

Tilstandsrapport

📍 Sætervegen 4C, 5236 RÅDAL

🏢 BERGEN kommune

Gnr. 40, Bnr. 189, Snr. 56

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 67 m²



Befaringsdato: 28.11.2022

Rapportdato: 30.11.2022

Oppdragsnr: 20334-1342

Referanseummer: VG7162

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert takstmann: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
30.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen.
Kristoffer har erfaring som tømrer og byggmester før han ble takstmann.
Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklede verdivurderinger.



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
30.11.2022 | LAKSEVÅG

Bjerk Takst AS

Øvre Fyllingsveien 79
936 32 622

Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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 hjelpeemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av veggger 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 forbredret.

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annex, 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 planlösning • 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Tre roms selveier leilighet i 3.etg. Bygget i 2020.
Sør-vestvendt balkong på 9,3 m² med
utgang fra stue/kjøkken.
Eventuell(e) tilhørende bod(er) er ikke besiktigget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:

Grunnmur i betong.

Drenering:

Tilfyltte masser og steinsatt inntil grunnmur.

Fasader:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner
med utvendig trekledning og fasadeplater.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Finert dørblad,
B-30 brannkvalitet og 43 db lydkvalitet.
- Dørtelefon i entré/gang.
Balkongdør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Balkong:

Sør-vestvendt balkong på 9,3 m² med
utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv,
malt platekledning/betong på veggene
og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv,
malt platekledning på veggene
og malt betong i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv,
malt platekledning/betong på veggene
og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv,
malt platekledning/betong på veggene
og malt betong i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betong.

Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over
bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

Bad:

Areal: 4,9 m².
Baderomskabin.
Keramiske fliser på gulv/vegger
og stålplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett,
dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av stål.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 29,4 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på veggene
og malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
underlimt stål vaskekum, ventilator,
waterguard, komfyrvakt
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/ frys.

Avtrekksventil:

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon.

Varmtvann:

Felles varmtvann.

Varmesentral:

Vannbåren varme til konvektorovn
i stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer

(jordfeilautomater) og overspenningsvern.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

15 ampere: 4 stk.

13 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Antatt varmekabler på bad.

Branntekniske forhold:

Bygget har sprinkleranlegg,
brannslukningsapparat og røykvarsle.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
3.etg.	67	63	4	
Sum	67	63	4	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

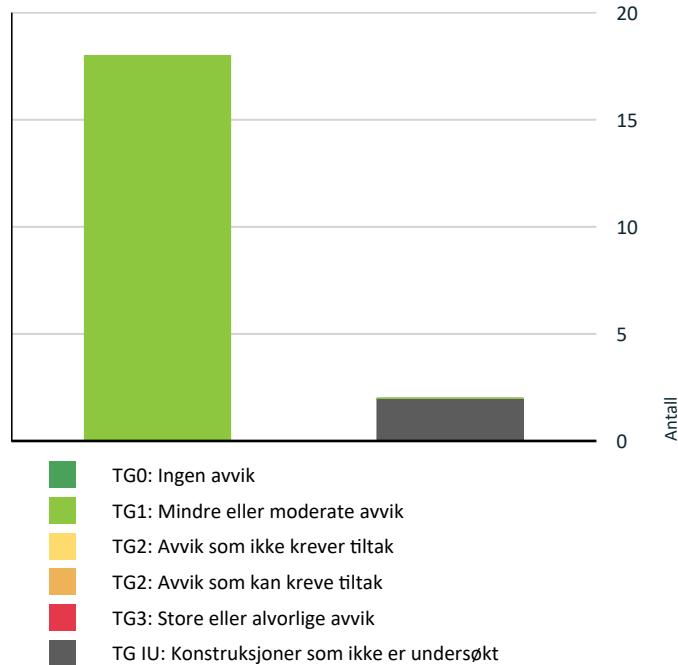
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen delvis møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten.

Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard
Boligen har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiet sitt ansvar.

UTVENDIG

Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

Dører

Ytterdør: Finert dørblad, B-30 brannkvalitet og 43 db lydkvalitet.
- Dørtelefon i entré/gang.
Balkongdør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong på 9,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Balkongen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av aluminiumsprofiler og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,21 meter.

INNVENDIG

Overflater

! TG 1

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på veggger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på veggger og malt betong i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på veggger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på veggger og malt betong i himling.

Generelt:

Lyse og tidsrike overflater.
Våttrommene og kjøkkenen er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet (bod).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller i betong.

