drift/vedlikehold brannsikring	-588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 949
Kostnader dugnader	-3 667
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-149 812**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-13 990
Vakthold	-16 196
Snørydding	-28 524
Andre fremmede tjenester	-380
Andre kontorkostnader	-333
Bank- og kortgebyr	-2 254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-61 677**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 015
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	116
SUM FINANSINNTEKTER	**1 133**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 6369 **Selskapsnavn:** FANAGRENDEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karianne Horn-Berg

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ann Kristin Valland og Christine Valde

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 20.000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Claudia Morim

Sak 7 Valg av kandidater til valgkomitè

Christine Valde og Daniel Strano

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Fanagrenden Sameie

Organisasjonsnummer: 917682623
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mai kl. 09:00 til 13. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder står som møteleder av digitalt årsmøte

> Forslag til vedtak:
> Karianne Horn-Berg
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Cecilie Fløysand og Odd Magnus Eidsheim signerer årets protokoll.

> Forslag til vedtak:
> Cecilie Fløysand og Odd Magnus Eidsheim
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0

KHB OMLE C.F

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt driftsresultat avregnes mot sameiets egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til fordeling i styret er satt til 14.000kr årlig.

Styrets innstilling
Dette foreslås videreført.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [sum]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer for 2 år

Innstilling
Styret støtter valgkommitèens vurdering til nye styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Slagstad Wergeland (10 stemmer)
Milena Malencovic (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Slagstad Wergeland
Milena Malencovic

7. Informasjon fra styret

KHB OME. C.F

Informasjonsskriv til alle eiere om skade i leilighetsbygg, samt finansieringsmuligheter og økonomisk situasjon fremover. Se vedlegg

Styrets innstilling
Sak skal ikke stemmes over, dette er kun ment som informasjon

> **Forslag til vedtak:**
> Saken skal ikke stemmes over
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Cecilie Fløypund
Odd M. Eidsheim
Karianne Horn-Berg, møteleder

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 53 03 15 89
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Hlm Arkitektur AS
C. Sundts gate 1
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201325586/30 GOPE	EBYGG-5210	220515

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20

Eiendom	:	Gnr 96 Bnr 86
Tiltakets adresse	:	Krokeidevegen 24
Tiltakets art	:	Nybygg rekkehus
Tiltakshaver	:	Block Watne AS

Saksgrunnlaget:
Saken gjelder søknad om tillatelse til endring av rammetillatelse datert 18.06.14. Endringen omfatter endring av planløsning og fasade, ved at heishuset og boder flyttes ut av bygningskroppen, samt endring av ansvarsrett. Bruksarealet av tiltaket er etter endring på 654,9 m^2 BRA, som gir en økning på 198,7 m^2 BRA.

Omsøkte endring kommer i strid med reguleringsbestemmelse pkt. 2.1.1, da bygningens lengste side blir på 22,25 m. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse pkt. 2.1.1

VEDTAK:

Dispensasjoner:
Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 12-4 "Rettsvirkninger av reguleringsplan" jf gjeldende reguleringsplan R. 17430000 *Krokeidevegen, gnr 96 bnr 86 m.fl* § 2.1. vedrørende bygningens lengde som ikke skal være lenger enn 15 m.

Tiltaket:
I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endret tillatelse: Endringen omfatter endring av planløsning og fasade, ved at heishuset og boder flyttes ut av bygningskroppen, samt endring av ansvarsrett. Bruksarealet av tiltaket er etter endring på 654,9 m^2 BRA, som gir en økning på 198,7 m^2 BRA.

Omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og innvilget dispensasjon.

Det vises til søknad med dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 30.03.15 og tilleggsdokumentasjon mottatt 11.05.15.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering:
Med hjemmel i pbl § 29-4 godkjennes plasseringen som omsøkt, med 11,5 m fra nabogrense. Det legges til grunn at avstand til øvrige nabogrenser er uendret i forhold til rammetillatelse datert 18.06.14.

Gjennomføringsplan:
Gjennomføringsplanen skal alle relevante opplysninger knyttet til de ulike foretaks medvirkning i byggesaken fremkomme, jf SAK10 § 5-3.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl kapl 22:

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Ansv.omr./ tiltakskl:	Fagområde:
VA-teknikk AS	995682451	Sentral	UTF Tiltaksklasse 1	Utvendig VA-anlegg

Følgende ansvarsrett **utgår:**

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Ansv.omr./ tiltakskl:	Fagområde:
Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS	942032846	Sentral	UTF Tiltaksklasse 1	Utvendig VA-anlegg

Tidligere er følgende ansvarsretter godkjent:

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Ansv.omr./ tiltakskl:	Fagområde:
HLM Arkitektur AS	968749021	Sentral	SØK Tiltaksklasse 1 PRO Tiltaksklasse 2	Ansvarlig søker, prosjektering av arkitektur og bygningsfysikk
Node rådgivende ingeniører AS	968749021	Sentral	PRO Tiltaksklasse 2	Konstruksjonssikkerhet, betongkonstruksjoner
Node rådgivende ingeniører AS	968749021	Sentral	PRO Tiltaksklasse 1	Geoteknikk; grunnarbeid
Eentr AS	989251902	Sentral	UTF Tiltaksklasse 1	Utføring av grunnarbeid og landskapsutforming
Geo Survey AS	974679442	Sentral	UTF Tiltaksklasse 1	Plassering av byggverk
Haugen VVA AS	911566664	Sentral	PRO Tiltaksklasse 2	Prosjektering av vann- og avløpsanlegg

Kontrollform:
Det kreves uavhengig kontroll av obligatoriske krav, jf. SAK 10 § 14-2.

For øvrig gjelder vilkår i rammetillatelse datert 18.06.14.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan-nr. 17430000, FANA. GNR 96 BNR 86 OG 597 M.FL., KROKEIDEVEGEN 24, stadfestet 30.05.2011, og er regulert til *Frittliggende småhusbebyggelse*. Deler av eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist som *Bebyggelse og anlegg* og deler av eiendommen er vist som *Sentrumsformål*.

Dispensasjon:
Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens bestemmelse pkt. 2.1.1. vedrørende byggets lengde, der det ikke tillates lengre fasade enn 15 m. Omsøkte endring gir en samlet fasadelengde på 22,25 m. En tillatelse som omsøkt kan derfor bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra pkt. 2.1.1. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak bestemmelsen er bygningen skal ha en god landskapsmessig tilpasning. I den konkrete saken er ingen av de enkelte fasadelengdene over 15 m. Tiltaket vurderes å ikke komme i strid med de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Fordelene ved tiltaket er at heishuset er trukket fra begge sider av byggets fasade mot nord. Dette medfører at fasadelengden ikke er over 15 m. For eksisterende nabobygg på gnr 97 bnr 597 vil bygget fremstå med bredde på 15 m, da bygget i øst-vest retning ikke overstiger en lengde på 15 m. Bygget får en bedre planløsning og bedre ressursutnytting av tomten, og bedre uterom ved inngangsparti. I tillegg blir innvedig støy mindre, da heishuset er trukket ut av bygningskroppen.

Ulempene vil være at bygget får en lengre fasade i sør-nord retning, og vil ruve mer i landskapet enn det som har vært hensikten i reguleringsplanen. Imidlertid opplyses det at ingen eksisterende bebyggelse i umiddelbar nærhet har sikt inn mot fasaden mot øst eller mot vest.

Konklusjon:
Etter bygningsmyndighetens vurdering er det klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon samt at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 12-4 "Rettsvirkninger av reguleringsplan" jf. gjeldende reguleringsplan R. 17430000 *Krokeidevegen, gnr 96 bnr 86 m.fl* § 2.1. vedrørende bygningens lengde som ikke skal være lenger enn 15 m.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven

og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

Ferdigattest:
Når tiltaket er ferdigstilt skal det anmodes om ferdigattest, jf. Pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. Byggesaksforskriften kap. 8.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Det vises til pbl § 21-9.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:
Partene gjøres herved oppmerksom på at søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, ikke kan reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne 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. Jf forvaltningsloven § 27 b.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201325586.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6448 og e-postadresse:
gunn.petersen@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Kopi:

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.

Søknad om endring av tillatelse

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 201325586 Dok.nr. 2
Gnr. 96 Bnr. 86
Mottatt 30 MAR 2015
Avdeling/kontor: BYBYGG
Saksbehandler: GOPE
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommunens saksnummer	Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
201325586	Bergen	96	86	Krokeidevegen 24, 5244 FANA

Arbeidstilsynet

Endringen av tiltaket berører ikke eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.

Følgebrev

Mindre endring av godkjent rammesøknad, nytt leilighetsbygg, BYGG A. Se vedlagt følgebrev og dispensasjonssøknad for leilighetsbygg A.

