Revahjellane 141, 5261 INDRE ARNA



PROPR.NO

Selger
Bente Solveig Herland
45350122

Prisantydning
3 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4601 Gnr. 301 Bnr. 16 Snr. 54

Lys og velholdt 3-roms eierleilighet i solrikt og barnevennlig område. Trappefri adkomst. Lave bokostnader.

PRISANTYDNING
kr 3 200 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 27 861 kr

TOTALPRIS
kr 3 227 861 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 071 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 570 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
66kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
18 282kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2012



Fra stuen er det utgang til inngjerdet hage med stor terrasse og plen.



Inngjerdet hage med terrasse på ca 23 m2, og plen på ca 33 m2. Her er det morgen- og formiddagssol fra kl 07 på morgenen midtsommerstid.



Fasade. Trappefri adkomst.



Uteplass med ettermiddags- og kveldssol



Platting ved inngangspartiet, her møblert med hagemøbler.



Uttrekkbar levegg skjermer for innsyn.



Entréen har flislagt gulv med varmekabler.



Nisje for entrèmøbler eller garderobeskap.



Kjøkken



Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, kjøkkenfliser, ventilator og nisje for kjøl/frys.



Integrert stekeovn og induksjonstopp.



Stuen er romslig med god plass til både spisemøbler og sofaseksjon.





Åpen kjøkkenløsning



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Badet er helfliset med varmekabler og dusj, vegghengt wc, servant og baderomsmøbler.



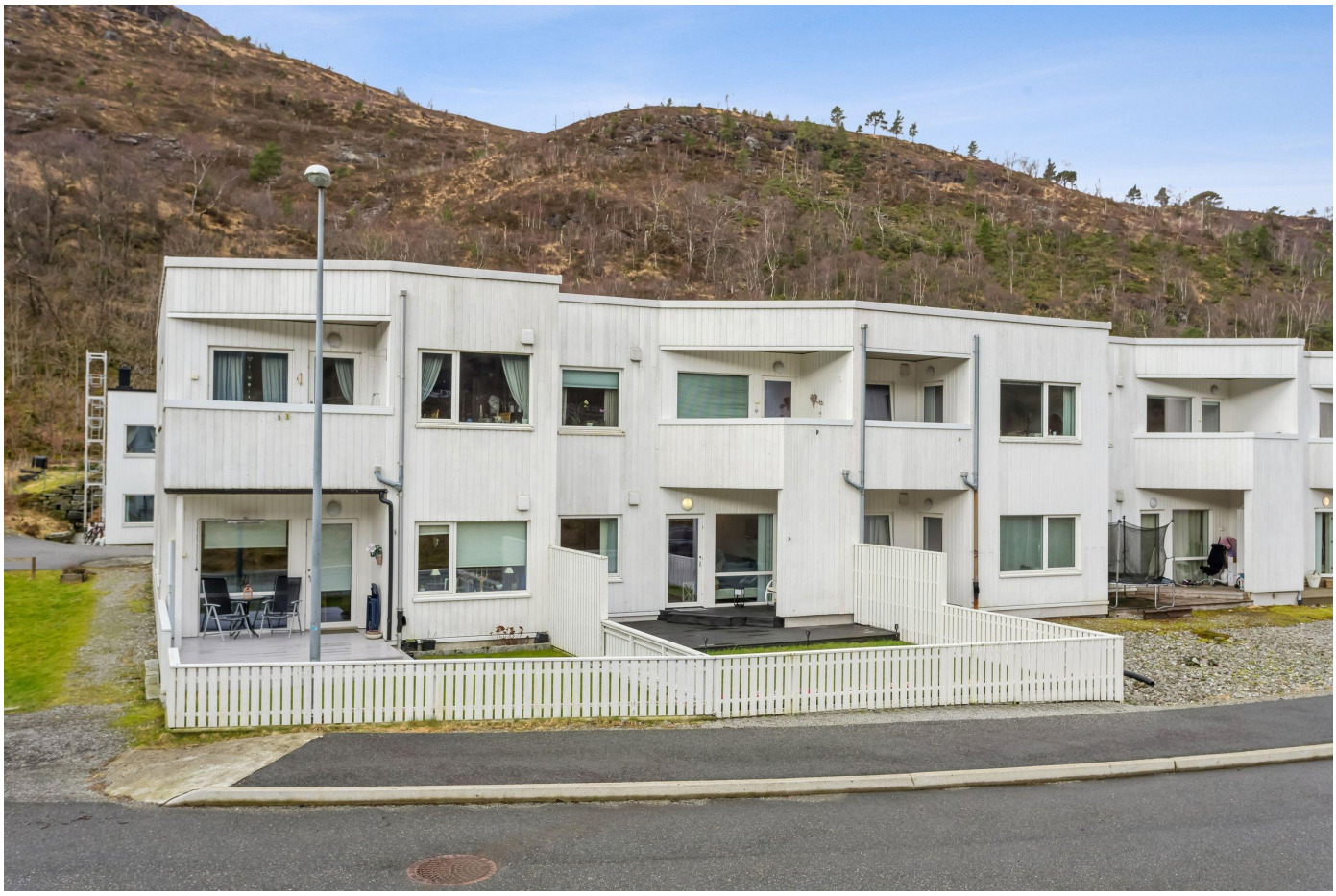
Vaskerom / Bod



Terrassen er delvis overbygget.



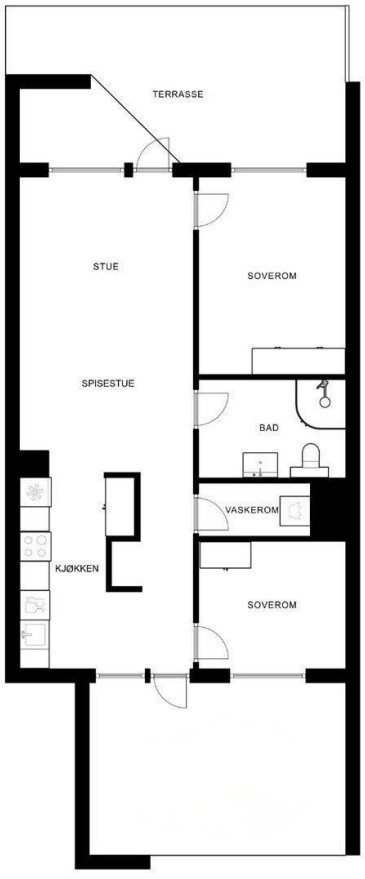
Terrasse



Fasade



Hagen. Bildet tatt i fjor sommer.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

Om boligen

Velkommen til Revahjellane 141!

Boligen ligger i et nyere nabolag, i enden av en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Gangavstand (ca 15 min) til Arna stasjon, Arna terminal og Øyrane Torg. Toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 7 minutter, og går mellom Arna og Bergen hvert 15 minutt i hverdagene; fra tidlig morgen til sen kveld

Man ankommer leiligheten fra egen uteplass ved inngangspartiet. Det er installert kodelås på ytterdøren, og det er trappefri adkomst til leiligheten.

Entréen har flislagt gulv med varmekabler, og nisje for oppbevaring av yttertøy.

Kjøkkenet har hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, kjøkkenfliser, ventilator og nisje for kjøl/frys. Integrert stekeovn og induksjonstopp.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Alle hvitevarer medfølger.

Stuen er romslig med god plass til både spisemøbler og sofaseksjon. Store vindusflater gir mye lys og fint utsyn. Parkett på gulv. Sentralfyr med vannbåren varme i stuen og begge soverom gir lave oppvarmingskostnader. I tillegg har leiligheten balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Badet er helfliset med varmekabler. Her er dusj, vegghengt wc, servant og baderomsmøbler.

Videre har man eget vaskerom/bod med opplegg for vaskemaskin.

Det er 2 soverom i leiligheten. Begge rom har god skapplass.

Fast garasjeplass i fellesgarasje, med mulighet for å koble til el-bil lading.

Bod på ca 5,5 m² tilknyttet garasjeplassen.

Hage / Uteplass:
- Inngjerdet hage på ca 56 m², med plen og delvis overbygget terrasse (ca. 23 m²). Utgang fra stue. Her er det morgen- og formiddagssol fra tidlig morgen.
- Uteplass på ca 21 m² ved inngangsdør med uttrekkbar levegg som beskytter mot innsyn. Her er det lunt og godt, med ettermiddags- og kveldssol. (En del av inngangspartiet er fellesområde, så faste installasjoner er ikke tillatt her.)

Arealer:
Stue/kjøkken 34,9 m²
Vaskerom/bod 3,3 m²
Bad 5,6 m²
Soverom 6,5 m² og 11,3 m²
Ekstern bod i garasjen på ca 5,5 m²

Beliggenhet

- Tilbaketrukket beliggenhet
- Kort vei til Øyrane Torg og Arna Stasjon
Ellers i nærområdet er det flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Fellesarealet består av gangveier, lekeplass, asfalterte veier m.m. Flott skog og natur like bak eiendommen.

Ca. 5-10 min kjøring til skoler, barnehager, idrettsanlegg, nærbutikker m.m. Ca. 30 min kjøring til Bergen sentrum. Ca. 20 min til Nessttun.

Annet

Muligheter for rask overtagelse!
01.06.25 trer ny TV og bredbåndsavtale for sameiet i kraft, og felleskostnader reduseres da til kr 1780 pr.

måned. Bredbåndshastigheten øker, men TV-kanaler vil ikke lenger være inkludert.