Radon

! TG 1

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

! TG 1

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

3.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 4,9 m².
Baderomskabin.
Keramiske fliser på gulv/vegger og stålplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av stål.

Tilstandsrapport

Overflater vegg og himling

! TG 1

Keramiske fliser på vegg og stålplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Avtrekk

! TG 1

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Overflater Gulv

! TG 1

Keramiske fliser på gulv, antatt underliggende elektriske varmekabler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Nyere stålsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vannledninger

! TG 1

Vannforsyningssrør av Pex rør (rør i rør).

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, veggengangt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Balansert ventilasjon.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

Varmtvannstank

! TG IU

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

Vannbåren varme

! TG 1

Vannbåren varme til konvektorovn i stue/kjøkken.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulttaking er ikke foretatt da det ikke er et krav ved baderomskabin.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringsskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

- 25 ampere: 1 stk.
- 15 ampere: 4 stk.
- 13 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Antatt varmekabler på bad.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Nybygg 2020/2021
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Leilighetskomplekset var ferdigstilt i 2020/2021.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

KJØKKEN

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Areal: 29,4 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegg og malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrete hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/ frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befering. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut i fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Bygget har sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslokkingutsyrt eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Røykvarslere i stue/kjøkken.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Taksttransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veileddning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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 forfölge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningsakknydige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakknydige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakknydig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakknydige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3.etg.	67	63	4	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad.	Bod.
Sum	67	63	4		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 5,9 m².
- Stue/kjøkken: 29,4 m².
- Sov 1: 11,1 m².
- Sov 2: 8,9 m².
- Bad: 4,9 m².
- Bod: 3,1 m².

- Ca. 3,5 m² går vekk i innvendige veggger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: - Bygget er oppført i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
28.11.2022	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	189		56	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætervegen 4C

Hjemmelshaver

Else Marie Pedersen (død).

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1901,- pr. md.

Herav:

- Felleskostnad Bolig kr 1407,-
- Tv/Bredbånd kr 494,-

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skjoldhagen Sameie	67 / 6254	OBOS tlf. 22 98 14 81 www.obos.no	825990992

Felles formue

Kr. 10 767

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebekrivelse:

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområdet.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsaklig bebygd med rekkehus/tomannsboliger og eneboliger.

Kort vei til Lagunen Storsenter og Nesttun sentrum med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvare butikker i gangavstand.

Det er kort vei til turområdet på Smøråsen.

Fleire idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg,

Apeltunhallen, og Nesttun Idrettspark i området, samt skoler som

Skjold skole, Apeltun skole, Steinerskolen, Midtun skole,

Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug VGS.

Gode buss og bybane forbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla. Equinor, ABB, Aibel, Telenor, Shell, Bergen Lufthavn mf. Sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Atdkomstvei

Atdkomst sameie via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av: (62800000)
Plan id: 62800000
FANA. GNR 40 BNR 189 MFL., FANAVEGEN 46-50
Detaljregulering
Endelig vedtatt arealplan: 21.11.2018

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no;braplan

Annen informasjon:

Grunnkrets: Skjoldhøgda.
Valgkrets: Skjold valgkrets.
Kirkesogn: Skjold.

Om tomten

Tomten består av eiendommens bygningsmasse/bakplass.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1943/302868-2/106 18.08.1943
BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/302869-2/106 18.08.1943
BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/304224-1/106 06.12.1943
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189
Rett til sand og grustak på hovedbruket
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/304225-1/106 06.12.1943
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189
Rett til sand og grustak på hovedbruket.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/306996-3/106 13.12.1948

BESTEMMELSE OM GJERDE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/4228-1/106 10.02.1984

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/33006-1/106 22.10.1985

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/33006-2/106 22.10.1985

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189

Kan ikke slettes uten samtykke fra anleggsseksjonen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2662280-1/200 29.06.2020 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: BKK AS

ORG.NR: 976 944 801

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 189

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3285603-1/200 05.11.2020 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 137

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3285603-2/200 05.11.2020 21:00

BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 40 BNR: 137

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Om sameiet

Skjoldhagen Sameie består av 80 seksjoner.

Adkomst leiligheter via heis og trappeoppgang.

Styreleder: Erling Birkeland.

Forretningsfører: OBOS tlf. 22 98 14 81.

Nøkkellopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 825.990.992.

Navn/foretaksnavn: Skjoldhagen Sameie .

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 18.11.2020.

Stiftelsesdato: 06.07.2020.

