

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Storbotn 89A
5106 Øvre Ervik

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Frøyen Takst AS
Thomas Frøyen

Thomas@froyentakst.no
40099909

Nattlandsrinden 78 5098
BERGEN

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/64a40b976c2327776ba20fc1>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSE

Meglerpakke med byggesøknad, tegninger og attester er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 04.07.2023	Befaringsdato: 04.07.2023	Rapportdato: 07.07.2023
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Bestiller/rekvirent av rapport: Lars Handeland

HJEMMELSHAVERE

Navn: Lars Handeland	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Thomas Frøyen	Firma: Frøyen Takst AS
Adresse: Nattlandsrinden 78, 5098 BERGEN	
Telefon: 40099909	E-post: Thomas@froyentakst.no
Om takstmannen: Utdannet tømmer, byggmester og takstmann med over 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.	
Dato: 07.07.2023	Sted: BERGEN

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Storbotn 89A, 5106 Øvre Ervik		
Gårdsnummer: 209	Bruksnummer: 703	Seksjonsnummer: 4
Leilighetsnummer:	Andelsnummer:	
Kommunennummer: 4601	Festenummer:	
Boligtype: Leilighet	Byggeår: 2017	

Generell beskrivelse av boligen**BYGGEMÅTE**

Grunnmur/fundamenter samt bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Klimavegger av trekonstruksjoner. Fasade kledd med fasadeplater og noe trekledning. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad, vaskerom og gang/entré. Ellers parkett.

Vegg: Fliser på bad. Ellers slette malte vegger.

Tak: Slette malte himlinger.

OPPVARMING

Vannboren gulvvarme på alle rom.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

PARKERING

Parkering i felles garasjeanlegg med opplegg for ladepunkt for elbil.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
82	82	0
Beskrivelse primærrom - Entré/gang: 6,6 m ² - Vaskerom: 4,2 m ² s - Soverom 1: 7,7 m ² - Soverom 2: 11,1 m ² - Bad: 6,8 m ² - Badstue: 2,3 m ² - Stue/kjøkken: 39,8 m ² Ca 3,5 m ² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/ etc. Takhøyde stue: 2,42m		Beskrivelse sekundærrom

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
82	82	0

Beskrivelse av areal Altan på ca 12 m ² med utgang fra stue. Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
--

ØVRIGE BYGG

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
5	0	5
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom - Sportsbod: 5,1 m ²	

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer og altandør med 3-lags isolerglass i trekarmen.
Entrédør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ikke registrert noe nevneverdig avvik.

Totalvurdering

Ingen vesentlige forhold ble registrert.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Nei

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Kjøkken fremstår i god stand.

11

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

12

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av 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.

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Gulvvarme

Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Plassert i vannfordelerskap.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

16 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

17 VARMTVANNBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

18 VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Ikke opplyst om service.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Bad:

Fliser på gulv- og veggflater

Vaskerom:

Fliser på gulv og malte slette vegger

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Bad:

37mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Dette inkluderer 15mm fall fra dør til start av dusjsone og videre nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk.

Vaskerom:

20mm fall fra dør til sluk.

Generelt:

Vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes mot sluk.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Fremstår i normalt god stand.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Bad:

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Sentral fpr ventilasjon
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Tilkomst til badstue

Vaskerom:

- Benkeskap med benkeplate og nedfelt vask
- Opplegg for vaskemaskin
- Sikringsskap

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Skjult løsning (sealbag)

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Bad fra byggeår.

20

UW

Egenerklæring

Storbotn 89A, 5106 ØVRE ERVIK

17 Jul 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storbotn 89A	Storbotn 89A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

9I 2017 (ny da)

Har du 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.

Fra juli 2017 til november 2021 (sekundærbolig, folkeregistert på Geilo.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Handeland, Lars

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.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2019

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fuktighet på innsiden av yttervegg i garasjen, utbedret av utbygger.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gravdal Bygg

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilfeil på det balanserte ventilasjonsanlegget.
Utbedret av leverandøren; KM ventilasjon.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se punktet ovenfor.



16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KM ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei



26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92727391

Egenerklærings skjema

Name

Handeland, Lars

Date

2023-07-17

Identification

 Handeland, Lars



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Handeland, Lars

17/07-2023
16:03:18

BANKID

Vedtekter

For

Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

I medhold av lov om eierseksjoner

16.06.2017 nr 65

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er «Glaskaråsen Panorama 89» og har gårdsnummer 209, bruksnummer 703 og adresse Storbotn 89 A+B, 5106 Øvre Ervik i Bergen kommune, kommunenummer 1201.