Beskrivelse av endring(er)

Endring av tiltak som krever dispensasjon
Endring av tiltak som medfører endring av areal
Endring av tiltak som medfører endring av plassering

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Se vedlagt dispensasjonssøknad

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Boliger, Krokeidevegen 24. Plannr. 17430000

Reguleringsformål
Boliger

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan1
%BRA(%TU)	80%

Andre relevante krav

Felt B1

Søknad om endring av tillatelse

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	11082,00 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	10121,40 m²
= Beregnet tomteareal	960,60 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	768,48 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	758,00 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Parkeringsareal	0,00 m²
= Sum areal	758,00 m²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	78,91

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny	0,00	654,90	103,20	758,10	6	0	6
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	14,60	14,60	0	0	0
Sum	0,00	654,90	88,60	743,50	6	0	6

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 3

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ny/endret adkomst.
Tomta har adkomst til riksveg/fylkesveg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Avkjørselstillatelse er gitt.

Søknad om endring av tillatelse

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Situasjonsplan	D	A0010_0001.pdf Situasjonsplan	vedlegges som papir
Tegning ny snitt	E	A0040-0001.pdf Situasjonssnitt	vedlegges som papir
Tegning ny snitt	E	A0040-0002.pdf Situasjonssnitt	vedlegges som papir
Tegning ny plan	E	A0120-0001.pdf Plan U.etg.	vedlegges som papir
Tegning ny plan	E	A0120-0101.pdf Plan 1.etg.	vedlegges som papir
Tegning ny plan	E	A0120-0201.pdf Plan 2.etg.	vedlegges som papir
Tegning ny plan	E	A0120-0301.pdf Takplan	vedlegges som papir
Tegning ny snitt	E	A0140-0001.pdf Snitt A-A	vedlegges som papir
Tegning ny fasade	E	A0141-0001.pdf Fasade mot sør	vedlegges som papir
Tegning ny fasade	E	A0141-0002.pdf Fasade mot vest	vedlegges som papir
Tegning ny fasade	E	A0141-0003.pdf Fasade mot nord	vedlegges som papir
Tegning ny fasade	E	A0141-0004.pdf Fasade mot øst	vedlegges som papir

Merknader fra ByggSøk

Validation of field values failed. Following pages have incorrect value:

Signering

(tiltakshaver signere for tiltak uten ansvarlig søker)

Ansvarlig søker

Dato 23/3-2015

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver

MARIES LEKVEN

hlm arkitektur as

hlm
arkitektur as

Bergen kommune
Etat for bygg og eiendom

Vedrørende bygg A, kommunens saksnr. 201325586

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 2.1.1 i reguleringsplan: «Fana, Krokeideveien, gnr. 96, bnr. 86 m.fl. Boliger. Plannr. 17430000»

Reguleringsbestemmelsene for ovennevnte plan pkt. 2.1.1 lyder «*I felt B1 tillates det oppført blokkbebyggelse med 6 boenheter. Bygningen i felt B1 skal ikke være lengre enn 15 meter.*»

Kommunens saksnr. 201325586 (bygg A), 201325582 (bygg B), 201325587 (byggC) og 201325588 (utomhusanlegg).

Iht. plan- og bygningsloven kapittel 19 søker vi med dette om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 2.1.1 slik at det på område B1 kan bygges bygg i tråd med vedlagte tegninger for bygg A (A0120-0101 tom. A0141-0004), situasjonsplan (A0010-0001) og situasjonssnitt (A0040-0001 og A0040-0002).

Det fremkommer av vedlagte tegninger at bygget er planlagt med trappehus/ heishus og boder lagt ut i bygg sammenbygget med hoveddelene av boligbygget og dette på byggets nordlige fasade. Ved dette er bygget prosjektert med fasader hvor ingen av de enkelte fasadelengde overstiger 15 meter. Ut i fra dette er vi av den oppfatning at intensjonen i reguleringsplanens bestemmelse 2.1.1. om bygningslengde er oppfylt. For å unngå uklarheter søker vi uansett denne dispensasjon.

Bygget målt i øst/vest retning vil ha en bredde ikke over 15 meter men med balkonger som stikker ut over veggliv. For eksisterende nabobygg bygg på gnr 97 bnr 597 vil bygget således fremstå med bredde på ca 15 meter.

Bygget målt i nord/sør retning vil ha totallengde lengre enn 15 meter men hvor fasadene er brutt ved at trappehus/ heishus er trukket tilbake fra begge sider av bygget. Ingen fasadelengde er således over 15 meter. Det ligger ingen eksisterende bebyggelse i umiddelbar nærhet med sikt inn mot fasaden mot øst eller mot vest.

I forhold til fjernvirkning og siktlinjer for eksisterende nabobebyggelse er vi av den oppfatning at prosjektert bygg med brudd i fasader i liten grad fremstår annerledes enn et bygg med lengde på 15 meter.

Det brudd i fasadeuttrykket som er prosjektert i fasadelengdene gir slik vi ser det en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser hvor bygget fremstår som bygg med bredde ikke over 15 meter, samtidig som løsningen gir en god ressursutnyttelse av tomten og gir gode planløsninger. Løsningen som søkes gir også inngangsforhold med flere halvprivate soner og et bedre uterom.

C. Sundts gate 1, NO-5004 Bergen, tlf +47 55 55 04 00, hlm@hlm.no, **www.hlm.no**

Videre medfører et trappehus/ heishus ved siden av bygget, og sammenbygget med hovedbygget, redusert støy mv. til boligene i forhold til en løsning hvor trappehus/ heishus er lagt inne i hovedbygningskroppen.

På bakgrunn av ovenstående søkes dispensasjonen. Vi er av den oppfatning at søknaden er grunngitt.

Dersom dere har spørsmål eller trenger ytterligere informasjon ber vi om å bli kontaktet.

23. februar 2015

Med vennlig hilsen
hlm arkitektur as

Marlies Lekven

C. Sundts gate 1, NO-5004 Bergen, tlf +47 55 55 04 00, hlm@hlm.no, **www.hlm.no**

hlm
arkitektur as

Naboer av gnr. 96 / bnr. 86

Følgebrev til nabovarsel

Vedr. endring av godkjent rammesøknad for Krokeideveien 24, gnr. 96, bnr. 86. Siden forrige nabovarsling i mars 2014 har prosjektet skiftet eier og dermed også navn. Prosjektets navn er nå Fanagrenden og ny tiltakshaver er Block Watne as.

Byggesaken er oppdelt i fire søknader; bygg A (kom.saknr. 201325586), bygg B (kom.saknr. 201325582), bygg C (kom.saknr. 201325587) og utomhusanlegg (kom.saknr. 201325588). Denne utsendelsen inneholder derfor fire sett nabovarsel.

Grunnlag for endring av godkjent rammesøknad:

For bygg A; det vil bli søkt om dispensasjon fra byggegrense på 15m, da boder og heis/trapp er flyttet ut av den opprinnelige bygningskroppen. Endringen får ingen negativ innvirkning for naboeiendommer.

For bygg B og C; det er foretatt mindre endringer ved at det er tegnet inn carport i forlengelse av leilighetene. Endringen har ingen betydning for naboeiendommer.

Bygg B og bygg C er identiske og ligger på samme kotehøyde. De er derfor angitt på samme tegning.

For utomhusanlegg; følger av ovenstående endringer.

Viser til vedlagt tegningsmateriale.

23. februar 2015

Med vennlig hilsen
hlm arkitektur as

Marlies Lekven

C. Sundts gate 1, NO-5004 Bergen, tlf +47 55 55 04 00, hlm@hlm.no, **www.hlm.no**

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Bergen	96	86	Krokeidevegen 24, 5244 FANA	BLOCK WATNE AS

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype
søknad om endring av gitt tillatelse	Nytt bygg - Boligformål Veg Parkeringsplass Vesentlig terrenginngrep

Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Anleggstype	Formål
X Bolig	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.	andre	bolig

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Se vedlagt dispensasjonssøknad

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Boliger, Krokeidevegen 24. Plannr. 17430000

Nabovarselet gjelder

Mindre endring av godkjent rammesøknad, nytt leilighetsbygg, BYGG A. Se vedlagt følgebrev og dispensasjonssøknad for leilighetsbygg A.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
HLM ARKITEKTUR AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Marlies Lekven	lekven@hlm.no	55550400	95707607

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
HLM ARKITEKTUR AS	C. Sundts gate 1, 5004 BERGEN	lekven@hlm.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	A0010_0001.pdf Situasjonsplan

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Tegning ny snitt	E	A0040-0001.pdf Situasjonssnitt
Tegning ny snitt	E	A0040-0002.pdf Situasjonssnitt
Tegning ny fasade	E	A0141-0001.pdf Fasade mot sør
Tegning ny fasade	E	A0141-0002.pdf Fasade mot vest
Tegning ny fasade	E	A0141-0003.pdf Fasade mot nord
Tegning ny fasade	E	A0141-0004.pdf Fasade mot øst