Sameie sin bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 7768219.

Seksjonseierne må selv tegne egne innboforsikringer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 925 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7768219			
Kommentar				
Felles byggforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Meglerbrev			Fremvist	0	Nei
Plantegning			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakt tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekerverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertek er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenvå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegg til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegradi: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG7162>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veileddning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 veggger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhets er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegg mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

Egenerklæring

Sætervegen 4C, 5236 RÅDAL

25 Nov 2022

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sætervegen 4C	Sætervegen 4C	
Boligtype	Areal	Byggår
Leilighet	11 m ²	2020

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Oktober 2021

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Min mor flyttet inn i leiligheten oktober 2021 og døde 14 nov 2022

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved boretslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger



Thorkildsen, Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingenting å informere om, boligen var ny 2021

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Thorkildsen, Elisabeth

Date

2022-11-25

Identification

 bankID[®]
PÅ MOBIL Thorkildsen, Elisabeth



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thorkildsen, Elisabeth

25/11-2022
16:18:10

BANKID_MOBIL
E



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/189

Utlivet 28.11.2022

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, hensynsone, båndlegginger og 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.

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 (bruksameie) 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/bruksameie), 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
259275189	Grunneiendom	0	Ja	5759 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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	Ikkrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62800000	35	FANA. GNR 40 BNR 189 MFL., FANAVEGEN 46-50	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2018	201200613	100,0 %
62870000	34	FANA. GNR 40 BNR 1714 MFL., OSBANEN OG FANAVEGEN, SYKKELSTAMVEG BERGEN, DELSTREKNING 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2018	201223120	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62800000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	34,1 %
62800000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	29,5 %
62800000	1600 - Uteoppholdsareal	25,3 %
62800000	2012 - Gate med fortau	5,1 %
62800000	2013 - Torg	2,4 %
62800000	1550 - Renovasjonsanlegg	1,3 %
62800000	2011 - Kjøreveg	0,8 %
62800000	2014 - Gatetun/gågate	0,6 %
62800000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,4 %
62800000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,3 %
62800000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,3 %
62800000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m ²)
62870000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,0 m ²)
62870000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62800000	140 - Frisiktsone	0,2 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Bestemmelseshjemmel Dekningsgrad

62800000	2 - Vilkår, bruk	31,1 %
62800000	91 - Anlegg- og riggomr.	4,6 %

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

70040000	35	FANA. GNR 40 BNR 187 MFL., SÆTERVEGEN	202220597	9,8 %
--------------------------	----	---------------------------------------	---------------------------	-------

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikraftrådt Dekningsgrad

65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %
--------------------------	------------------------------	------------	---------

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad

65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
----------	---------------	-----------------------	-------------------	----	---------

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	55,0 %
----------	------------	--------	---------------------	--------

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	29,9 %
----------	------------	--------	---------------------	--------

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
30620000	30	FANA. GNR 40 BNR 11, SKJOLD	
30620000	30	FANA. GNR 40 BNR 11, SKJOLD	
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	200610701
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	200610701
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	200610701
5356000	31	FANA. GNR 40 BNR 11, SKJOLD	199702323
4760000	30	FANA. GNR 40 BNR 244, 335 OG 1049, SKJOLD	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/137	139460839	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2020	202008862
40/137	139460839	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2020	202008245
40/137	139460839	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2020	202017619
40/137	139460847	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	25.01.2019	-
40/137	300988843	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	15.12.2021	202017619
40/137	300989112	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	15.12.2021	202017619
40/1427	9434062-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.04.2015	201513465
40/248	139462130-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.01.2014	201401074
40/616	139466837-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	06.05.2021	202112154
40/616	139466845	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.05.2021	-
40/616	300877924	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	06.05.2021	202112154

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegringer. 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.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsigke 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 nytties 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 areadel 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