Sameiet består av 17 boligseksjoner (leiligheter).

§ 2 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 2 vara-representanter.

§ 3 Signaturrett

Styrets leder og 1 styremedlem skal sammen ha signaturrett. Aktuelt styremedlem velges i årsmøte.

§ 4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Årsmøtet tar til etterretning at fellesareal avsatt til parkering fritt kan benyttes av enhver sameier i samsvar med eierseksjonsloven § 25 og lovens øvrige bestemmelser.

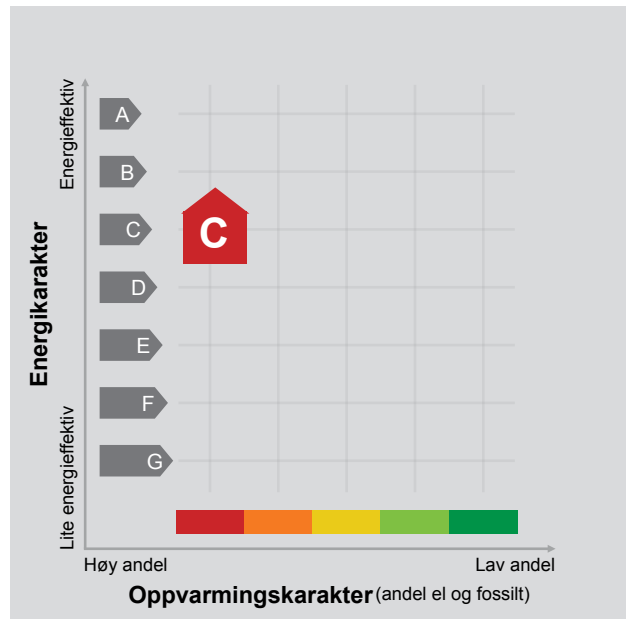
§ 5 Forhold til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 16.06.2017 nr 65 om eierseksjoner.

Dato: 03.05.2018

ENERGIATTEST

Adresse	Storbotn 89A
Postnummer	5106
Sted	ØVRE ERVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	703
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300387270
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	e5f430aa-0c70-4468-b178-809cb42df439
Dato	17.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbåren varme)

- Følg med på energibruken i boligen

- Monter et system på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storbotn 89A
Postnummer: 5106
Sted: ØVRE ERVIK
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0202
Dato: 17.07.2023 10:58:44
Energimerkenummer: e5f430aa-0c70-4468-b178-809cb42df439

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 209
Bruksnummer: 703
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300387270

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Dato/tid: Onsdag 31. mai 2023, kl. 18:00

Sted: Eidsvåg Fabrikker

Dagsorden:

1. Konstituering:
 - Godkjenning av innkallingen.
 - Antall fremmøtte.
 - Valg av møteleder.
 - Valg av referent.
 - Valg av protokollunderskriver.
 - Valg av tellekorps.
 - Godkjenning av dagsorden.
2. Rapport fra styret.
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022.
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Innkomne forslag

Du kan gi fullmakt til andre andelseiere som kan representere deg under årsmøte.
Fyll ut vedlagt skjema. (siste side)

Vel møtt.

Styret GP89

RAPPORT 2022 FRA STYRET TIL SAMEIET GLASKARÅSEN PANORAMA 89

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er **Sameiet Glaskaråsen Panorama 89**

Sameiet består av 17 boligseksjoner, på eiendommen gnr.: 209, bnr.: 703 i Bergen kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per Clausen
Styremedlem:	Vigdis Haugland
Styremedlem:	Else-Marie Sogn
Varamedlem:	Arvid Sulen

2.2 Dugnadsutvalg

Arvid Sulen, Terje Gunnestad og Tore Mælen

2.3 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter i tillegg deltatt på et fellesmøte med de andre sameiene i Glaskaråsen Panorama.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

2.4 Saker som har vært behandlet

- Vedlikehold
- Oppfølging av reklamasjon mot Gravdal gruppen
- Opprusting av gangvei
- Uteområde
- HMS

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL v/Øivind Thorstensen
Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets består av i alt 17 leiligheter.
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring.
Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

3.3 Vedlikehold

Styret mener at den gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det er i 2022 arrangert 2 dugnader

5. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

6. Likestilling

Styresammensetning: I styret er det 2 kvinner og 2 menn.

7. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering er ivaretatt så langt det lar seg gjøre.

Sameiet Glaskaråsen Panorama 89
2022

Resultatregnskap 2022

Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	697 428	618 474	704 150	801 000
Andre inntekter	3	60 612	55 140	60 000	89 000
Sum inntekter		758 040	673 614	764 150	890 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	175 000	25 000	88 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	4	24 675	3 525	12 320	10 500
Felles strøm og varme		240 373	223 584	190 000	253 500
Andre driftskostnader	6	303 596	292 875	232 480	286 080
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 515	4 416	0	12 000
Vedlikehold	8	163 674	23 398	165 350	134 300
Forretningsførsel		22 320	21 732	22 500	24 000
Forsikring		56 858	48 327	53 500	64 000
Sum driftskostnader		1 004 011	642 856	764 150	859 380
Driftsresultat		-245 971	30 758	0	30 620
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		710	361	0	0
Sum finansinntekter		710	361	0	0
Resultat av finansposter		710	361	0	0
Resultat		-245 262	31 119	0	30 620
Til/fra annen EK		-245 262	31 119	0	0
Sum disponeringer		-245 262	31 119	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Glaskaråsen Panorama 89
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	54 201	51 195
Andre fordringer	0	3 847
Sum fordringer	54 201	55 042
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	35 764	200 245
Sum bankinnsk. og kontanter	35 764	200 245
Sum omløpsmidler	89 965	255 287
SUM EIENDELER	89 965	255 287

Balanserapport 2022 for Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-89 906	155 355
Sum opptjent egenkapital	-89 906	155 355
SUM EGENKAPITAL	-89 906	155 355
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	4 058	1 866
Leverandørgjeld	17 978	37 665
Skyldige off. myndigheter	14 100	3 525
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	100 000	25 000
Annen kortsiktig gjeld	43 735	31 876
Sum kortsiktig gjeld	179 871	99 932
SUM GJELD	179 871	99 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	89 965	255 287

Bergen,
Styret for Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Per Kåre Clausen
Styrets leder

Vigdís Haugland
Styremedlem

Else Marie Sogn
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3801 Andel driftskostnader	603 348	528 225	604 150	701 000
3816 Kabel-TV	94 080	90 249	100 000	100 000
Sum felleskostnader	697 428	618 474	704 150	801 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	60 612	55 140	60 000	89 000
Sum andre inntekter	60 612	55 140	60 000	89 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	100 000	25 000	88 000	75 000
5331 Avsetning styrehonorar	75 000	0	0	0
Sum styrehonorar	175 000	25 000	88 000	75 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6300 Leiekostnader	1 500	300	2 200	2 200
6325 Renovasjon	10 686	10 892	10 000	12 000
6326 Snømåking og brøyting	35 159	10 112	15 000	15 000
6336 HMS	12 750	12 750	13 130	13 130
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 074	1 077	0	1 000
6360 Renhold og matteleie	77 531	69 814	67 400	70 000
6370 Garasjer	2 960	11 613	0	3 000
6372 Heis	45 950	30 046	0	25 000
6375 TV/Bredbånd	92 130	90 197	100 000	100 000
6377 Våkthold	4 134	8 909	9 300	9 300
6391 Diverse serviceavtaler	19 510	41 543	0	20 000
6800 Kontorkostnader	0	3 964	0	0
6900 Telefonutgifter	212	317	0	0
6906 Internett/bredbånd	0	106	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	1 236	15 450	15 450
Sum driftskostnader	303 596	292 875	232 480	286 080

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6503 Annet driftsmateriell	2 519	0	0	12 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	13 832	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	1 164	2 894	0	0
6540 Inventar	0	1 522	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	17 515	4 416	0	12 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	89 260	0	25 000	25 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	43 255	0	47 700	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	13 359	18 350	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	16 350	10 039	0	15 000
6606 Vedlikehold heis	0	0	35 000	25 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	5 500	5 500
6616 Vedlikehold tak	6 902	0	3 500	3 500
6627 Drift/vedl.hald alarmanlegg	7 907	0	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	0	0	9 700	9 700
6690 Vedlikehold	0	0	20 600	20 600
Sum vedlikehold	163 674	23 398	165 350	134 300

Note 9 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	155 355	124 236
Periodens resultat	-245 262	31 119
Endring i disponible midler	-245 262	31 119
Disponible midler 31.12.	-89 906	155 355

Sameiet har økt felleskostnadene i 2023 for å styrke likviditeten kommende år med 16 %.