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Ansvarlig søker

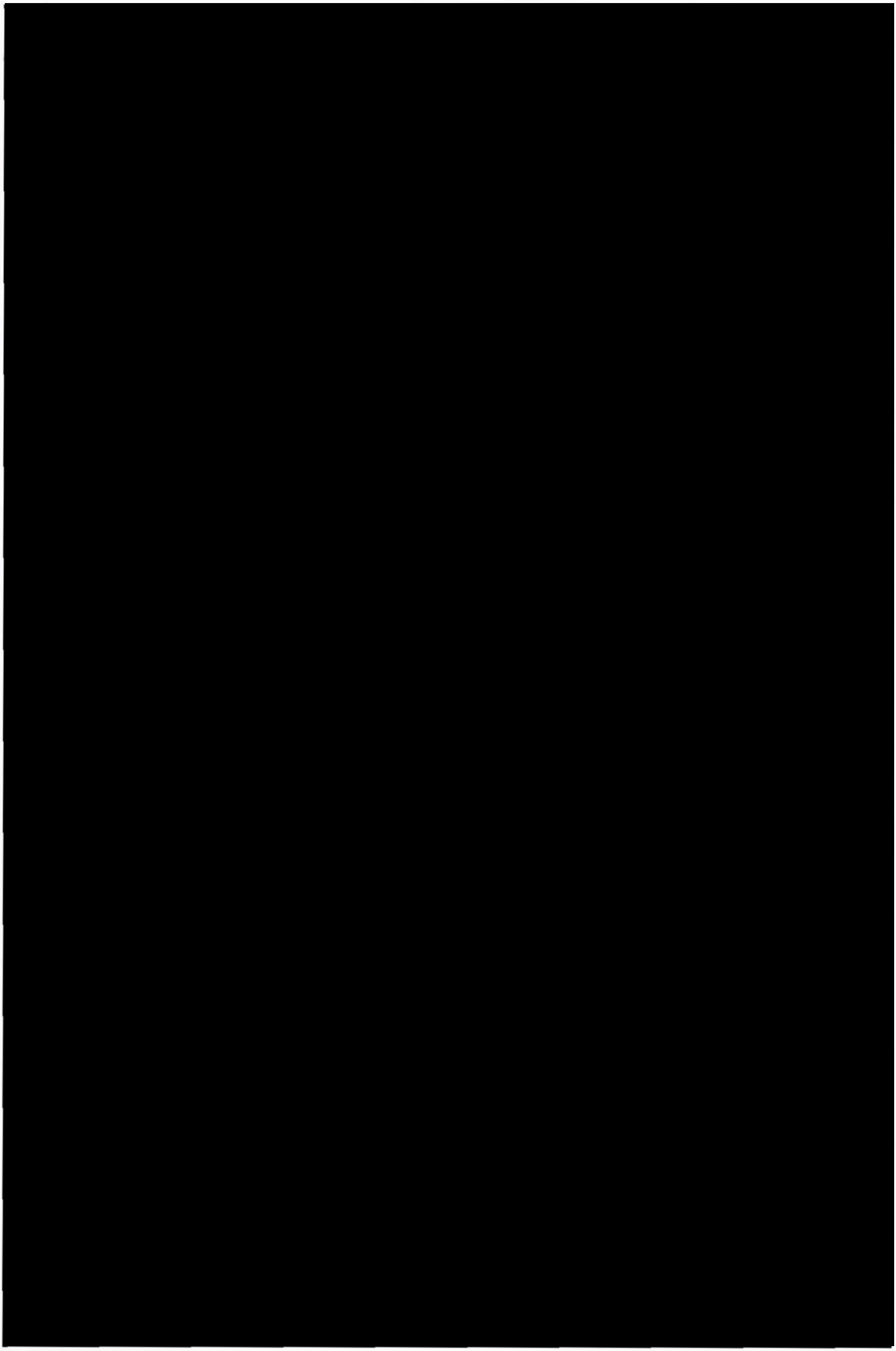
Dato 23/3 - 2015

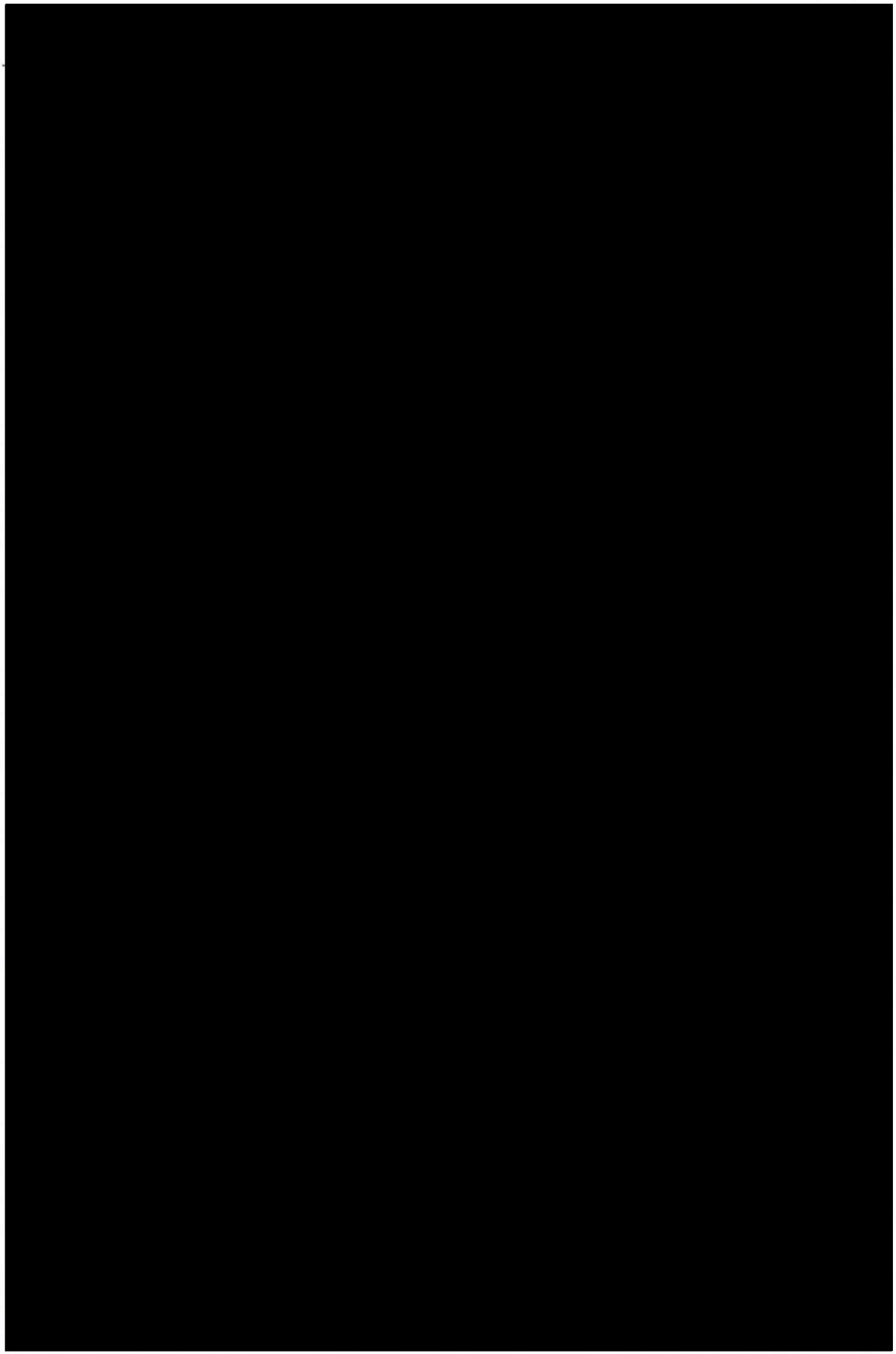
Signatur

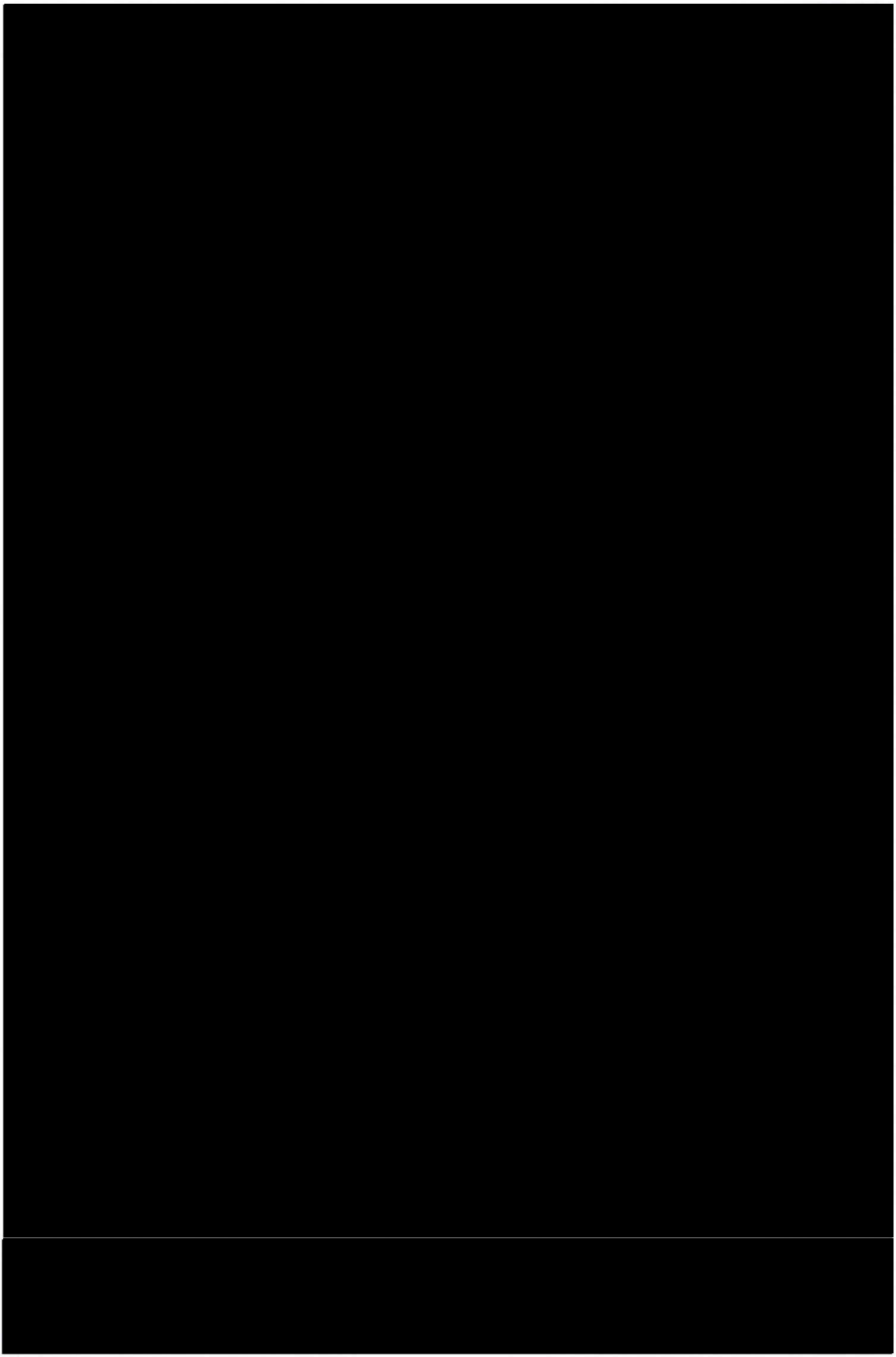
Gjentas med blokkbokstaver

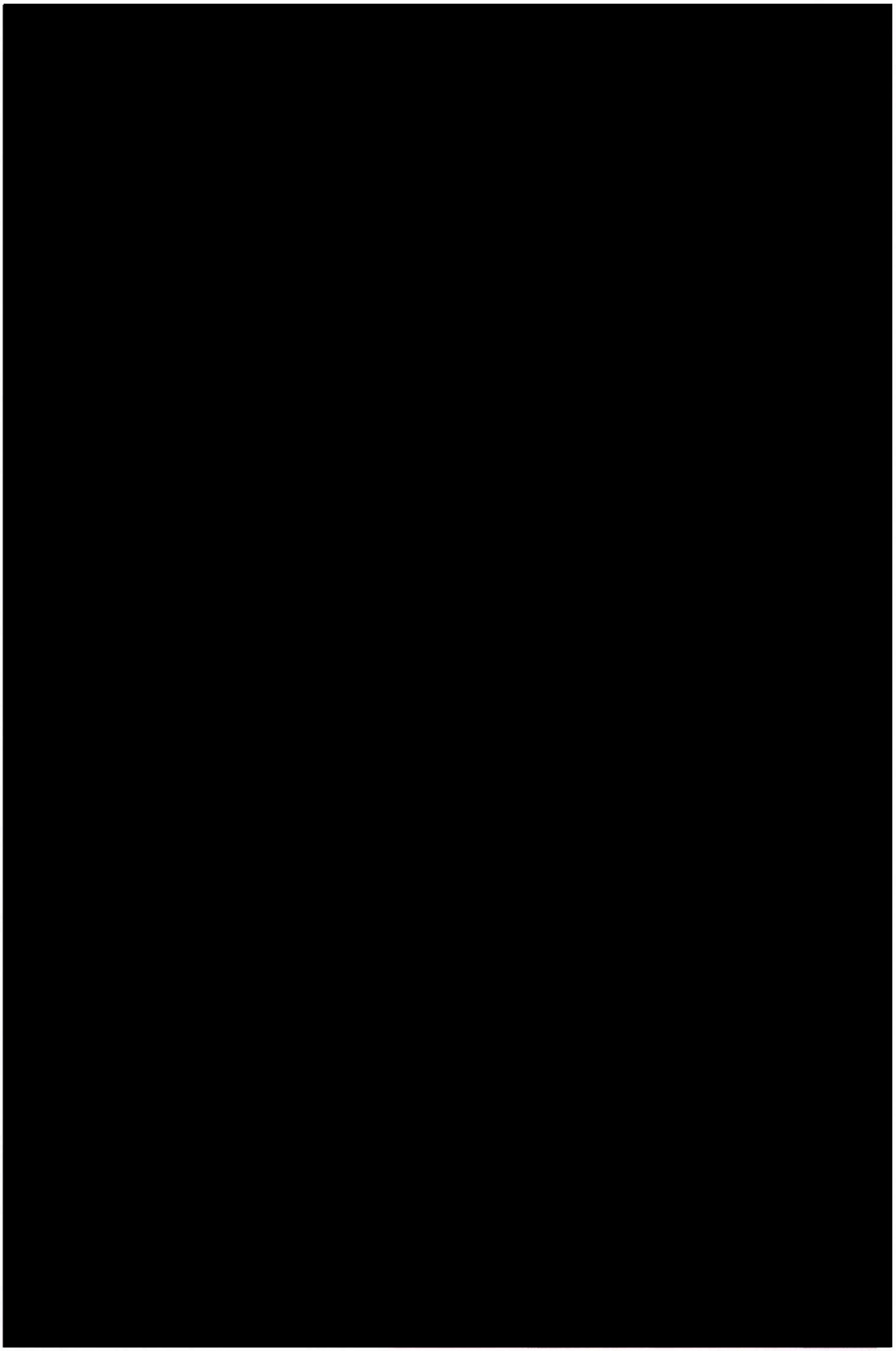
MARLIES LEKUEN

hlm arkitektur as

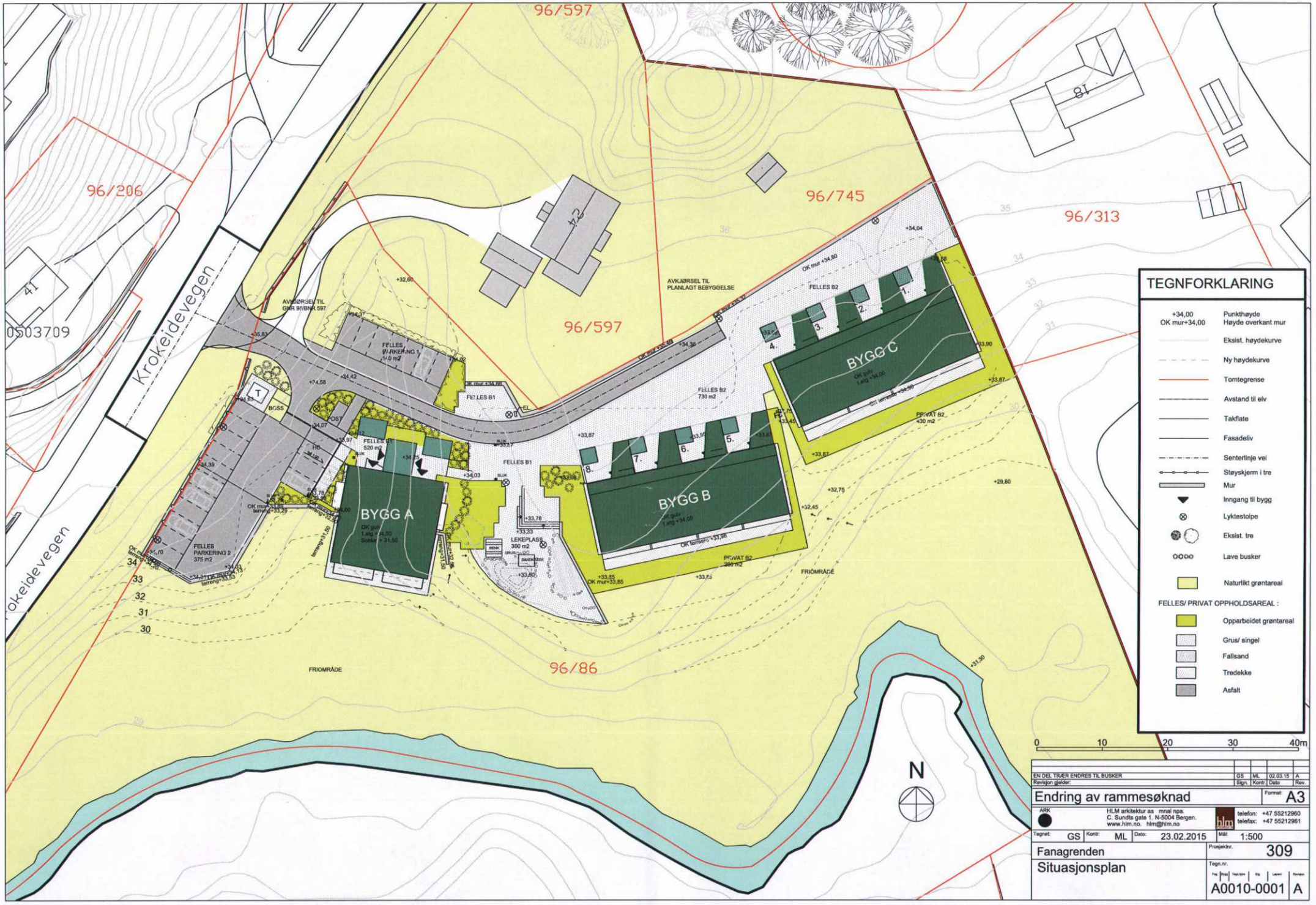












Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr	Dato	Rev.
EN DEL TRÆER ENDRES TIL BUSKER	GS	ML	02.03.15	A

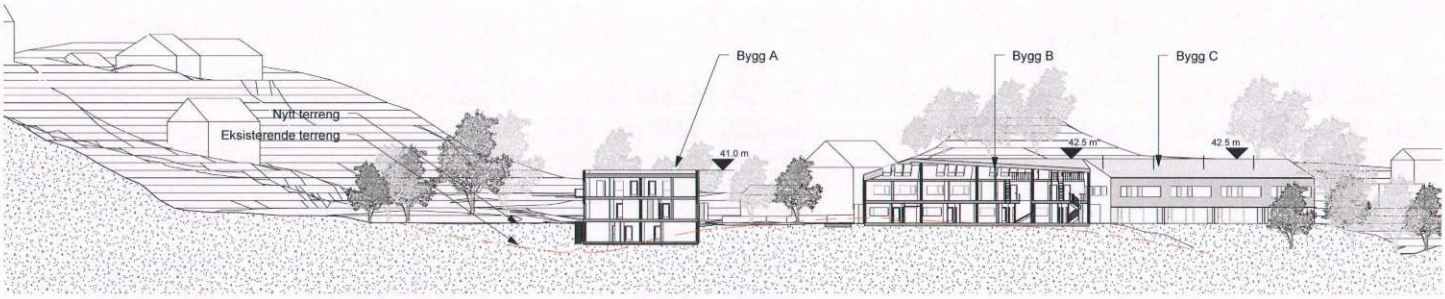
Endring av rammesøknad — Format: A3

ARK
HLM arkitektur as mnal npa.
C. Sundts gate 1. N-5004 Bergen.
www.hlm.no. hlm@hlm.no
telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961

Tegnet:	Kontr:	Dato:	Mål:
GS	ML	23.02.2015	1:500

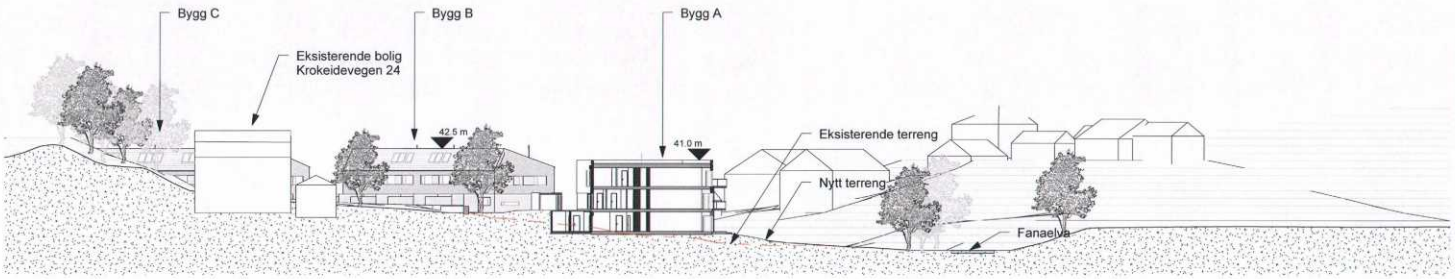