Husk å melde deg på dersom du ønsker å komme på visning. Om du ikke har mulighet til å komme på noen av visningsdatoene, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

3 200 000 kr (Prisantydning)
27 861 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 227 861 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
80 670 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

91 660 kr (Omkostninger totalt)

---

3 319 521 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

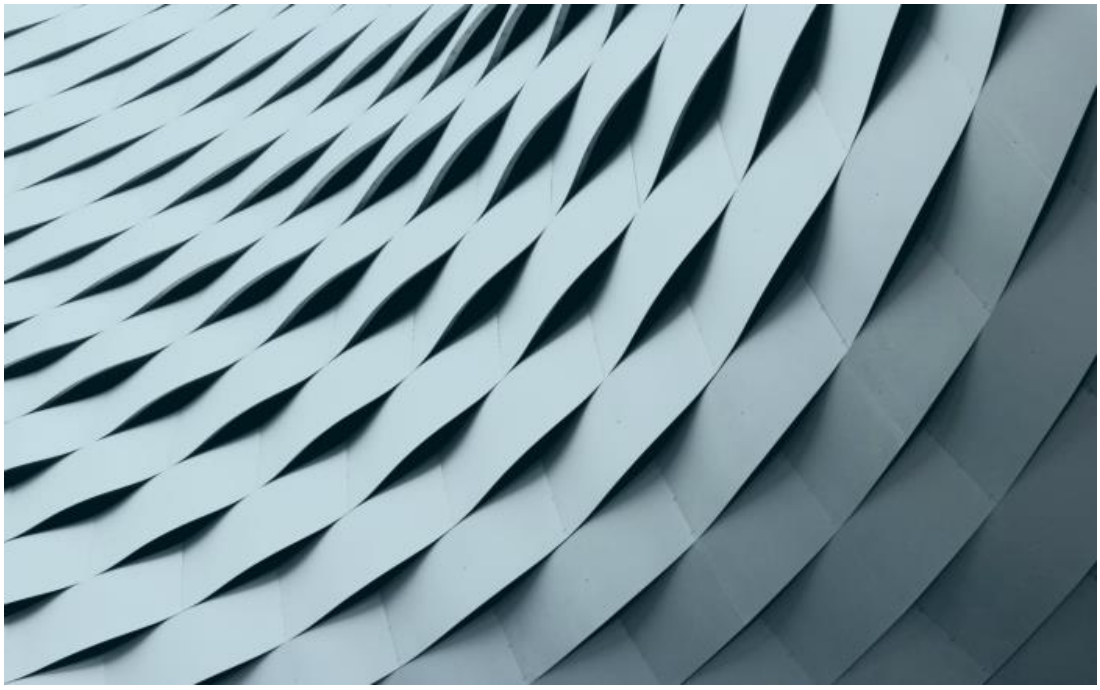
Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Leilighet
Revahjellane 141, 5261 INDRE ARNA
BERGEN kommune
gnr. 301, bnr. 16, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1372 **Referansenummer:** VI1272

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har stående kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong og trebjelker mot etasje over.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms selveierleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 2012.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rominndeling
Entré / gang, 3,9 kvm,
Fliser på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Soverom, 6,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 11,3 kvm,
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Vaskerom, 2,9 kvm.
Fliser på gulv, vegger har malt tapet, taket har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
Vannskap, sikringsskap og ventilasjonsanlegg er plassert på rommet.

Bad, 6,6 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Stue/kjøkken, 31,2 kvm.
Parkett på gulv, malt tapet på vegger oh malte slette flater i taket.
Kjøkkenet har profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme.
Det er radiatorovn i stue og begge soverom.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
Sentalt anlegg for varmtvann.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

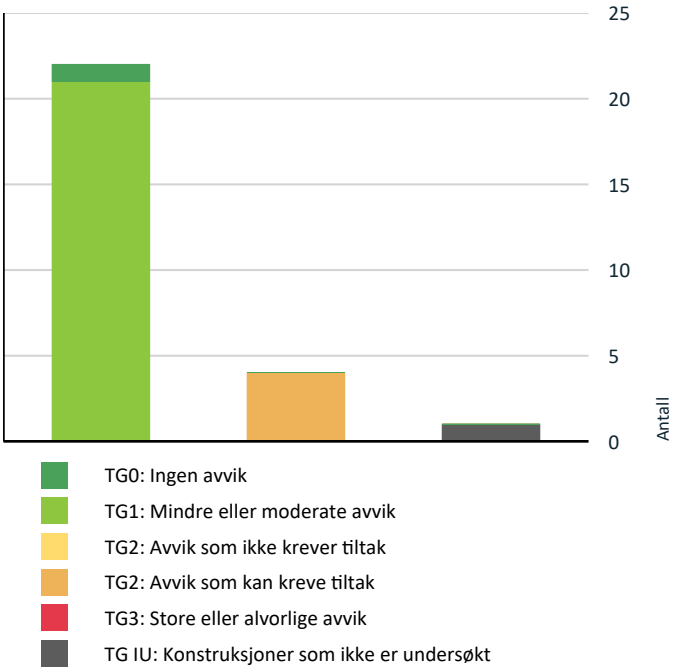
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke motatt og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.
Vinduer fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Entrédør

Malt hovedytterdør med felt av glass.
Funksjon ok med normal bruksslitasje.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca 23,3 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré / gang, 3,9 kvm,
Fliser på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Soverom, 6,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 11,3 kvm,
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje, noe slitasje på gulv og eldre setningsriss i vegg.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Tilstandsrapport

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betong, antatt trebjelker mot overliggende etasje.
Kontroll utført i stue/kjøkken, ingen synlige avvik registrert.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, 2,9 kvm.
Fliser på gulv, vegger har malt tapet, taket har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
Vannskap, sikringsskap og ventilasjonsanlegg er plassert på rommet.

Vaskerom er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, noe uferdig tapet rundt sikringsskap registrert, ellers ok stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk på vaskerom skal være på 1:100, det ble her målt 5mm fall, noe som er ca halvparten.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak, rommet har minimal vannpåkjenning og eventuelt vann vil renne mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Tilstandsrapport

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilhørende rom er ikke utført da rommet mot relevant sone er ett våtrom med fliser. Hulltaking er derfor ikke gjennomført. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 6,6 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Badet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

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

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 17 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 40 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Overflater fremstår i ok stand i henhold til alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til under 6% i treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue/kjøkken, 31,2 kvm.
Parkett på gulv, malt tapet på vegger oh malte slette flater i taket.
Kjøkkenet har profilerte fronter, heltrebenkeplate med nedfelt vask av stål.

Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap, det medfølger kjøpet.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkkenet har komfyrvakt.

Det er ikke montert vannstoppesystem på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom og soverom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Service er jevnlig skiftet og det ble utført rens av kanaler i 2021.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget har brukt ca halvparten av forventet levetid og plutselige avvik kan forekomme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme.
Det er radiatorovn i stue og begge soverom.

Tilstandsrapport

Eier informerer om at det skal bli skiftet en termostat på radiatorovn i stue.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 11 stk.
10 ampere 1 stk.

TG2 settes med bakgrunn i manglende samsvarserklæring på stikk ved bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elektrisk anlegg er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er montert stikkkontakt til boden. Arbeid er utført av Thunestvedt AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring i forbindelse med tilkobling av stikk ved bod. Det er opplyst at det er utført av Thunestvedt elektro.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. 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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). 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.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslange.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

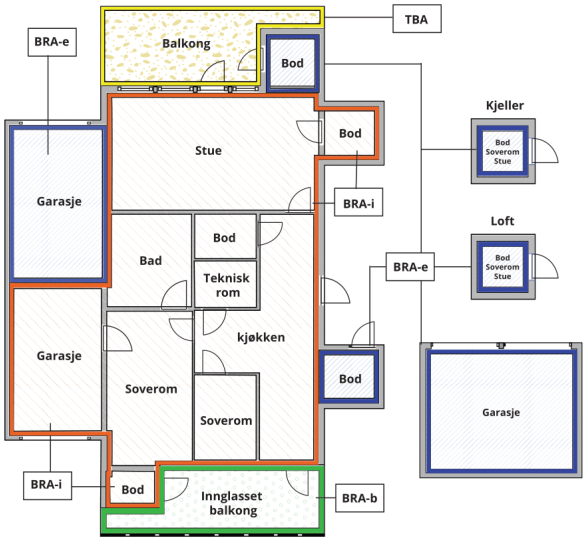
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66			66	23
Fellesareal		5		5	
SUM	**66**	**5**			**23**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

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

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré / gang, 3,9 kvm,
-Soverom, 6,7 kvm.
-Soverom 2, 11,3 kvm,
-Vaskerom, 2,9 kvm.
-Bad, 6,6 kvm.
-Stue/kjøkken, 31,2 kvm.

Terrasse, 23,3 kvm.

Leiligheten disponerer egen parkering i felles garasjeanlegg.

EKSTERNE ROM
- Bod: 5,2

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke motatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble skiftet termostat på en av radiatorene i 2023, arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS.
Tetting av lekkasje ved balkong i 2023, arbeid utført av Byggmester Josten Garnes.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	66	0

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	301	16	0	54	47.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Revahjellane 141

Hjemmelshaver
Herland Bente Solveig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein ved inngangsparti. Egen hage med plen og terrasse på mark.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VI1272

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

Egenerklæring

Revahjellane 141, 5261 INDRE ARNA

25 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Revahjellane 141	Revahjellane 141	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2017

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 februar 2017 til d.d.

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 eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 1209871

Informasjon om selger

Selger

Herland, Bente Solveig

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

Beskriv feilen og omfanget

Fuktmerker i betongtaket ute på terrassen (gulvet på balkongen i overetasjen) som skyldtes dårlige beslagsløsninger på inngangspartier og balkonger. Skadene er utbedret.
Var også noen fuktskader på det ene kledningsbordet under ventilen på ene ytterveggen. Grunnen viste seg å være løv og skitt som hadde samlet seg og tettet avløpet. Feilen er utbedret og den skadde kledningen er byttet ut.
Det har aldri vært noen tegn til vanninntrengning eller fuktskader inne i leiligheten.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tettet lekkasje på alle terrassene og balkongene i sameiet. Skiftet ut fuktskadet kledning på alle blokkene. Sameiet har dokumentasjon.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jostein Garnes AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renset takrenner og ventiler og fikset lekkasjer. Sameiet har dokumentasjon

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Østensen efts As

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

To ganger har elven flommet over pga stor nedbør. Det har ført til at avløpssluker har gått tett og det har strømmet vann inn i garasjer og boder. Tiltak ble gjort og ved ekstrem nedbør blir nå vannet ledet bort fra garasjene.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

To ganger har elven flommet over pga stor nedbør og det har strømmet vann inn I garasjen og bodene.