0448-Årsoppgjør...

Name

Clausen, Per Kåre

Date

2023-04-21

Name

Haugland, Vigdis

Date

2023-04-25

Identification

 bankID Clausen, Per Kåre

Identification

 bankID HAUGLAND, VIGDIS



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

448 årsregnskap...

Name

Sogn, Else-Marie

Date

2023-04-26

Identification

 Sogn, Else-Marie



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

4. Godtgjørelse til styret

For styrets leder ble det godkjent et styrehonorar i 2022 for perioden frem til årsmøte 2023 på kr.40.000,-

Styret foreslår kr.12.500,- pr. styremedlem og kr.10.000,- for varamedlem.

Totalt kr.75.000,-

5. Valg til styret

På årsmøte 2022 ble alle styremedlemmene valgt for 2 år og varamedlem for 1 år.

I inneværende periode har Else Marie Sogn meddelt styret at hun kunne tenke seg å bytte rolle i styret til varamedlem.

Styret foreslår for årsmøte at Arvid Sulen velges inn for 2 år som styremedlem og at Else Marie Sogn velges inn som varamedlem for 1 år.

Valg til miljø- og dugnadsutvalg

De som er i utvalget i dag er Terje Gunnestad, Tore Mælen og Arvid Sulen.

Alle tre har sagt at de kan ta gjenvalg.

Valg av valgkomite

I 2024 skal det velges ny styreleder, 1-2 styremedlemmer og et varamedlem.

Sameiet trenger å få på plass en valgkomite som kan fremme forslag på nye kandidater til styret.

6. Saker til årsmøte 2023 fra styret

Sak 1: Økonomi

Sameiet har slitt med økonomi igjennom hele 2022, til tider gått i minus. Årsaken til dette er generelle økte utgifter som ikke var høyt nok budsjettert for 2022.

Sittende styret opplever det samme så langt i 2023. Styret forventet at en økning av felleskostnadene med 16%, hadde vært nok.

Styret foreslår en økning av felleskostnader på ca. kr.600,- pr. mnd. i fra 01. juli 2023 og ut året. (eierbrøken brukes for fastsettelse av eksakt beløp pr seksjonseier)

Styret ber årsmøte fatte et vedtak i saken.

Sak 2: Utleie av garasjeplasser

Styret ser fortsatt behov for økte inntekter og foreslår utleie av garasjeplasser som ikke er tildelt seksjonseierne.

Sameiet har i dag 8 ledige parkeringsplasser hvor 4 plasser anbefalt leiet ut og 4 plasser brukes som gjesteparkering/handicap parkering.

Leie av garasjeplass kan da brukes til bil 2 i husstanden. Forslag til pris er kr.500,- pr. mnd.

Styret ber årsmøte fatte et vedtak i saken.

Sak 3: Deltakelse/økonomi

Det er liten deltagelse på dugnadene og de samme seksjonseierne går igjen. Det er ønskelig at flere kan delta i dette viktige arbeidet for felleskapet.

Vi trenger også mer kapital til kjøp av diverse materiell og utstyr.

Det kan være flere måter å løse dette på og noen av disse er beskrevet her.

Dugnadsgruppa ønsker at det stemmes for disse to alternative forslagene;

1. at hver seksjonseier betaler inn et engangsbeløp på kr.1.800,-
2. øke fellesutgiftene for alle med et måneds beløp på kr.150,-

Styret ber årsmøte fatte et vedtak i saken.

ADGANGSTEGN / FULLMAKT

til årsmøte 31. mai 2023

Klipp av – leveres ved inngangen

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
sameier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som sameier.

Jeg er sameier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøtet. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift sameier/fullmaktsgiver: _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Glaskaråsen Panorama 89

Sted: Eidsvåg Fabrikker

Dato: 31. mai 2023

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Vigdis Haugland

Else-Marie Sogn

Arvid Sulen

Til stede fra BOB: Ingen

Konstituering

Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 10

Antall fullmakter: 6

= Antall stemmeberettigede: 16

Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Per K. Clausen



Vedtak: Valgt

Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Vigdis Haugland

Vedtak:Valgt

Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver(e): Lars Handeland

Vedtak:Valgt

Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Styret

Vedtak:Valgt



Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:Godkjent

Rapport fra styret

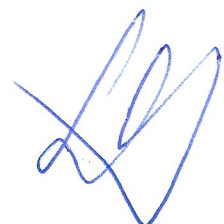
Rapport fra styret for 2022 ble gjennomgått (punkt for punkt)

Vedtak:Godkjent

Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022

Vedtak:Godkjent med kommentarer - Norodd tar kontakt med Øyvind for gjennomgang, konklusjon bli sendt ut til beboere. Kommentarer/ueningheter med regnskapet 2022. Disse kommentarene skal taes videre til BOB.



Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Styreleder kr.40.000,-

Hvert styremedlem kr.12.500,-.

Varamedlem kr.10.000,-

Totalt kr.75.000,-

Vedtak: Godkjent

Valg til styre

Styremedlem: Arvid Sulen, ny for 2 år

Vedtak: Arvid Sulen, ble enstemmig valgt

Varamedlem: Else-Marie Sogn, ny for 1 år

Vedtak: Else-Marie Sogn, ble enstemmig valgt

Følgende personer ble valgt:

Verv(Styreleder/styremedlem/varamedlem), Navn, Periode(fra – til)

Styremedlem, Arvid Sulen, 2023-2025

Varamedlem, Else-Marie Sogn, 2023-2024

Valg til miljø- og dugnadsutvalg



Forslag på kandidater: Terje Gunnestad, Tore Mælen og Arvid Sulen

Vedtak:Terje Gunnestad, Tore Mælen og Arvid Sulen ble valgt.

Valg av valgkomite frem til neste ordinære årsmøte

Forslag på kandidater: Tore Mælen / Lars Handeland

Vedtak:Tore mælen og Lars Handeland ble valgt

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

Innkomne saker

6.1 Forslag fra styret å øke innbetaling av felleskostnader med ca. kr.600,- pr. mnd. ifra 01. juli 2023 og ut året. Eierbrøken brukes for fastsettelse av eksakt beløp pr. mnd.

Avstemming: 11 for forslaget.

5 imot forslaget.

Vedtak:Forslaget godkjent.

6.2 Forslag fra styret om å leie ut felles garasje plasser til seksjonseierne som ikke er tildelt seksjonseierne. Sameiet har i dag 8 ledige parkeringsplasser hvor av 4 plasser anbefalt leiet ut og 4 plasser brukes til gjesteparkering/handicap parkering. Leie av garasje plass kan da brukes til bil 2 i husstanden. Forslag til pris kr.500,- pr. mnd.

Forslaget er nedstemt.

6.3 Det er liten deltakelse på dugnadene og de samme seksjonseierne går igjen. Det er ønskelig at flere kan delta i dette viktige arbeidet for fellesskapet. Det trengs mer kapital for kjøp av diverse materiell og utstyr. Det kan være flere forslag til å løse dette på.

Dugnadsgruppen har fremmet to forslag.

Forslag 1 - Hver seksjonseier betaler et engangsbeløp på kr.1.800,- pr. år.

Forslag 2 - Øke fellesutgiftene for alle med et månedsbeløp på kr. 150,- pr. mnd.



Avstemming: 00 for forslag 1.

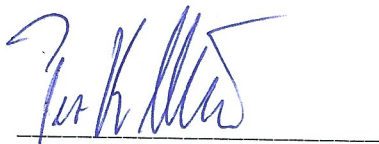
flertall for forslag 2.

Vedtak:Forslag 2 godkjent.

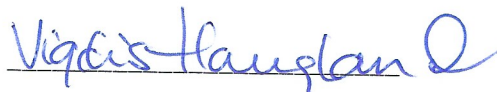
Underskrifter:

Møteleder

Referent



Per K. Clausen



Vigdis Haugland

Protokollunderskriver



Lars Handeland



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/703/0/0

Utlistet 17. juli 2023

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, 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.