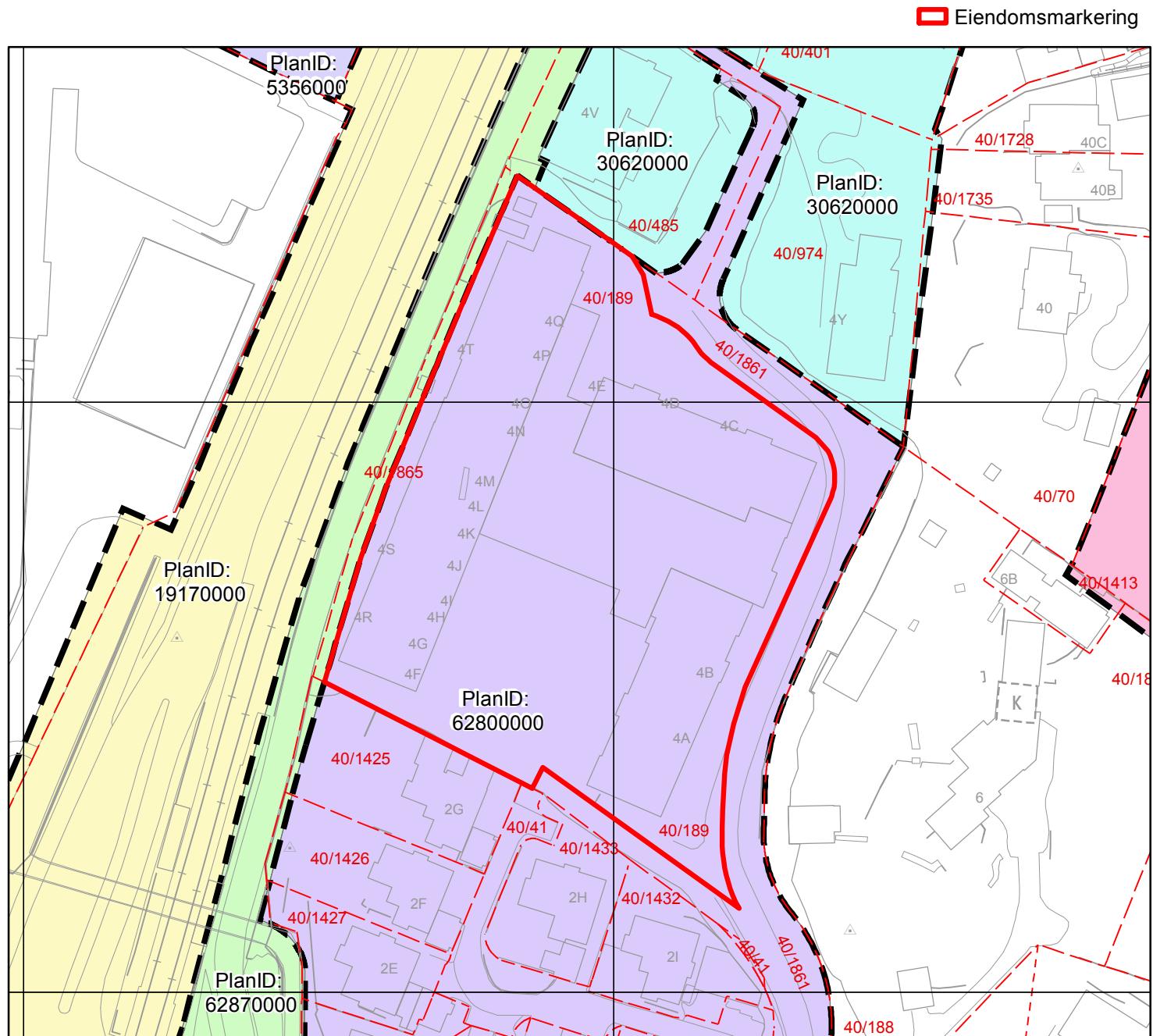
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/189/0/0
Dato: 28.11.2022 Adresse: Sætervegen 4C

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:

30620000, 62800000, 62870000





Reguleringsplan på grunnen

N

BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

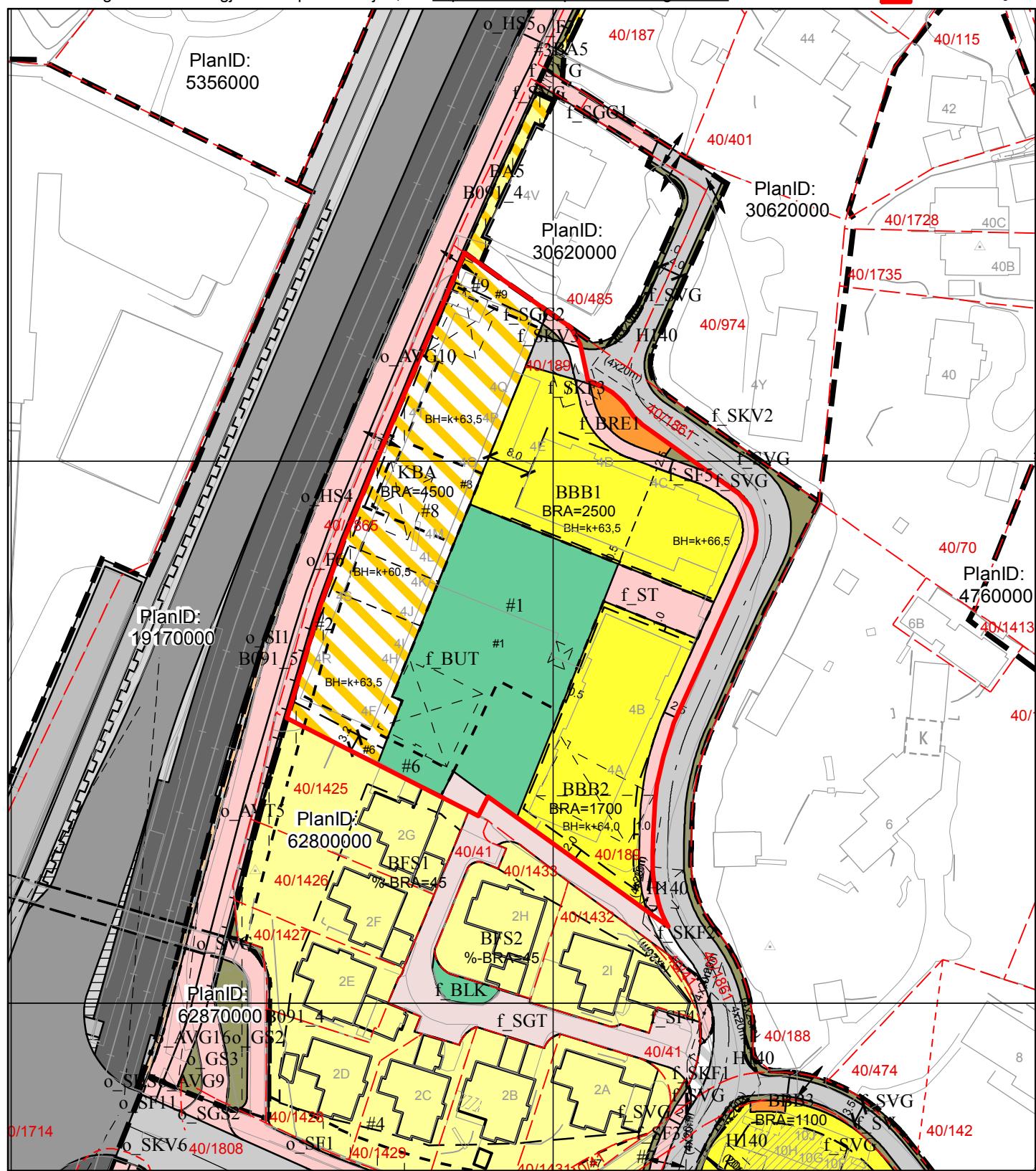
Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 40/189/0/0