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**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spyling og rengjøring av avløpskummer.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Franzefoss Gjenvinning AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Beboerne har jevnlig utført opprydding og rensking av avløpsrister og sluk. Sameiet har i tillegg gått til anskaffelse av en vannsuger, og brannvesenet har lånt ut water-gate flomsikring for å lede vannstrømmen til elven. Dette har vist seg å fungere veldig bra, og det har ikke vært flere tilfeller med oversvømmelse i de seneste episoder med mye nedbør

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn dobbel stikkontakt med egen kurs i bod i garasjen. Har etterspurt samsvarserklæring, men det er for langt tilbake i tid så den er ikke å oppdrive. Prosjektleder Heine Herland hos Magnus M Thunestvedt AS (nå Bravida AS) kan bekrefte at arbeidet ble utført forskriftsmessig av faglært.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magnus M. Thunestvedt AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Termostaten på flere av radiatorene i blokken ble byttet for noen år siden. I denne leiligheten har det vært problemer med to av de tre radiatorene. Rørlegger har skiftet termostat på den ene, og ovnen har siden virket som den skal. Ny termostat til den andre er betalt og bytte er bestilt hos Anders O. Grevstad. Arbeidet dekkes av sameiet.
Var også problemer med sentralvarmeanlegget i blokken i 2023, som medførte driftsstans. Defekte deler ble byttet ut og problemet løste seg.

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**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet defekt termostat på en av radiatorene. Reparasjonen ble dekket av sameiet. Bytte av den andre er bestilt.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders O. Grevstad.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utført service, feilsøk, skiftet kompressorer m.m.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Termo teknikk AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Har ikke observert sprekker i fliser eller i grunnmur, men det har oppstått noen smale sprekker enkelte steder i gipsveggene. Disse er inspisert av tømrer som opplyste at dette er normalt og oppstår fordi gipsplater og "levende" materialer har ulik bevegelighet. Sprekkene er utbedret.

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?

Har aldri vært hverken mus, skjeggkre eller andre skadedyr i boenheten. Kjenner heller ikke til at det har vært skadedyr i blokken, og heller ikke på fellesområder. Men det har blitt oppdaget spor av mus i noen av bodene i de andre blokkene. Tiltak er gjort, bl.a satt ut musefeller og installert musebørster. Kjenner ikke til at mus har blitt observert etter det.

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

Beskriv omfanget

En av de andre blokkene har hatt problemer med lekkasjer fra taket (B6), noe som har ført til fukt- og råteskader enkelte steder.
Følgende utbedringer er utført:
2. Reparasjon av balkong med råteskade.
2. Fiksing av feil fall på B6 og B7 for å unngå videre lekkasje og vannskader. Nedsenkete tak ble demontert og rengjort, ny fallisolasjon nedlagt for å sikre at det ikke blir videre lekkasje og eventuelle vannskader i bygget.
3 Utbedring av tak på B8, sveist ny tekking rundt eksisterende soilrør.

I forbindelse med dette ble alle tak og balkonger i sameiet kontrollert, og avdekkede feil ble utbedret.
Totale kostnader for dette arbeidet var ca 800 000. 50% ble dekket av oppsparte midler i sameiet, og resten av beboerne. Denne boenhetens andel ble kr 5700, og er betalt av nåværende eier.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest er ikke utstedt, bl.a. på grunn av manglende rassikring av skråningen ved starten av veien opp til boligene. Dette er nå utført og ut fra det jeg har fått opplyst gjenstår det bare noen formaliteter før godkjenning er på plass.

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

OBOS har i samarbeid med styret utarbeidet en grundig og detaljert vedlikeholdsplan basert på visuell inspeksjon av sameiet og diskusjon med styret. Alt er kartlagt i egen vedlikeholds modul med individuelle tilstandsrapporter og informasjon med frister for enkelte prosjekter. Det er anslått at dette totalt vil kreve ca 50.000- 80.000 kr pr boenhet.
En del av disse utbedringene og reparasjonene ble gjennomført i 2023/-24, men det er fortsatt en del igjen som må gjøres. Noe er dekket inn av oppsparte midler, og i tillegg har sameiet tatt opp et lån som kan tas ut etter behov. For å dekke avdrag og renter, samt sette av buffer til fremtidig vedlikehold, økte felleskostnadene med 15% (kr 180) i august-24, og ytterligere 15% (kr 200) i januar-25. Dette vil dekke kostnader på et lån inntil 3 millioner etter dagens rentesats. Felleskostnadene er nå på kr 2071 pr måned.
Ytterligere økninger er p.t ikke planlagt, men kan ikke utelukkes.
Imidlertid er det inngått en ny avtale med internett- og tv-leverandøren som vil gjelde fra 01.06.25. Internetthastigheten oppgraderes, men Tv-kanaler vil ikke lenger være en del av felleskostnadene. Dette vil medføre en reduksjon på kr 291 pr måned. Felleskostnader blir dermed kr 1780 pr måned fra 01.06.25.

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

Skriv opplysningene her:

Byggefirmaet gikk konkurs under byggingen, og sameiet har i ettertid fått en utbetaling fra konkursboet på ca 1,5 millioner. Disse midlene har blitt brukt på diverse utbedringer og uferdige prosjekter.

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 94667752

Egenerklæringsskjema

Name

Herland, Bente Solveig

Date

2025-03-25

Identification

bankID Herland, Bente Solveig

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Herland, Bente Solveig	25/03-2025 17:23:46	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MJELDHEIM

Vedtatt på sameiermøtet 11. april 2016.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

1 – Støy:

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200 og 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet (f. eks. klesvask) som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2 – Parkering og kjøring

Ut over beboernes egne parkeringsplasser, er det gjesteparkering i garasje under B61 (nr. 49-67) og B10 (nr. 135-159). Det er også tillatt å parkere langs kommunal vei og på egen plass utenfor rekkehusene. Ut over dette skal det ikke parkers på fellesareal, og avskiltede biler skal ikke hensettes på fellesarealer, langs kommunal vei eller på gjesteparkering.
Ved av- og påstigning utenfor B8 (nr. 87-111): Vis hensyn til at beboerne i rekkehusene nedenfor trenger tilkomst til sine boliger. Det skal ikke kjøres bil på betonghellene utenfor boligblokkene, dette medfører risiko for skade på taktekking og påfølgende lekkasje i kjeller og garasje. Unødvendig kjøring og tomgangskjøring mellom blokkene må unngås mellom kl 2200 og 0700.

3 – Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det er forventet at dyreeier forholder seg til følgende:

- Ved anskaffelse av hund og/eller katt skal styret varsles skriftlig.
- Hunder skal alltid være i bånd på sameiets område.
- Vis hensyn til dine og våre naboer; hundeskitt skal plukkes opp og kastes i bosset umiddelbart, også når du ferdes utenfor sameiets område.
- Katter skal være ID-merket
- Hannkatter skal være kastrerte når de har blitt kjønnsmodne.
- Katteiere må sørge for at utekatter gjør fra seg i egen do utenfor egen bolig, eventuelt i skogen – og ikke utenfor naboens dør eller på lekeplassen.

4 – Røyking utendørs

Vis hensyn til naboene dine ved røyking utendørs. Husk at friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget er på fremsiden (østsiden) av alle boligene, og at røyking på denne siden kan lett kan medføre sjenanse for naboene ved at røykluft suges inn i leiligheten. Det oppfordres derfor til å unngå røyking på altaner/terrasser på fremsiden (østsiden) av boligene; bruk heller inngangspartiet (baksiden) ved røyking utendørs. Tenk på alles trivsel – kast sigarettsneiper i egnet beholder når du røyker utendørs.

5 – Kildesortering og returpunkt

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, spesielt ved bosspann. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Papp og (drikke)kartonger må (skylles og) brettes før de kastes. Glass metall kan kastes i egen beholdere ved nr. 49. Her er det også beholder for plastemballasje. Avfall skal ikke settes utenfor bosspannene, heller ikke plast i sekker.

6 – Fellesarealer

Innendørs fellesarealer (kjellerganger, garasjer) skal holdes ryddige. Ved arbeid i garasje skal man selv rydde opp eventuelt gris og søl (sagspon, oljesøl etc.).

7 – Trivsel

Alle beboere har et ansvar for at det legges til rette for et trivelig bomiljø. Dersom du opplever at naboen din ikke viser hensyn til alles trivsel eller på annet vis bryter ordensreglene, må du selv ta dette opp med naboen på en saklig og konstruktiv måte og på det viset forsøke å løse problemet. Dersom dette, etter gjentatte forsøk, ikke nytter kan styret prøve å ta fatt i problemet. I så fall er det en forutsetning av styret får en skriftlig henvendelse med beskrivelse av konkrete hendelser.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Mjeldheim

Organisasjonsnummer: 913027914
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Ljoshallen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Alexander Lilleskare (obos) leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Lilleskare er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitne og protokollfører

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

> **Forslag til vedtak:**
> Reidun Rydland er valgt som protokollvitne. Som fører av protokollen velges Côme Denechaud
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes. 20 til stedet (én full makt).
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

✓ **Vedtatt.**

6. Øke fellesutgifter for vedlikehold, reparasjoner og fremtidig sparing

Fremmet av: Asbjørg Strømme

Fellesutgifter vil naturlig øke med lån. I tillegg bør sameiet sette av penger til fremtidig vedlikehold. Å vedlikeholde og reparere er også en form for verdiutvikling da boliger i et godt vedlikeholdt Sameie øker i verdi og det forhindrer store uforutsette utgifter i fremtiden. Å ikke øke fellesutgifter kan føre til plutselig uforutsette utgifter i fremtiden.