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
478370583	Grunneiendom	0	Ja	1 801,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16620001	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 682 MFL., GLASSKARÅSEN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.02.2017	201628524	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16620001	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,9 %
16620001	2010 - Veg	0,1 %
16620001	3031 - Turvei	< 0,1 % (0,6 m ²)
16620001	3001 - Grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m ²)
16620001	1610 - Lekeplass	< 0,1 % (0,0 m ²)
16620001	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220563	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65820000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	100,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65820000	190 - Andre sikringssoner	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,7 m ²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
8170000	30	ÅSANE. GNR 209, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN	3	190710069
-	35	Åsane, gnr. 209, bnr. 53 mfl., Ervikveien	5	201910055

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/700	300315719-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	10.12.2019	201919816
209/682	300614779	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.04.2017	201210551
209/682	300614776	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.04.2017	201210551

Skrevet ut 17. juli 2023



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens 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 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 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



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.07.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 209/703/0/0

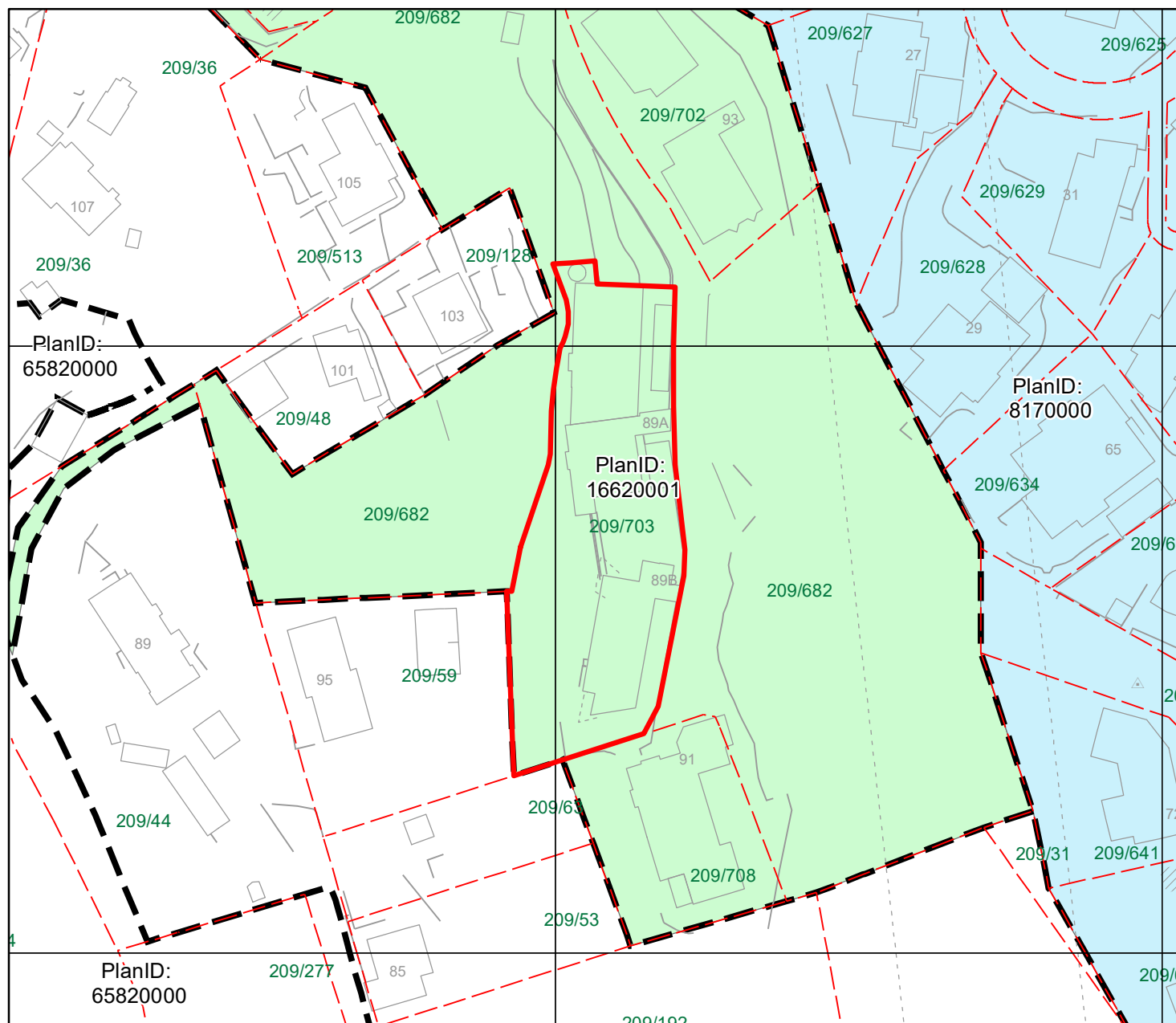
Adresse: Storbotn 89A m.fl.