Fanagrenden — Prosjektnr. 309

Situasjonsplan — Tegn.nr. A0010-0001 A



1 Tverrsnitt

1 : 500

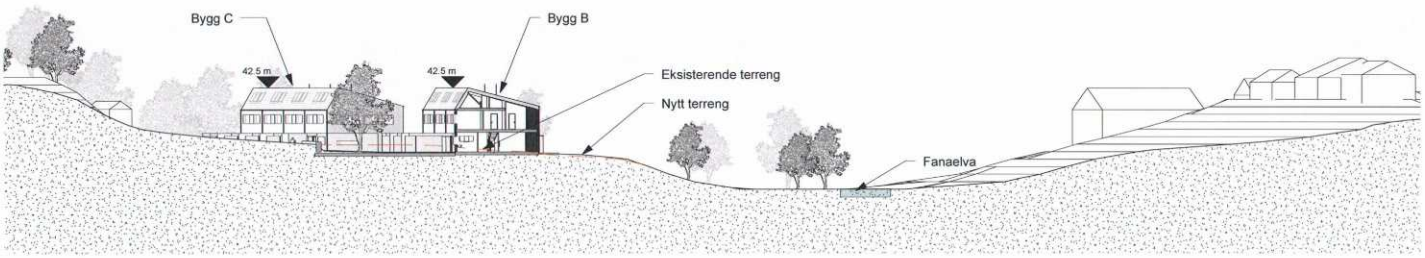


2 Snitt Bygg A

1 : 500

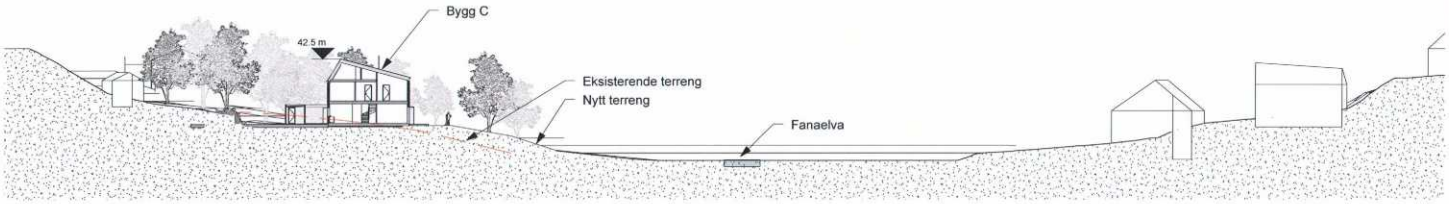
Block Watne AS	Situasjonsnitt	Fase Rammesøknad		GNR: 96 BNR: 86	hlm arkitektur as
Fanagrenden	Tegning nr: A0040-0001	Målestokk: 1 : 500	Dato: 31/01/13	Rev. dato: 23/02/15	