Styrets innstilling
Sameiet har en del større vedlikeholdsarbeid som må utføres. For å kunne dekke disse kostnadene må det tas opp mer lån. Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 15 %. Dette vil kunne dekke kostnadene på et lån til 3 millioner etter dagens rentesats.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Øke fellesutgifter slik at vi både kan spare litt (gjerne i fond) og vedlikeholde/reparere ved hjelp av lån.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene med 15% fra aug 2024

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Utleie av gjesteparkeringsplasser

Vi har 11 gjesteparkeringsplasser i garasjene, disse brukes ofte av beboere og mindre av gjester. Det er bedre å leie disse plassene ut, slik at Sameiet kan få inntekter på dem.

Forslag til vedtak:
Gjesteparkeringsplassene leies ut til beboere til kr 500/mnd

✓ **Vedtatt.**

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Alexander Lilleskare /s/
Protokollfører: Côme Denechaud /s/
Protokollvitne: Reidun Rydland /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Mjeldheim

Organisasjonsnummer: 913027914
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. april kl. 09:00 til 22. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Kristoffer Haaland er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn-Gerner Rasmussen og Côme Denechaud og er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Overføring av vei til kommunen

I henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Arna Mjeldheim, gnr 301, bnr 13,16, m.fl. med plannummer 1656.00.00, er det satt vilkår om at veien Revahjellane skal opparbeides som offentlig adkomstvei, og overføres til Bergen kommune.

Gnr 301 bnr 267 er utskilt fra gnr 301 bnr 16, den 26. juni 2013. Eiendommen gnr 301 bnr 16 har vært ivaretatt av styret i Sameiet Mjeldheim, som en del av sameiets eiendom.

Således er det styret i Sameiet Mjeldheim som har behandlet alle forhold omkring gnr 301 bnr 267. Det være ferdigstillelse med asfaltering, belysning, skilting, etc. Videre har Sameiet Mjeldheim stått for alle løpende kostnader på denne veien, så som brøyting og vedlikehold.

Styret fremlegger forslag om at veien – gnr 301 bnr 267 overføres vederlagsfritt til Bergen kommune.

Styrets innstilling
Gnr 301 bnr 267 overføres vederlagsfritt til Bergen kommune

> **Forslag til vedtak:**
> Gnr 301 bnr 267 overføres vederlagsfritt til Bergen kommune
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Arne Kristoffer Haaland /s/

Protokollfører: Arne Kristoffer Haaland /s/

Protokollvitne 1: Come Denechaud /s/

Protokollvitne 2: Bjørn-Gerner Rasmussen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Mjeldheim

Organisasjonsnummer: 913027914
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 11:00 til 18. juni kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Kristoffer Haaland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mohammed El-Shanty og Côme Denechaud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bod til Sameiets felles utstyr

Sameiet ønsker å sette opp en bod til lagring av felles utstyr (gressklippere, verktøy mm.) i garasjen i B10. Første plassen til venstre når du kommer inn i garasjen vil bli brukt til dette. Øvrige gjesteparkeringsplasser leies ut i henhold til vedtaket på ordinært årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjesteparkeringsplass som ligger til venstre nærmest inngangen til garasjen i B10 benyttes til å sette opp en lagerbod.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Vegard
Eier
Hei, jeg er eier av parkeringen ved siden av denne gjesteparkeringen og håper styret og dette ekstraordinære årsmøtet tar hensyn til min mulighet til å kunne bruke parkeringsplassen min som vanlig og at muligheten til å kjøre direkte inn og ut opprettholdes.
Blir denne boden bygget slik at eneste mulighet for å bruke min parkering er en 3 punkts vending, så forringes verdien av min parkeringsplass.
Jeg ber om at dette innspillet protokollføres.
Hilsen Vegard Thunestvedt i 133

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Alf Kristoffer Haaland /s/

Protokollvitne 1: Come Denechaud /s/

Protokollvitne 2: Mohammed El-Shanty /s/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Mjeldheim
(org. nr. 913 027 914)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 09.05.2019

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Mjeldheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.08 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 61 boligseksjoner på eiendommen gnr. 301, bnr. 16 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser i garasjekjeller eller private uteplasser.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Tilvalgsbestemmelse:
Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

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 vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Sameiere som ønsker å lade bil og som kun disponerer parkeringsplass i garasje, plikter å kjøpe seg ladepunkt knyttet til felles ladeinfrastruktur. Lading fra felles uttak i garasjen eller fra uttak i egen bolig er ikke tillatt.

(5) Sameiere som har parkeringsplass utenfor egen bolig (rekkehusene), plikter å legge om til uttak som er godkjent for lading av el-bil, dersom de skal lade utenfor egen bolig på fast basis

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet 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 boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen 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. Våtrom 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, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing 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 boligen 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.

(7) Oppsetting av bod, vedskjul, terrasser, levegger, gjerder og lignende på bruksenheter:
Oppsetting av utebod/vedskjul/redskapsbod, terrasser, levegger, gjerder og lignende (heretter kun omtalt som bod) skal søkes skriftlig til styret med tegning og beskrivelse av størrelse og plassering. Styret har mandat til å godkjenne eller avslå søknaden og er pliktet til å gi en begrunnelse. Søker kan/skal sende forenklet byggesøknad til kommunen ut i fra kommunens reglement i samråd med styret. Boden skal være i samme stil og kvalitet som resten av bygningsmassen og ikke være til sjenanse for andre sameiere. Nærmeste nabo og andre berørte skal orienteres og skal ha mulighet til å komme med innspill til styret senest to uker etter mottatt varsel. Den som bygger boden må selv varsle disse før eller samtidig som søknad sendes styret. Det skal ikke ta lengre tid enn tre måneder før en påbegynt bod er ferdigstilt. Dersom det ikke skjer, har styret anledning, men ikke plikt, til å bestille håndverkere for å enten ferdigstille arbeidet eller rive den påbegynte boden for seksjonseiers regning. Dette gjelder også dersom den ferdige boden ikke er av tilfredsstillende kvalitet. Alle utvendige boder skal vedlikeholdes på samme linje som bygget forøvrig, og den som oppfører boden har selv ansvaret for vedlikeholdet. Dersom boden settes opp inntil yttervegg, overtar også seksjonseier ansvar for vedlikeholdet av den delen av ytterveggen som er bygget inn.

(8) Installasjoner på/ved parkeringsplass i felles garasjeanlegg:
Montering av stativ eller andre faste installasjoner for oppbevaring/lagring av sykler, kano/kajakk, takbokser, eller lignende tillates under følgende forutsetning: Installasjonen skal ikke være til ulempe for andre, og heller ikke komme i konflikt med tekniske installasjoner i garasjen; disse skal til enhver tid være tilgjengelig for tilsyn og vedlikehold. Installasjonen skal søkes skriftlig til styret i forkant av montering, slik at styret har mulighet til å komme med innsigelser dersom det er fare for at installasjonen kommer i konflikt med andre tekniske installasjoner i garasjen. Styret må komme med eventuelle innsigelser innen to uker. Styret kan også kreve at installasjoner utbedres eller fjernes, og skal da gi et skriftlig varsel med rimelig frist. Kravet skal begrunnes slik at eier har mulighet til å gjøre utbedringer. Dersom eier ikke holder tidsfristen kan styret utbedre/fjerne installasjonen for eiers regning. Det skal utvises aktsomhet ved boring i garasjetak, og man er slev ansvarlig for eventuelle skader og følgeskader på felles bygningsmasse.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) 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.

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

(5) 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.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet 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 § 25. 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 § 26. 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 -5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden til styremedlemmer er to år, funksjonstiden til styreleder er ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) 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. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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 vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, 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 sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet 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 sameiermøtet for vedtak om:

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

(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 (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, 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 27.mai 1997 nr. 31.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6311

Sameiet Mjeldheim

Velkommen til årsmøte i Sameiet Mjeldheim

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 11:00 og lukker 18. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6311

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Ifølge vedtektene kreves det 2/3 flertall for å omdisponere bruken av sameiets parkeringsplasser, derfor kaller vi inn til dette ekstraordinære årsmøtet. Det er kun denne ene saken på møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bod til Sameiets felles utstyr

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Mjeldheim

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Kristoffer Haaland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mohammed El-Shanty og Côme Denechaud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bod til Sameiets felles utstyr

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet ønsker å sette opp en bod til lagring av felles utstyr (gressklippere, verktøy mm.) i garasjen i B10. Første plassen til venstre når du kommer inn i garasjen vil bli brukt til dette. Øvrige gjesteparkeringsplasser leies ut i henhold til vedtaket på ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Gjesteparkeringsplass som ligger til venstre nærmest inngangen til garasjen i B10 benyttes til å sette opp en lagerbod.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.06.24
Selskapsnummer: 6311 **Selskapsnavn:** Sameiet Mjeldheim

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arne Kristoffer Haaland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mohammed El-Shanty og Côme Denechaud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bod til Sameiets felles utstyr

Gjesteparkeringsplass som ligger til venstre nærmest inngangen til garasjen i B10 benyttes til å sette opp en lagerbod.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6311

Sameiet Mjeldheim

Velkommen til årsmøte i Sameiet Mjeldheim

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 19:00, Ljoshallen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Øke fellesutgifter for vedlikehold, reparasjoner og fremtidig sparing
7. Utleie av gjesteparkeringsplasser

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Mjeldheim

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Alexander Lilleskare (obos) leder møtet.