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:

16620001

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000


Dato: 17.07.2023

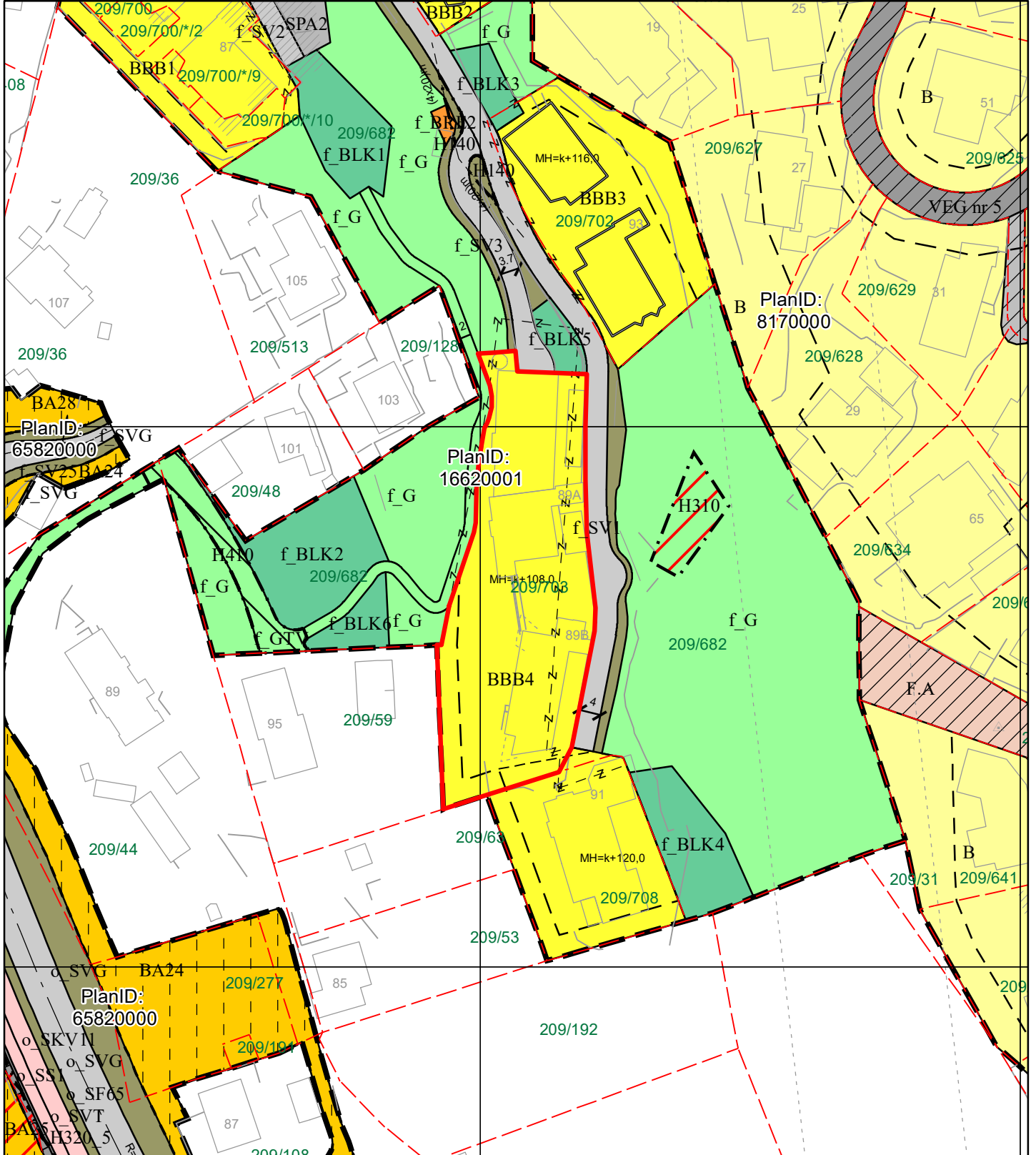
Gnr/Bnr/Fnr: 209/703/0/0

Adresse: Storbotn 89A m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering





Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer


 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje


 1204 - Eiendomsgrense oppheves

 1211 - Byggegrense

 1212 - Byggelinje

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen


 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktklinje

 1228 - Regulert støttemur

 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje


Midlertidig bygg og anlegg grense

 Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Faresone

 Infrastruktursoner

 Sikringsone


Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Frittliggende småhusbebyggelse