24.02.2015 15:54:29



1 Snitt Bygg B

1 : 500



2 Snitt Bygg C

1 : 500

Block Watne AS
Fanagrenden

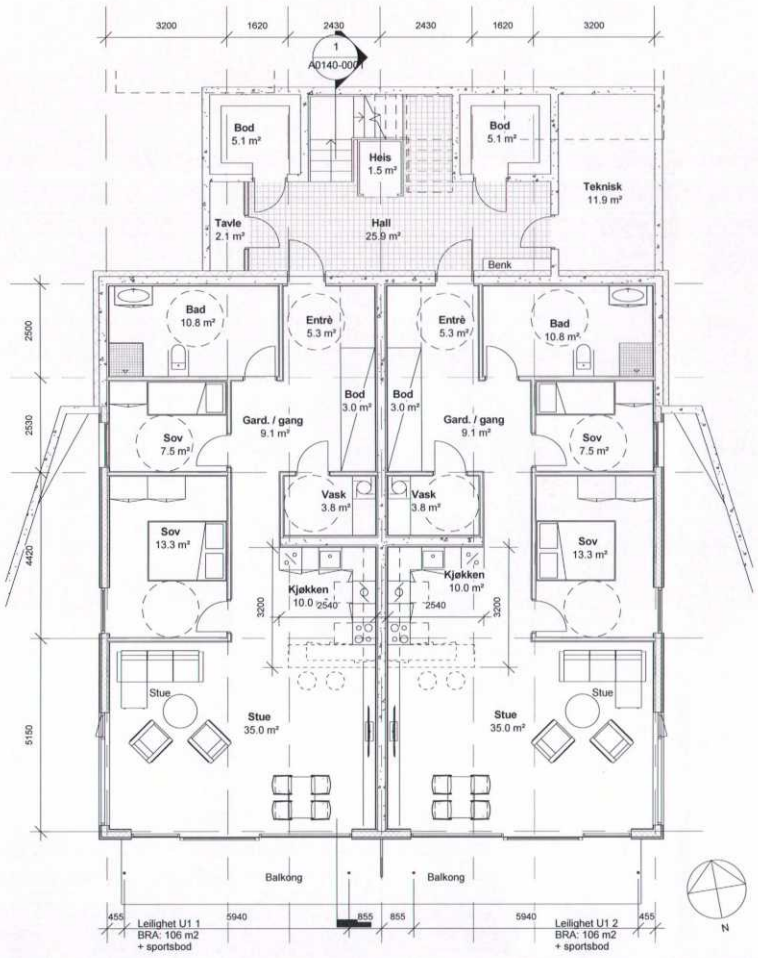
Situasjonsnitt
Tegning nr: A0040-0002

Fase: Rammesøknad

GNR: 96
BNR: 86

Målestokk: 1 : 500
Dato: 08/11/12
Rev. dato: 23/02/15

24.02.2015 15:54:53



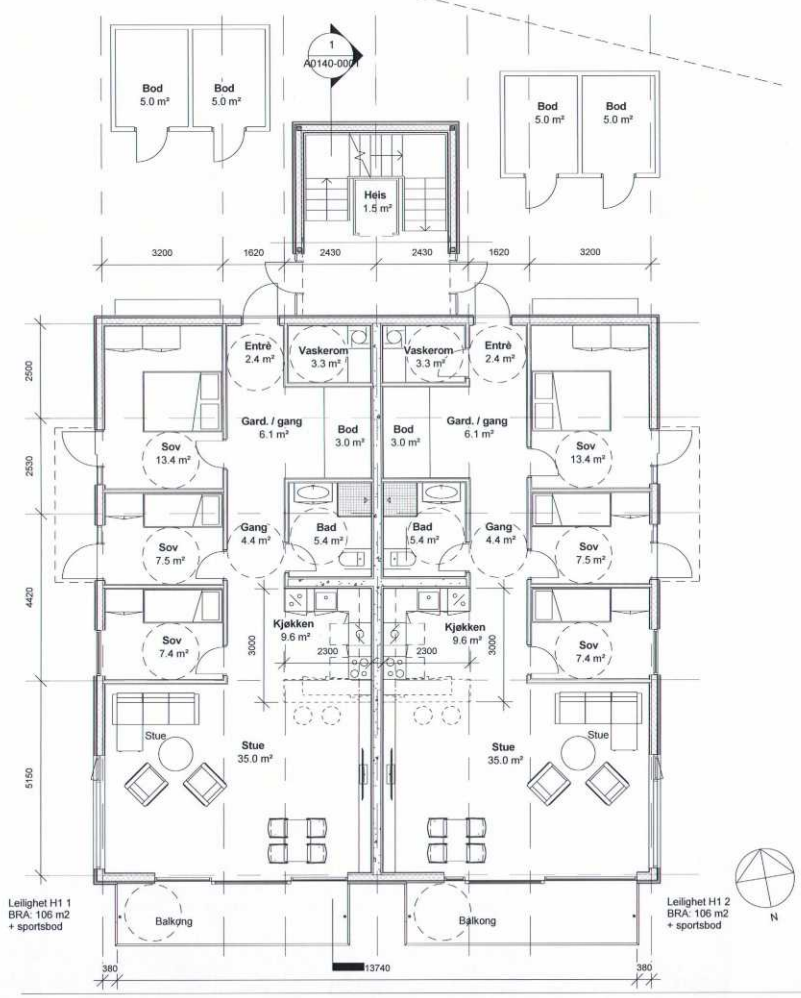
Block Watne AS

Fanagrenden

Plan sokkeletg, Bygg A

Tegning nr: A0120-0001 Målestokk: 1 : 100 Dato: 19/02/15

19.02.2015 14:07:24



Block Watne AS

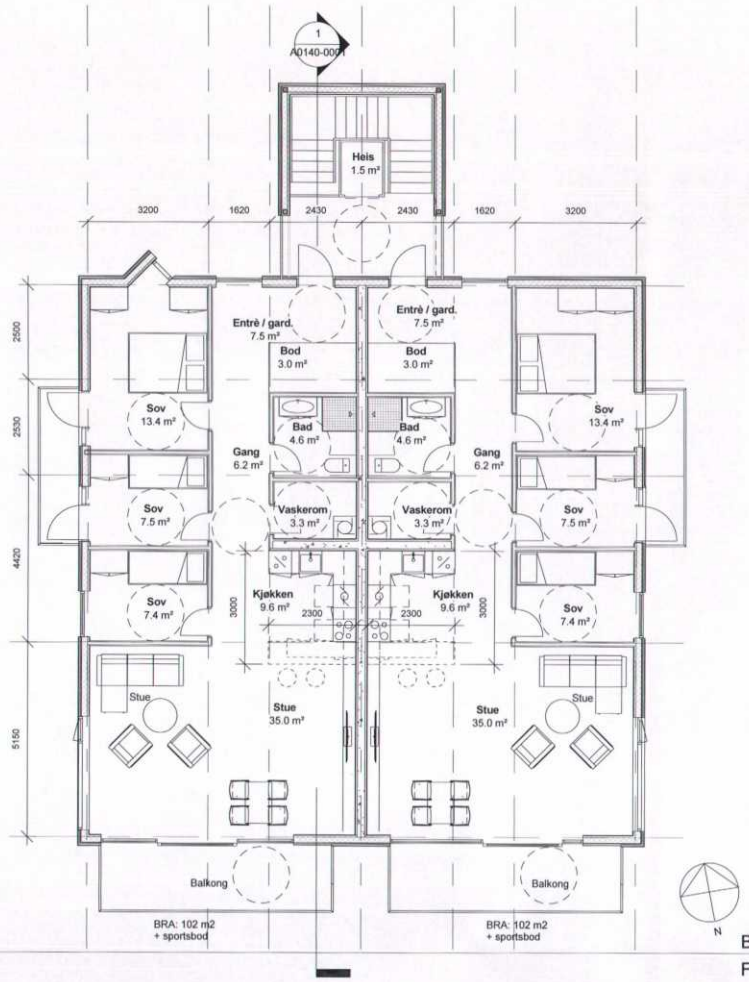
Fanagrenden

Plan 1. etg, Bygg A

Tegning nr: A0120-0101 Målestokk: 1 : 100 Dato: 19/02/15

hlm arkitektur as

19.02.2015 14:57:37



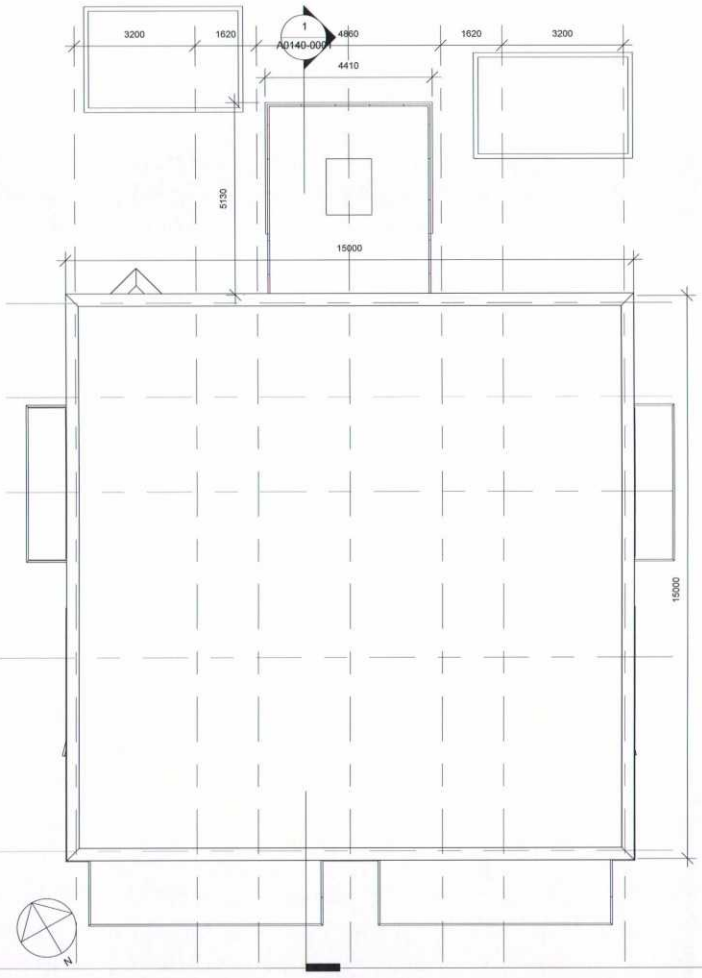
Block Watne AS

Fanagrenden

Plan 2- etg, Bygg A

Tegning nr: A0120-0201 Målestokk: 1 : 100 Dato: 19/02/15

19.02.2015 14:37:45



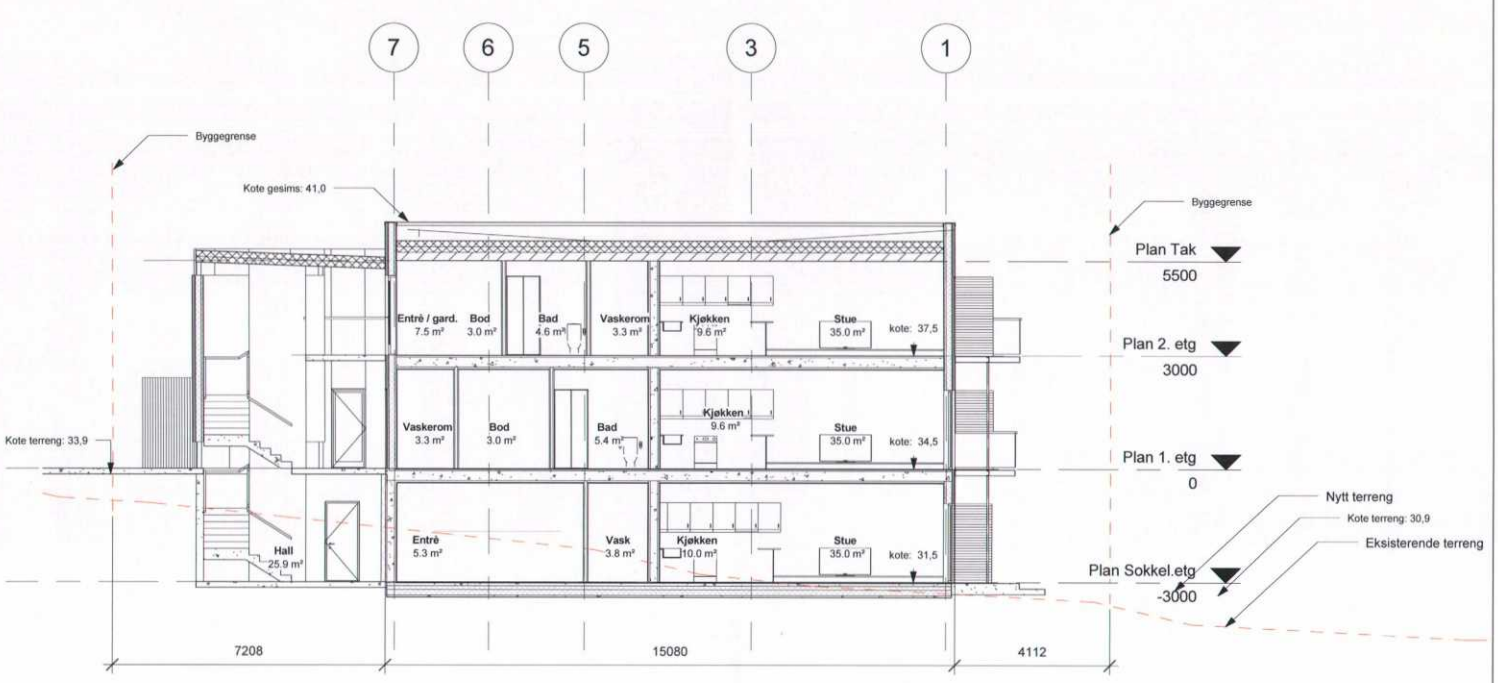