Dato: 28.11.2022

Adresse: Sætervegen 4C

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

= 1241 - Stenging av avkjørsel

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

/ \ / 1211 - Byggegrense

/\ \ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

/ ^ \ / 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

/ \ / 1221 - Regulert senterlinje

/ \ \ / 1222 - Frisiktlinje

~~~~~ 1227 - Regulert støyskjerm

/ \ \ / 1228 - Regulert støttemur

/ \ \ / 1252 - Bru

| \ \ / 1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

/ \ \ / Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

/ ^ \ / Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Begrensningsgrense gammel lov

/ \ \ / Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Hensynssonegrense

/ \ \ \ \ Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

## Begrensningsområde gammel lov

==== 640 - Frisiksone

## Hensynssoner PBL §12-6

\ \ \ Sikringsone

## Plangrense

/ \ \ \ Reguleringsplanomriss

## Formåls grense

/ \ \ \ \ Reguleringsplan formåls grense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

## Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2050 - Hovednett for sykkel

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

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål



BERGEN  
Kommune

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.11.2022

Arealplan-ID: 65270000

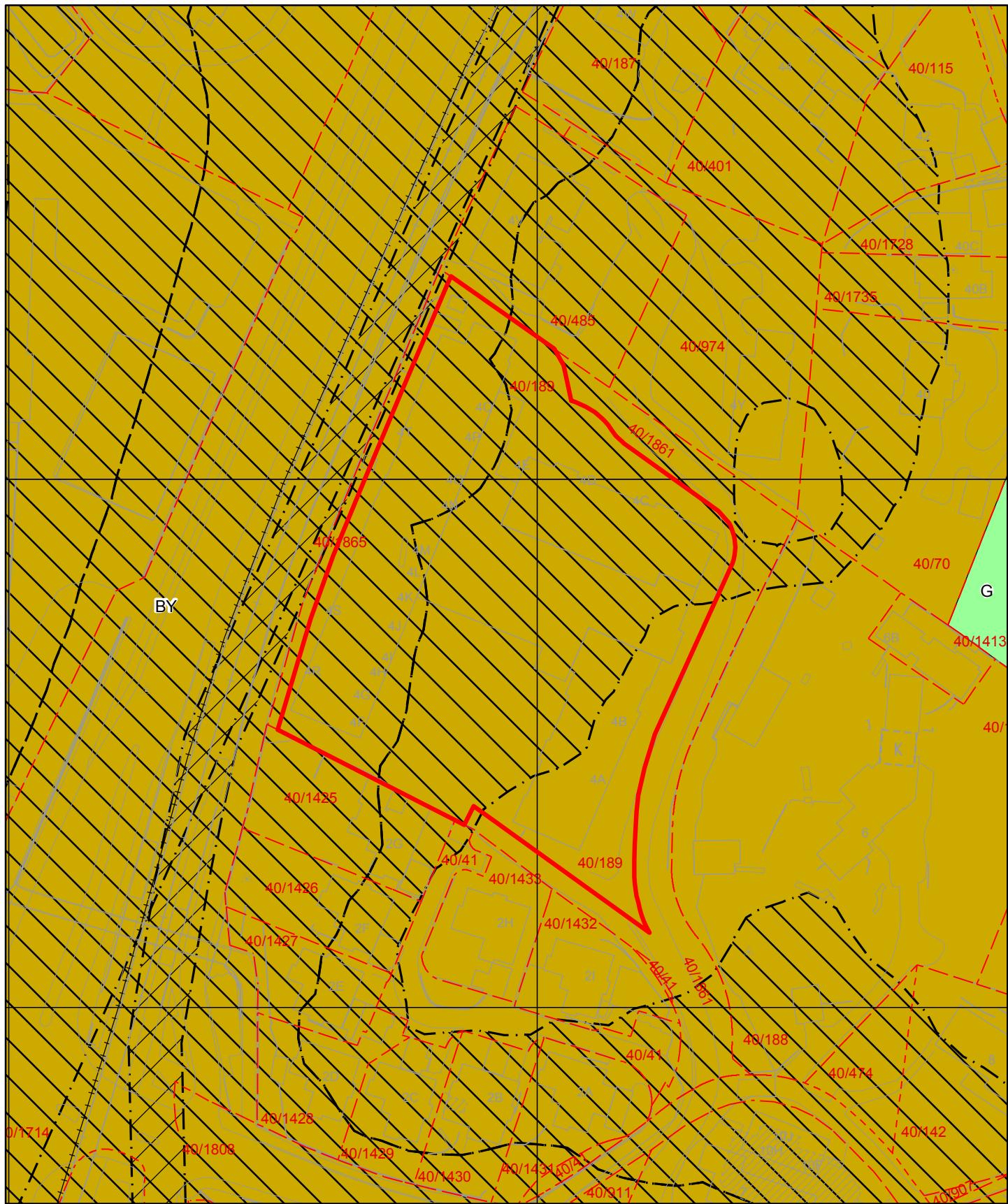
Gnr/Bnr/Fnr: 40/189/0/0

Adresse: Sætervegen 4C

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



Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålsgrense

## KPA2018 Arealformål

### Samferdselslinjer

 Bybane

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Angitthensyn kulturmiljø

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

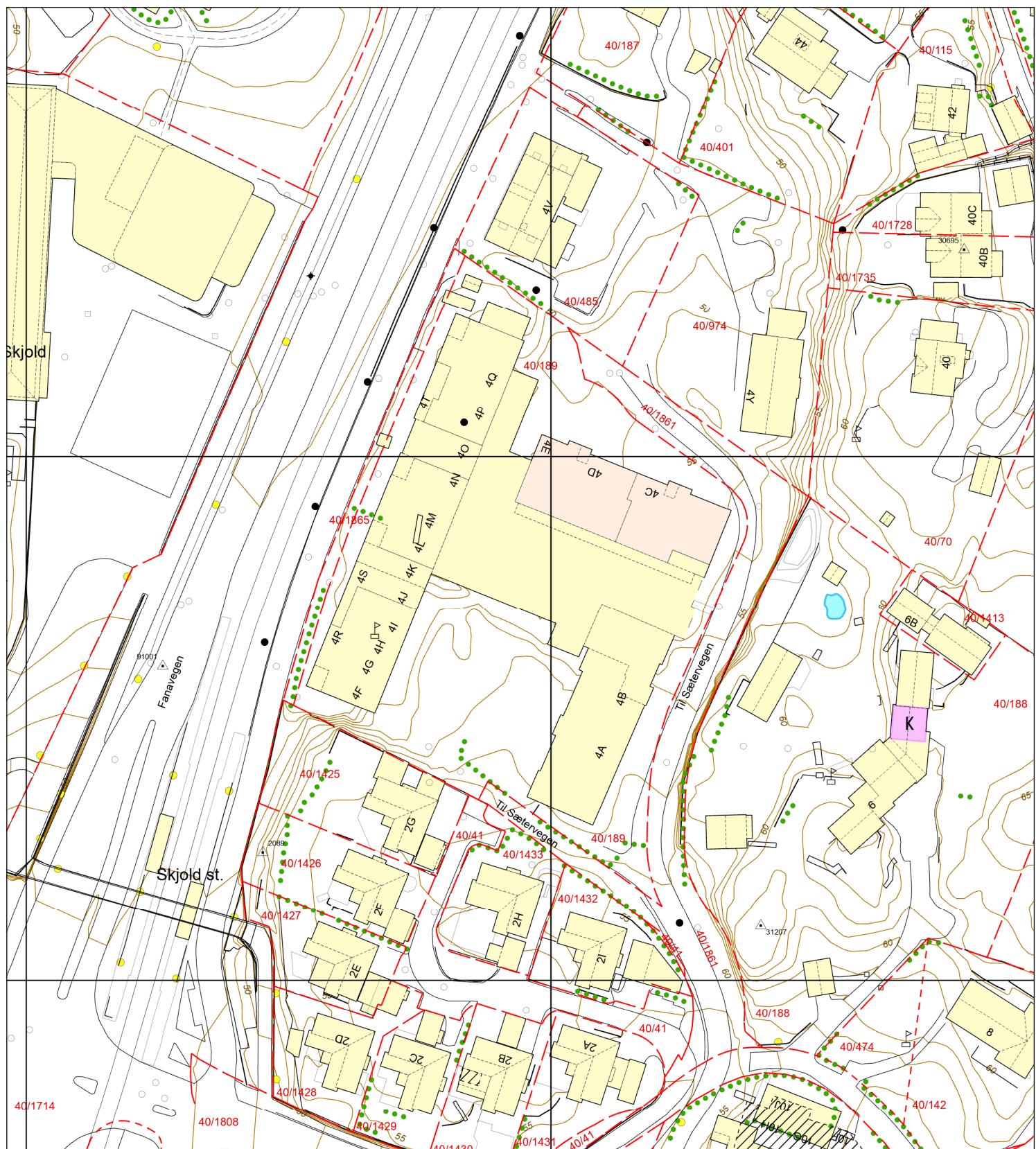
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 25.11.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/189/0/56

Adresse: Sætervegen 4C, 5236 RÅDAL



— Eiendomsgrense - sikker

- - - Eiendomsgrense - usikker

■ Bygning

▨ Registrert tiltak bygg

■ Fredet bygg

----- Registrert tiltak anlegg

■ Kulturminne

---- Gangveg og sti

--- Traktorveg

● InnmåltTre

● ● Allé

● ● Hekk

● EL belysningspunkt

⚡ EL Nettstasjon

○ Ledning kum

● Mast

⚡ Skap

— Høydekurve

△ Fastmerker

**V E D T E K T E R****for****S K J O L D H A G E N S A M E I E**

(org. nr. organisasjonsnummer&gt;)

Vedtekten er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 40, bnr. 189, sist endret 25.05.2020.

**1. Navn****1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Skjoldhagen Sameie (Sameiet). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. juli 2020

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 75 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 189 i Bergen kommune. En av næringsseksjonene er felles garasjeanlegg (Garasjeseksjonen), som utgjør et eget tingsrettslig sameie (Garasjesameiet), ref. punkt 2-1.

Boligseksjonene skal brukes innenfor rammen av offentlig godkjent formål. Næringsseksjonene skal brukes til næringsformål i henhold til godkjent reguleringsformål.

Den enkelte bruksenhett består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

Styret kan etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass. Før slikt pålegg gis skal den seksjonseier som krever endring i parkeringsplassene fremlegge dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26.