Forslag til vedtak
Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6311 Revisjonsberetning 2023.pdf
2. 6311 - årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Øke fellesutgifter for vedlikehold, reparasjoner og fremtidig sparing

Forslag fremmet av:
Asbjørg Strømme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesutgifter vil naturlig øke med lån. I tillegg bør sameiet sette av penger til fremtidig vedlikehold. Å vedlikeholde og reparere er også en form for verdiutvikling da boliger i et godt vedlikeholdt Sameie øker i verdi

og det forhindrer store uforutsette utgifter i fremtiden. Å ikke øke fellesutgifter kan føre til plutselig uforutsette utgifter i fremtiden.

Styrets innstilling

Sameiet har en del større vedlikeholdsarbeid som må utføres. For å kunne dekke disse kostnadene må det tas opp mer lån. Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 15 %. Dette vil kunne dekke kostnadene på et lån til 3 millioner etter dagens rentesats.

Forslag til vedtak

Øke fellesutgifter slik at vi både kan spare litt (gjerne i fond) og vedlikeholde/reparere ved hjelp av lån.

Sak 7

Utleie av gjesteparkeringsplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har 11 gjesteparkeringsplasser i garasjene, disse brukes ofte av beboere og mindre av gjester. Det er bedre å leie disse plassene ut, slik at Sameiet kan få inntekter på dem.

Forslag til vedtak

Gjesteparkeringsplassene leies ut til beboere for kr 800/mnd

Til årsmøtet i Sameiet Mjeldheim

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mjeldheim som viser et underskudd på kr 1 914 275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 6. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Kristoffer Haaland	
Styremedlem	CÔme Denechaud	Revahjellane 125
Styremedlem	Mohammed El-Shanty	Revahjellane 113
Styremedlem	Bjørn-Gerner Rasmussen	Revahjellane 139

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Mjeldheim
Sameiet består av 61 seksjoner.
Sameiet Mjeldheim er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 913027914, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
301 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid
Et styre ble opprettet etter årsmøtet i juni 2023 med en ny ekstern styreleder, og begynte innsamling av dokumenter og planlegging av aktiviteter i løpet av sommer med et vellykket første styremøte i september da det ble blant annet lange diskusjoner med advokaten når det gjelder vei overtakelse, ras sikring, vedlikehold, osv.

Et andre styremøte var planlagt i løpet av oktober, men ble avlyst 2 ganger grunnet kalender konflikter hos lederen. Lederen ble dermed gradvis vanskeligere å nå, og fra oktober til desember måte styremedlemmene ta ansvar for aktivitetene, selv med begrenset tilgang uten styreleder rettigheter. Det førte til for eksempel forsinkelser i faktura behandling da kun lederen kunne godkjenne betalinger.

Arbeid gjennomført i perioden (august-november 2023):
- Fiksing av garasjeporter
- Skisse av vedlikeholdsplan og lånetakingen for fasadene og takene
- Kommunikasjon med CloudCharge angående endringer i ladere og oppdatering av CloudCharge systemet, samt fiksing av diverse ladeproblemer
- Nye avtaler for brøyting da tidligere utgikk i høsten
- Dialog med advokaten angående vei overtakelse, kommune, ras sikring, osv

Et nytt styre ble konstituert i desember med ny styreleder, og begynte arbeidet ved årsskiftet.

Aktiviteter med nye styret (jan-apr 2024):
- Nye brøyting avtaler fra vinteren 2024, og deling av brøytingskostnader med andre eier i Revahjellane
- Flere befaringer for sjekk av drenering og evakuering av vann i sameiet
- Flere befaringer for renovering av feil monterte tak og garasjetak
- Utarbeidet generelle tilbud for ventilasjons rens for sameiet
- Fikk ny, billigere strøm avtale til sameiet
- Tok i bruk OBOS sin HMS modul og utarbeidet en årlig HMS plan og HMS rutiner. Per april ble det tildelt batterier til brannalarmer, og seinere i år skal det skiftes røykvarslere og gjennomføres flere kontroller av fellesområder
- Diverse fiks av feil eller tekniske problemer: garasjeporter, CloudCharge/lader, lekkasje, osv
- Installerte Fretex tøyinnsamlingsboks og utforsket muligheter til matavfall container

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr – 14 919.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 1 000 000.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Mjeldheim.

Lån

Sameiet Mjeldheim har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET MJELDHEIM
ORG.NR. 913 027 914, KUNDENR. 6311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 375 236	1 283 196	1 358 000	1 462 000
Ladeinntekter EL-bil		45 711	61 122	0	40 000
Andre inntekter		0	8	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 420 947**	**1 344 326**	**1 358 000**	**1 502 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-17 484	-18 000	-25 000
Styrehonorar	4	-150 000	-124 000	-124 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-7 304	-6 994	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 405	-94 620	-100 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-237 939	-154 894	-50 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-2 028 498	-1 434 495	-301 000	-522 000
Forsikringer		-159 812	-144 884	-160 000	-176 000
Energi/fyring		-136 495	-135 655	-110 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 860	-339 660	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	8	-92 528	-42 452	-89 000	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 299 989**	**-2 495 138**	**-1 309 500**	**-1 658 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 879 042**	**-1 150 812**	**48 500**	**-156 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 836	8 778	0	0
Finanskostnader	10	-41 069	0	0	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-35 233**	**8 778**	**0**	**-71 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 914 275**	**-1 142 033**	**48 500**	**-227 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-907 237	-1 142 033		
Udekket tap		-1 007 038	0		

SAMEIET MJELDHEIM
ORG.NR. 913 027 914, KUNDENR. 6311

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 991	3 245
Forskuddsbetalte kostnader		95 351	87 660
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		186 299	1 273 736
Sparekonto OBOS-banken		63 348	16 456
SUM OMLØPSMIDLER		**346 988**	**1 381 132**
SUM EIENDELER		**346 988**	**1 381 132**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	907 236
Udekket tap	11	-1 007 038	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 007 038**	**907 236**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	992 120	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**992 120**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 330	13 642
Leverandørgjeld		339 027	460 253
Påløpte renter		6 227	0
Påløpte avdrag		1 323	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**361 907**	**473 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**346 988**	**1 381 132**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.05.2024
Styret i Sameiet Mjeldheim

Arne Kristoffer Haaland /s/ CÔme Denechaud /s/ Mohammed El-shanty /s/

Bjørn-gerner Rasmussen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	999 060
Kabel-TV	363 072
Diverse	13 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 375 236**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 304.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-69 000
OBOS Prosjekt AS	-157 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 579
SUM KONSULENTHONORAR	**-237 939**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 693 832
Drift/vedlikehold VVS	-143 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 567
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-168 364
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 028 498**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Vaktmestertjenester	-22 000
Snørydding	-56 422
Andre fremmede tjenester	-6 435
Trykksaker	-610
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 081
Velferdskostnader	-1 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-92 528**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 655
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 181
SUM FINANSINNTEKTER	**5 836**

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 069
SUM FINANSKOSTNADER	**-41 069**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 880	
		-992 120
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-992 120**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6605501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24
Selskapsnummer: 6311 **Selskapsnavn:** Sameiet Mjeldheim

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: helle@propr.no

Deres ref.: revahjellane 141, 5261 indre arna (h0101) #286842 . Vår ref.: 6311-1-54 Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Mjeldheim
Organisasjonsnr:	913027914
Seksjonseier:	Herland, Bente Solveig
Medeier:	
Leilighetsnummer:	54
Adresse:	Revahjellane 141, 5261 INDRE ARNA
Seksjonsnummer:	54
Gnr.	301
Bnr.	16

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING- polisenummer 3107425.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet vil ila høsten/vinteren 2024 gå i gang med nødvendige utbedringer av diverse tak. Estimert til kr 800 000, hvor halvparten tas fra oppsparte midler og resterende kreves inn fra eiere - kapitalinnkalling. Eiere vil få faktura i midten av nov og des Styret vedtatt å øke tv og internett med kr 75, slik at ny pris er kr 576 fra april 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208056522
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 954 111,00
Innfrielsesdato:	30.06.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 071,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	501,00	
Felleskostnader	1 570,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	225,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 040,-
Annen formue:	3 880,-
Gjeld:	27 941,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208056522
Restsaldo:	27 860,63
Kapitalkostnader:	208,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 27 860,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Søvik Lilleskare pr. e-post: alexander.lilleskare@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arne Kristoffer Haaland, e-post: mjeldheim@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: mjeldheim@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 301, Bruksnummer 16, Seksjonsnummer 54 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.03.2025 kl. 11.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.03.2025 kl. 11.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/111067-1/200 06.02.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
HERLAND BENTE SOLVEIG
FØDT: 21.06.1963

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1915/903804-1/106 18.10.1915 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 301 BNR: 16

1918/900895-1/106 06.05.1918 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 301 BNR: 16

1921/911706-1/106 02.11.1921 **ERKLÆRING/AVTALE**
OVERENSKOMST ANG. GRENSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 301 BNR: 16

1932/911569-1/106 11.04.1932 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 301 BNR: 16

1979/20884-1/106 17.09.1979 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vannverket
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 301 BNR: 16

2012/476340-1/200 15.06.2012 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rett til bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 301 BNR: 16

2020/3071721-1/200 24.09.2020 08:12 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 375 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/445591-1/200 02.05.2023 11:45 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1361699-1/200 24.04.2024 11:25 ** MASSETRANSPORT
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/701728-1/200 29.08.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 65/4560

2020/1588377-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 301 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 54