Block Watne AS

Fanagrenden

Plan Tak, Bygg A

Tegning nr: A0120-0301 Målestokk: 1 : 100 Dato: 19/02/15

19.02.2015 14:57:54

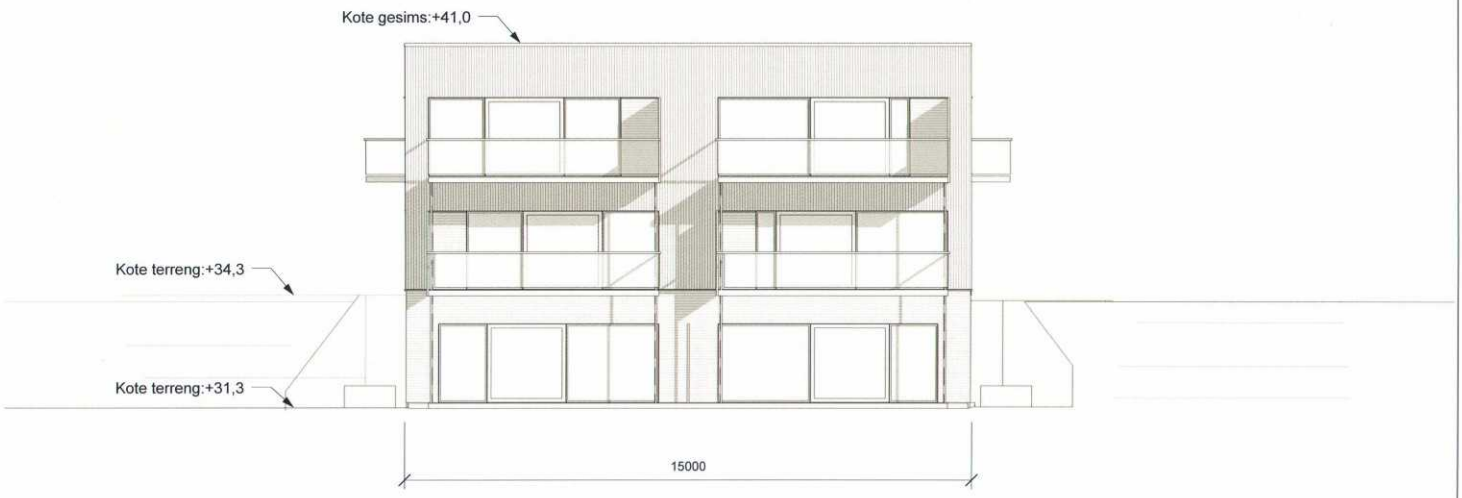


Block Watne AS
Fanagrenden

Snitt, Bygg A

Tegning nr: A0140-0001 Målestokk: 1 : 100 Dato: 19/02/15

19.02.2015 14:58:03



Block Watne AS
Fanagrenden

Fasade Sør, Bygg A
Tegning nr: A0141-0001

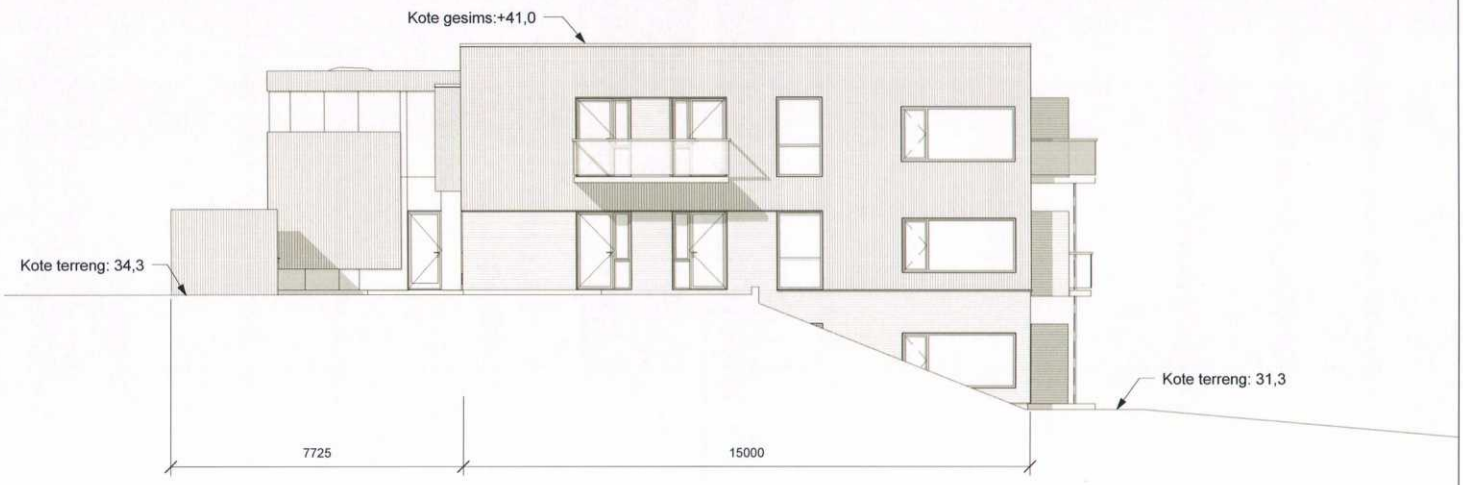
Fase: Ny nabovarsling

Målestokk: 1 : 100
Dato: 04/05/13
Rev. dato: 23/02/15

GNR: 96
BNR: 86

hlm arkitektur as

24.02.2015 15:29:32



Block Watne AS
Fanagrenden

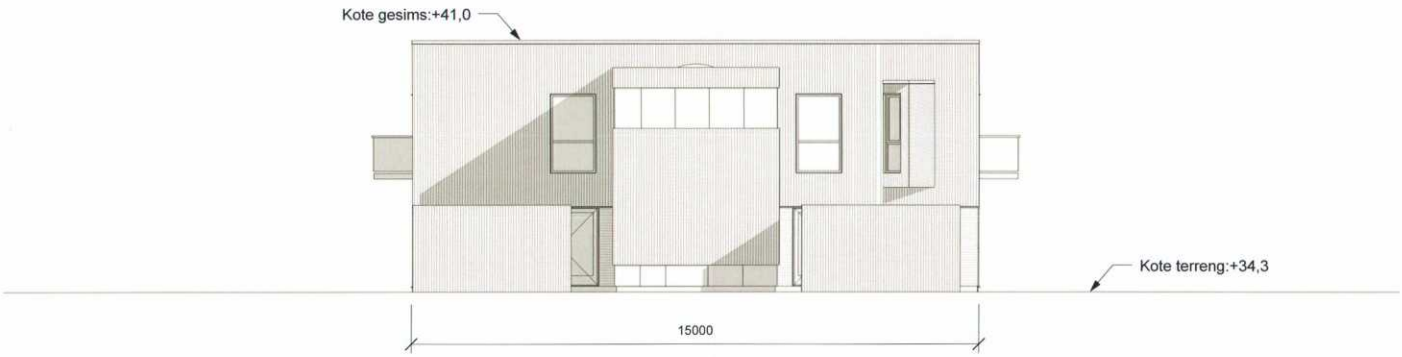
Fasade Vest, Bygg A
Tegning nr: A0141-0002

Fase: Ny nabovarsling

GNR: 96
BNR: 86

Målestokk: 1 : 100
Dato: 04/05/13
Rev. dato: 23/02/15

24.02.2015 15:29:47



Block Watne AS
Fanagrenden

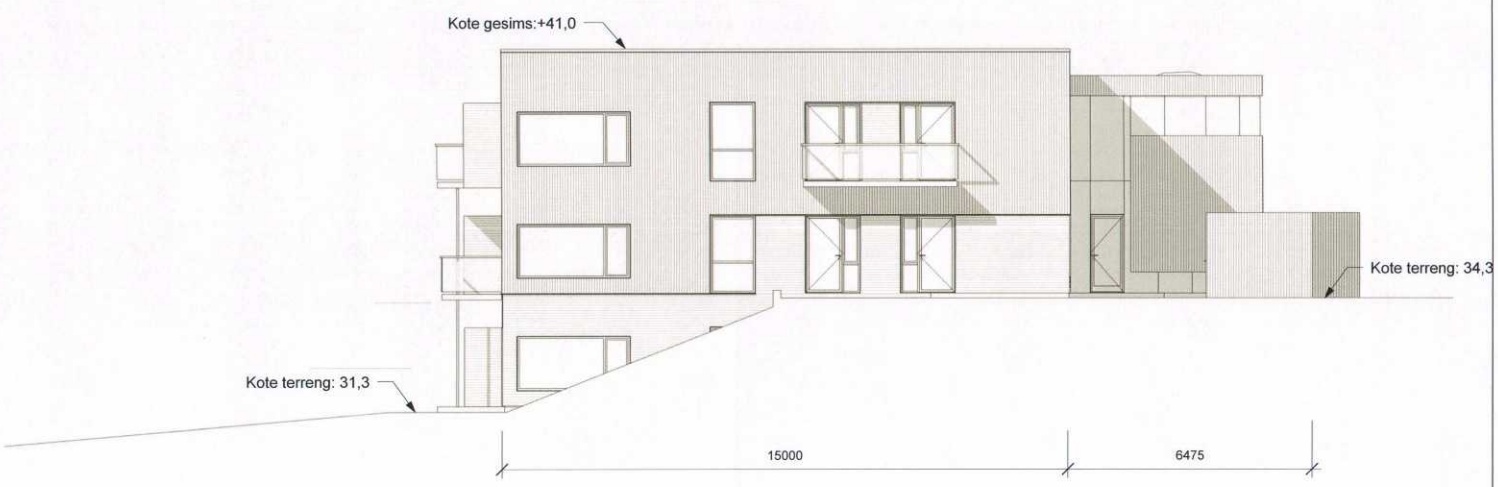
Fasade Nord, Bygg A
Tegning nr: A0141-0003