**1-3 Felles uteareal utenom sameiets tomt**

Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (velforening eller huseierforening) dersom en slik forening opprettes. Foreningen skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.)

Sameiet og den enkelte sameier er bundet av velforeningen/huseierforeningens sine vedtekter.

## **2. Rettslig råderett**

### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtekten.

Garasjesameiet utgjør et eget tingsrettslig sameie som eies av Sameiet og de seksjonseiere i Sameiet som har rett til parkering. Utbygger av prosjektet eller dennes rettsetterfølgere vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt. Rettigheter og plikter knyttet til Garasjeseksjonen følger av Garasjesameiets egne vedtekter.

Eierandel i Garasjesameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet eller til Sameiet selv. Denne begrensning gjelder ikke for utbygger eller dennes rettsetterfølger hva gjelder de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## **3. Bruken av fellesarealene og bruksenheten**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierne/brukerne av boligseksjonene skal eksklusivt ha rett til å bruke følgende fellesareal:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.
- uteareal på sameiets eiendom utenom foran inngangsparti

Næringsseksjonene skal eksklusivt ha rett til å bruke:

- fasade i 1. etg og inngangsparti med tilhørende uteareal i 1. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, jfr kartvedlegg.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profiléringsanordninger på byggets fasade i 1 etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for det aktuelle skilt eller anordning, som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av sameiets styre. vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden i byggets 1. etasje som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets

<sup>3</sup>  
godkjennelse. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Næringsseksjonene har rett til ordinær drift innenfor alminnelig drifts- og åpningstid for den til enhver tid gjeldende virksomhet som drives i aktuell seksjon.

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer, med unntak av de som er nevnt i femte og sjette avsnitt i dette punkt, krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av <parabolantenne>, <varmepumpe>, <markise> o.l.

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, andre rom og annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrøm må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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, skillevægger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking ogrensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

(2) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(3) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

(4) Vedlikehold av deler av fellesareal som er undergitt bruksdeling og særskilte bruksrettigheter for henholdsvis bolig- og næringsseksjonene skal vedlikeholdes av de seksjoner som innehar bruksrett til det aktuelle arealet, jfr. punkt 3-1 ovenfor.

(5) Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, såfremt vedlikeholdet omfatter hele fasaden. Rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

(6) Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener boligseksjonenes bruk jfr. punkt 3-1 ovenfor, herunder fasade og inngangsparti og annet inne/uteareal som kun benyttes av boligene.