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 301/16/0/0
Utlistet 14. mars 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
434310797	Grunneiendom	0	Nei	7 726,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16560000	30	ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.2008	200102148	99,1 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16560001	31	ARNA. GNR 301 BNR 16 MFL., MJELDHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.06.2011	201016574	0,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16560000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	48,5 %
16560000	780 - Felles grøntareal	20,9 %
16560000	750 - Felles lekeareal	15,0 %
16560000	720 - Felles gangareal	10,5 %
16560000	710 - Felles avkjørsel	3,1 %
16560000	790 - Annet fellesareal	1,0 %
16560001	720 - Felles gangareal	0,8 %
16560000	319 - Annen veigrunn	0,1 %
16560000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,5 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16560000	640 - Frisiktsone	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16560000	30	ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.2008	200102148	12,4 %
16560000	30	ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.2008	200102148	8,2 %
16560000	30	ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.2008	200102148	7,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16560000	191 - Garasjeanlegg	28,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	< 0,1 % (3,6 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61200000	Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.06.2022	71,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
61200000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	71,0 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61200000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	71,0 %
61200000	KpFareSone	H310_1	310 - Ras- og skredfare	71,0 %
61200000	KpStøySone	H220_3	220 - Gul sone T-1442	< 0,1 % (3,6 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3050000	30	ARNA. HOVEDVEGER I INDRE ARNA	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. mars 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

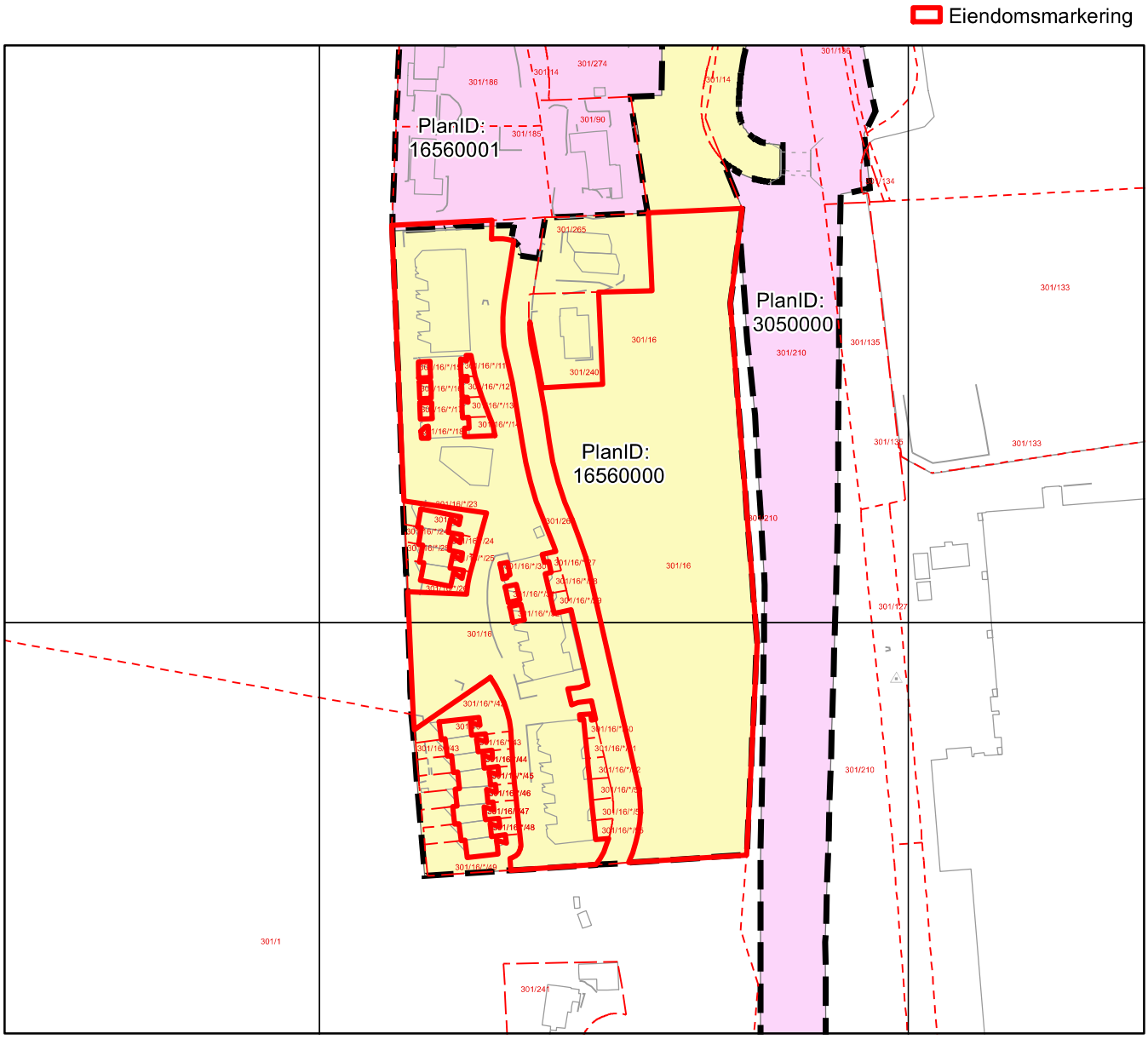
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 301/16/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Revahjellane 141 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:
16560000, 16560001, 3050000



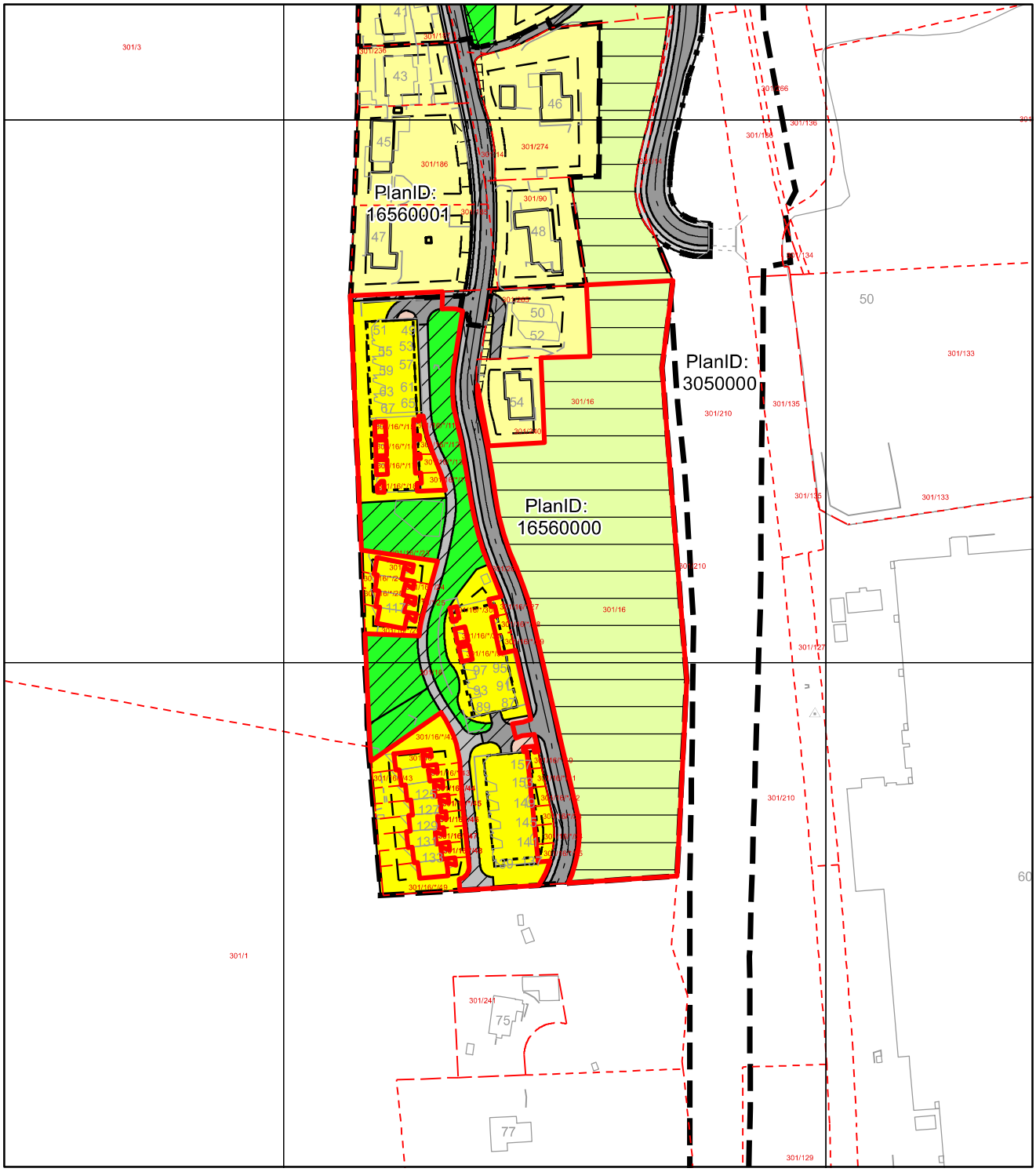
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 301/16/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Revahjellane 141 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1224 - Regulert kjørebane


1228 - Regulert støttemur


1254 - Tunnel


1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov


640 - Frisiktsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse


Kjørevei

Annen veggrunn


Gang- / sykkelveg


Gangveg

Friluftsområde (på land)