Fase: Ny nabovarsling

GNR: 96
BNR: 86

Målestokk: 1 : 100
Dato: 04/05/13
Rev. dato: 23/02/15

24.02.2015 15:30:02



Block Watne AS
Fanagrenden

Fasade Øst, Bygg A
Tegning nr: A0141-0004

Fase: Ny nabovarsling

GNR: 96
BNR: 86

Målestokk: 1 : 100
Dato: 04/05/13
Rev. dato: 23/02/15

24.02.2015 15:30:14

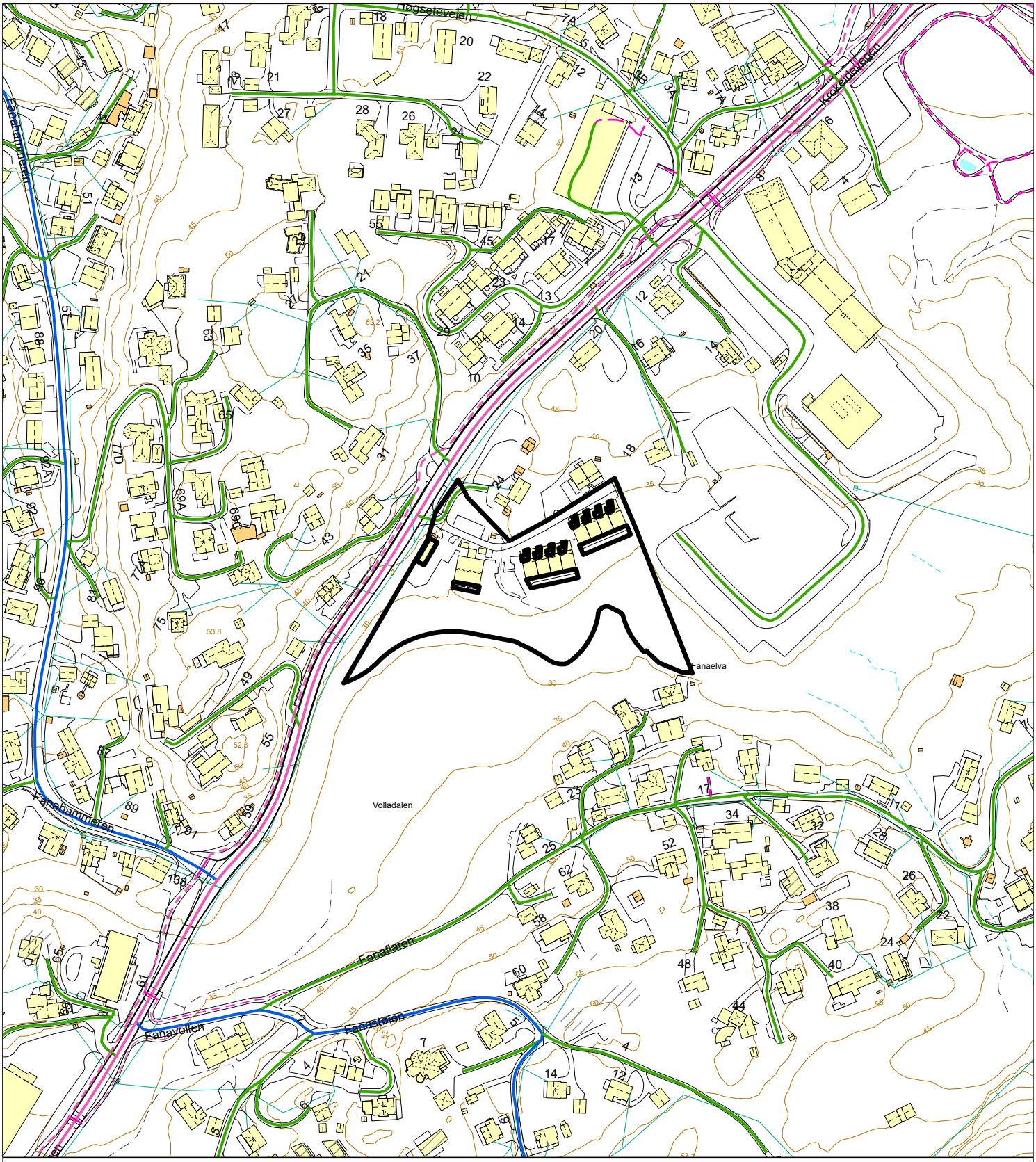
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 12.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 96/86/0/0
Adresse: Krokeidevegen 44 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

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:
Krokeidevegen 44, 5244 Fana
Gnr. 96, Bnr. 86, Snr. 9, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd
Saksbehandler: Mona Larsen
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304
E-post: mona.larsen@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.