(7) Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jfr. punkt 3-1 ovenfor, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode.

(8) Garasjesameiet betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener Garasjesameiets bruk, herunder kjøre- og tilkomstarealer i garasjen, porter, dører, tekniske anlegg, strømkostnader m.v. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer Garasjesameiet til gode.

(9) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren og med rimelig varsel. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(11) Sameieren skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonen.

(12) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Garasjesameiet skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjen, herunder kostnader knyttet til drift og vedlikehold av kjøre- og tilkomstarealer som ligger på Sameiets fellesareal. Det føres et eget underregnskap for inntekter, utgifter og fordeling av felleskostnader knyttet til Garasjeseksjonen.

Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene.

Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for sameiet, skal dette dekkes av den aktuelle næringsseksjon.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsy.

Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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 tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styreleder er sameiets representant i styret i Velforeningen. Styreleder har kun fullmakt i Velforeningen i saker som vedrører vanlig drift og vedlikehold av mindre betydning. I andre saker skal styret i sameiet evt. årsmøtet avgjøre, se punkt 7-2 og 8-7.

### **7-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtekten er lagt til andre organer.
- (2) Styret i Sameiet skal også utgjøre Garasjesameiets styre med mindre årsmøtet i Garasjesameiet fastsetter at Garasjesameiet selv skal velge et styre, eller styret i Sameiet ikke lenger ønsker å utgjøre styre for Garasjesameiet. Så lenge styret i Sameiet utgjør Garasjesameiets styre, skal styret sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet.
- (3) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (4) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i huseierforeningen/velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og årsmøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår foreningen.
- (5) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Årsmøte**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når

minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtekten må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de sameierne som har elektronisk adresse.

### **8-5 Møtelededelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmekting. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtekten kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtekten fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtom 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,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 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 fellesutgiftene,
- h) endring av vedtekten.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærtstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærtående eller om ansvar for seg selv eller nærtående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### **9-2 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.