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal


Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

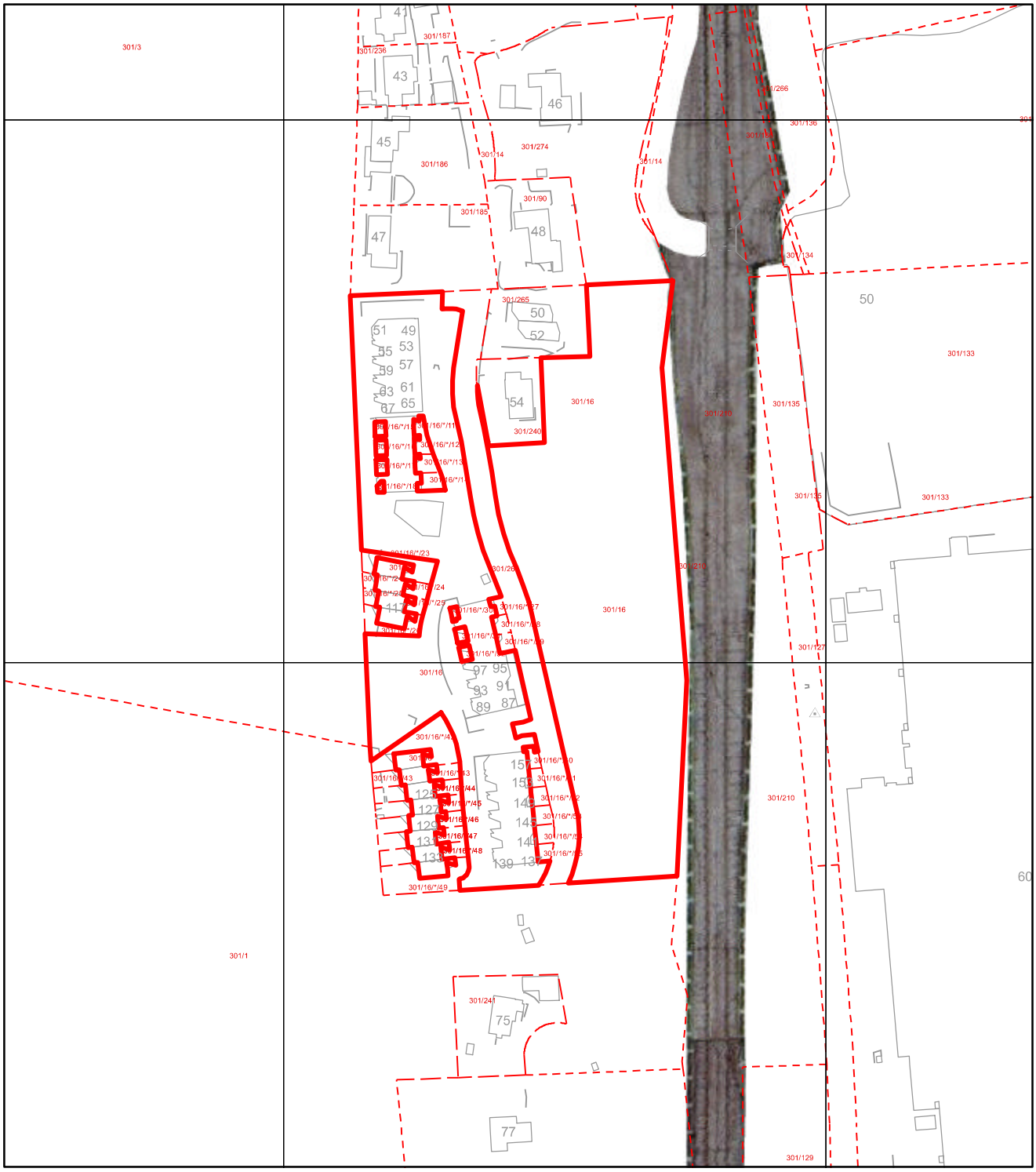
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3050000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 301/16/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Revahjellane 141 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

TRAFIKKOMRÅDE

OFF KJØREVEG

PLANENS BEGRENSNING

ANDRE BESTEMMELSER

FELLES AVKJØRSEL

R-560. HOVEDVEGER INDRE ARNA - ESPELAND
Gr. nr. 101, br. nr. 8 m. fl.

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR VEGTRASÉ PÅ MJELDHEIM

Plan nr. 77

Tegn. nr. 20

Dato 7-2 1979

Rev.

Målestokk 1:1000

Plan nr. P. 2. 305. 01

Tegn. nr. 01

Kartbl.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

BERGEN KOMMUNE

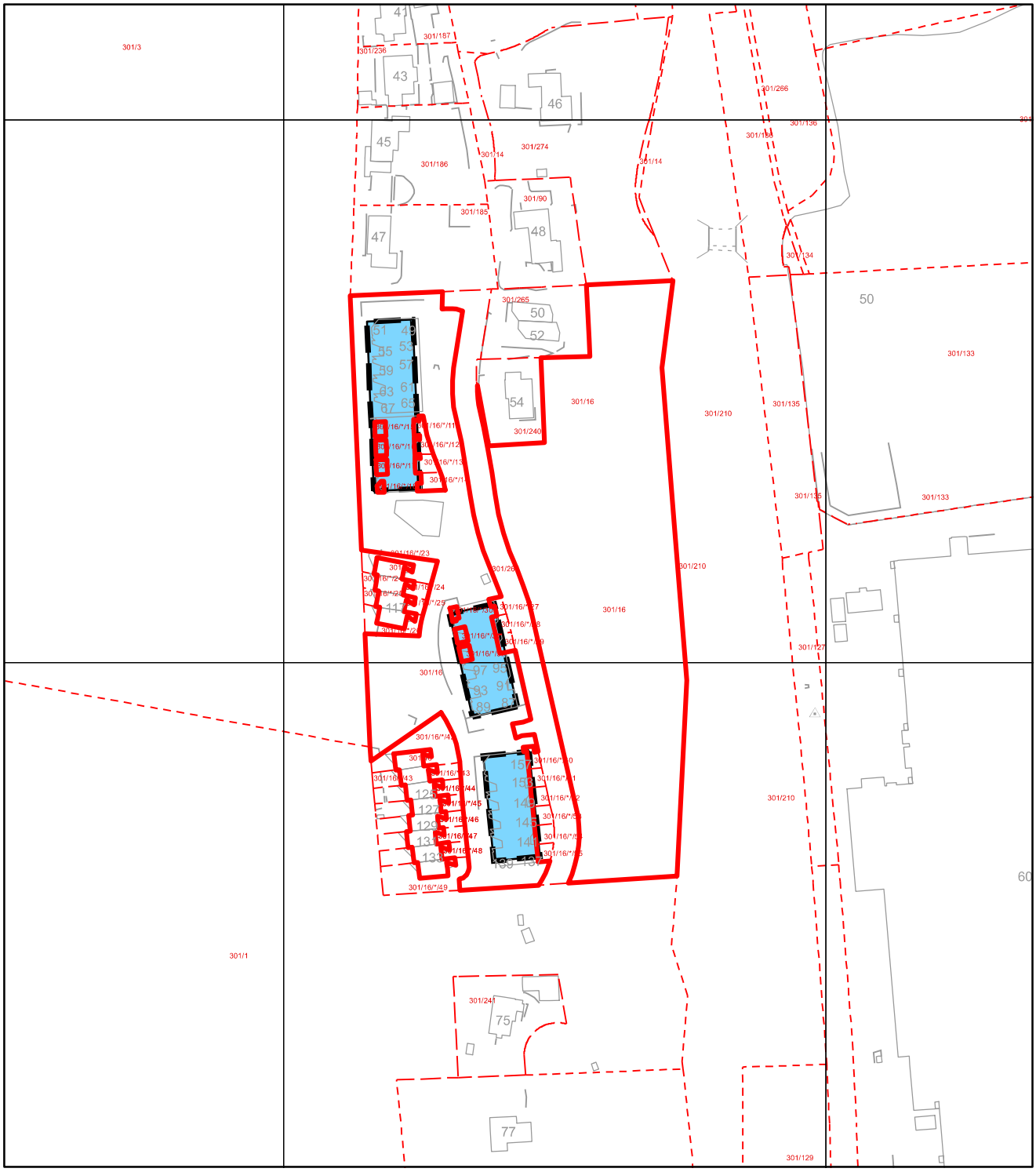
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 301/16/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Revahjellane 141 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL $25, 1. ledd nr. 1)


Garasjeanlegg

BERGEN KOMMUNE

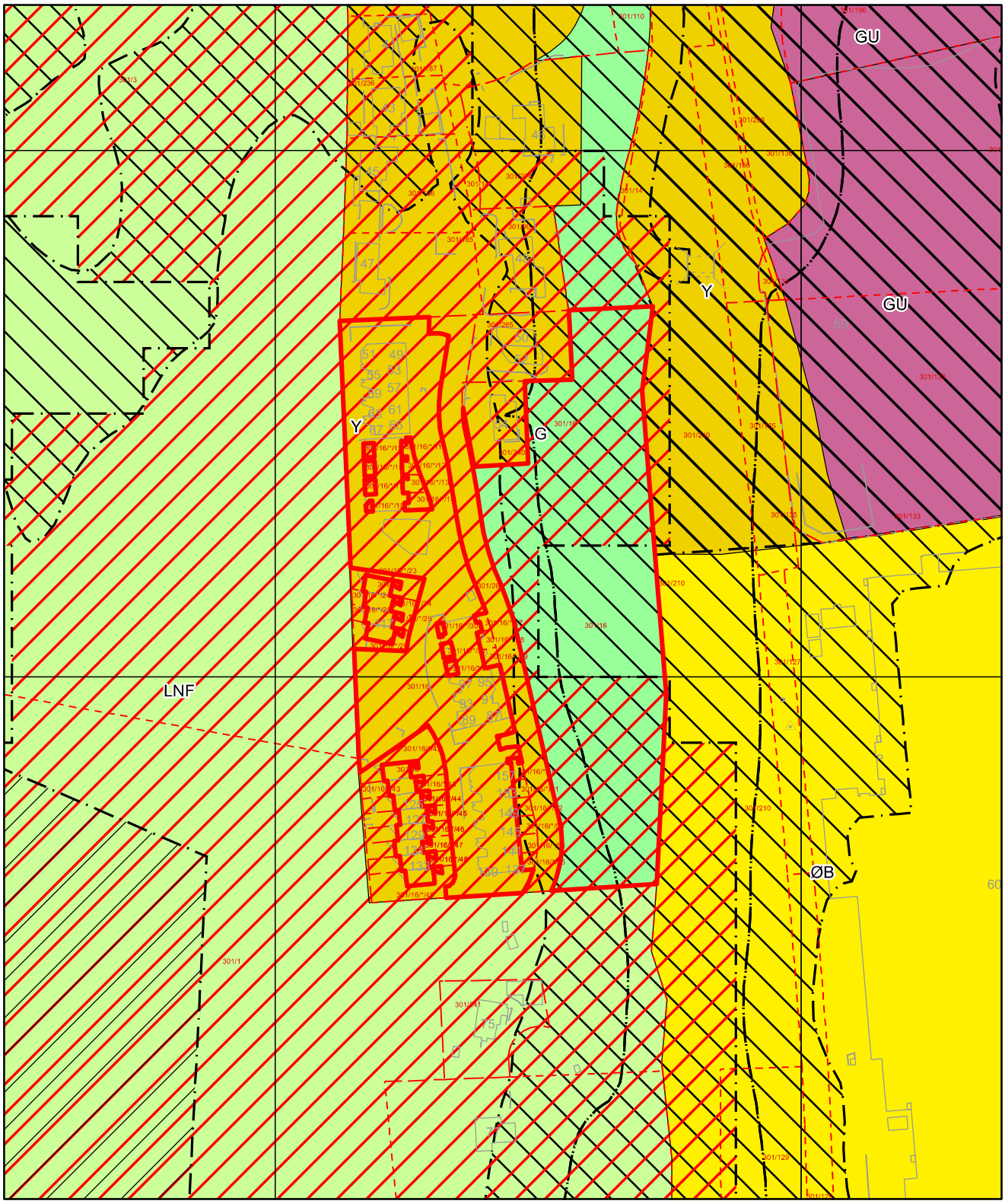
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 14.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 301/16/0/0
Adresse: Revahjellane 141 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten — Arealplan-ID: 61200000