 FELLESOMRÅDER


 Felles avkjørsel

 Felles gangareal


Arealformål PBL §12-5

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


 1001 - Bebyggelse og anlegg


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1550 - Renovasjonsanlegg


 1610 - Lekeplass


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


 2010 - Veg


 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau


 2017 - Sykkelveg, -felt


 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3001 - Grønnstruktur

 3031 - Turvei




BERGEN
KOMMUNE

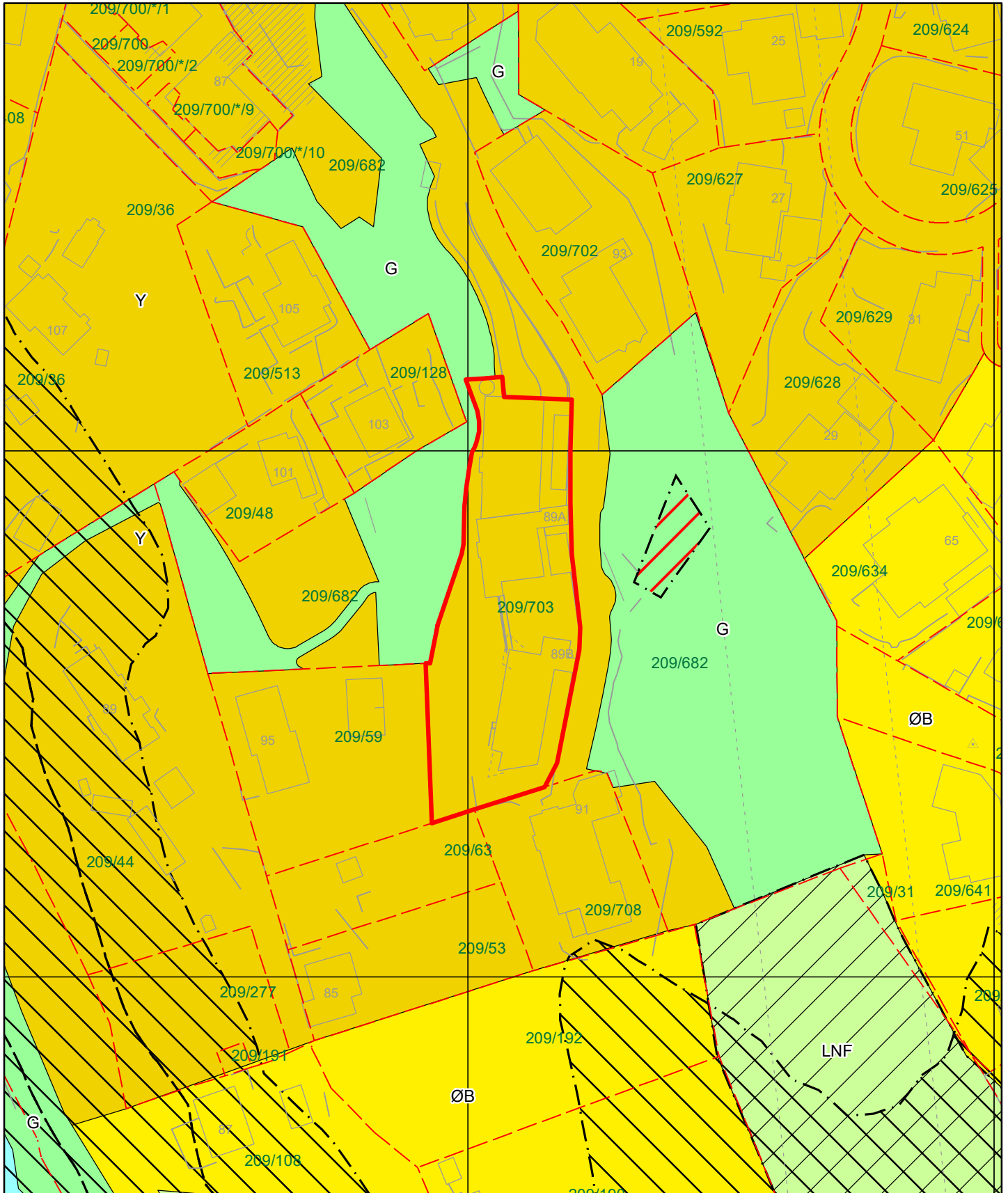
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/703/0/0
Dato: 17.07.2023 Adresse: Storbotn 89A m.fl.













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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Ytre fortettingssone
	Faresone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF
		 Friluftsområder