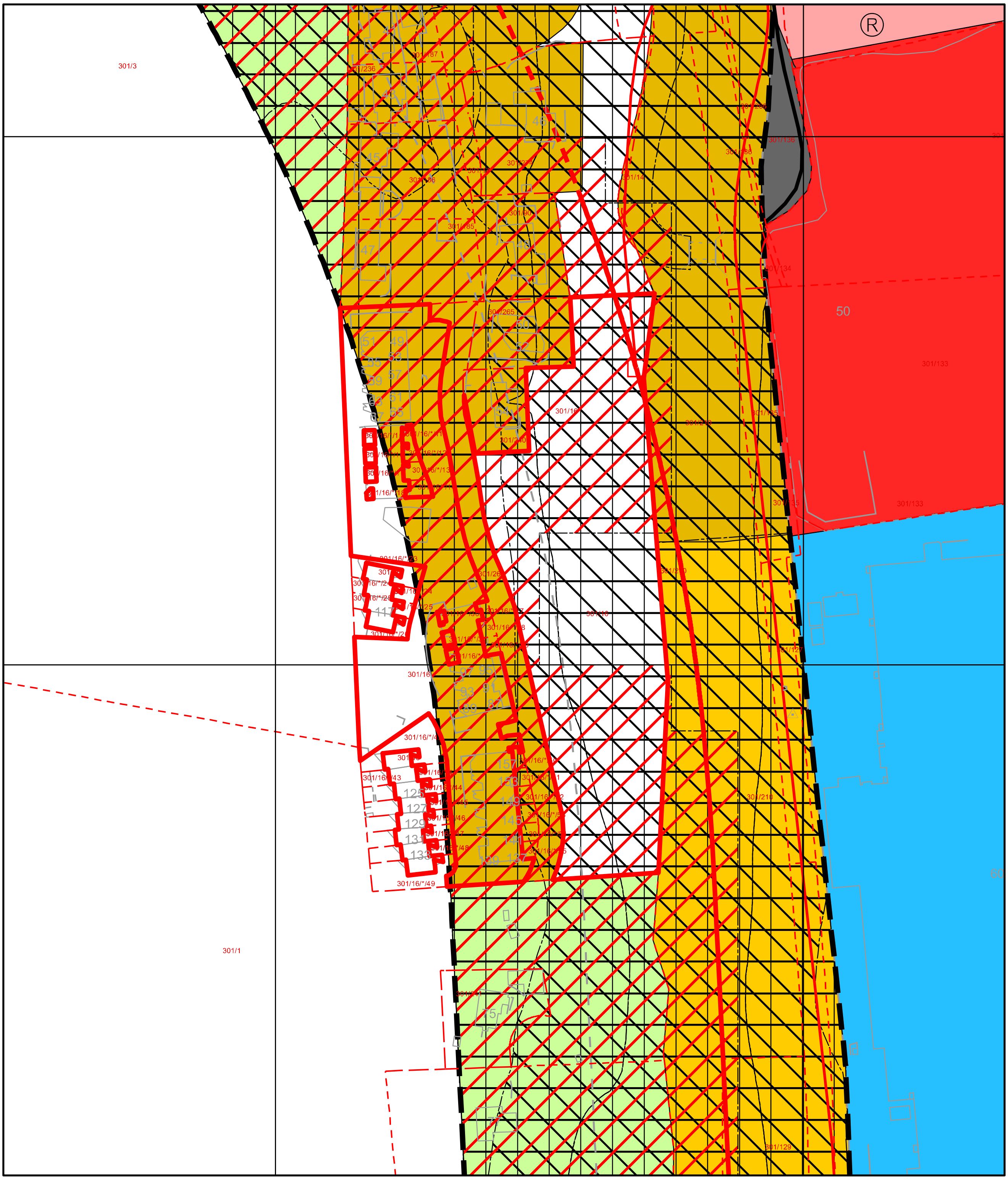
Målestokk: 1:2000 — Gnr/Bnr/Fnr: 301/16/0/0

Dato: 14.03.2025 — Adresse: Revahjellane 141 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommunedelplan



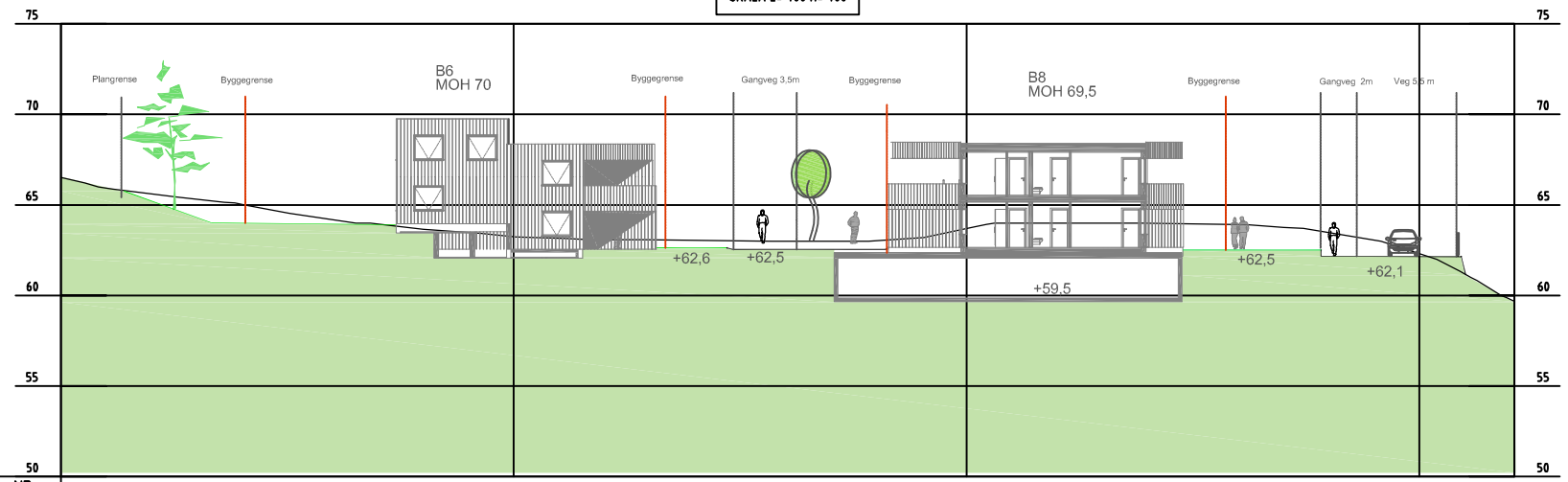
KDP Arealbruk-PBL1985

- Erverv (N)
- Grav- og urnelund (N)
- Grav- og urnelund (F)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

KDP Arealformål-PBL 2008

- LNF (N)
- Bebyggelse og anlegg (N)
- Bebyggelse og anlegg (F)

PROFIL: Snitt E
SKALA L= 400 H= 400



PROFIL NR.	0	25	50	75	80
HOR.KURV.	L 80.25				
BREDDEUTV.					
TVERRFALL H.kj.b.k. V.kj.b.k.					
PROFIL H.	65.61	65.03	64.18	63.66	63.24	63.09	63.04	63.00	63.03	63.70	64.00	63.99	63.91	63.47	62.31	59.79
TERRENG H.	65.61	65.03	64.18	63.66	63.24	63.09	63.04	63.00	63.03	63.70	64.00	63.99	63.91	63.47	62.31	59.79
OVERBYGGN.T.																



Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent

Oppdragsgiver: Walde Bolig AS
Prosjektnavn: Mjeldheim
Plantype: Snitt
Utførende firma: **Weglo Design Plan & Landskap AS**
Strandgaten 50, 5004 Bergen
Mobil: 93084525
www.weglo-design.no

Målestokk	Dato	23.09.2010	
A3 1 400	Tegnet	VW	
	Kontr.		
	Godkjent	VW	
Arkiv bet.			
Erstatn. for			

Tegning nr. 04 | Rev.

BERGEN KOMMUNE

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

Tysseland Arkitektur As
Valkendorfsgaten 9
5012 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201015592/15 GOPE	EBYGG-5210	250215

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST

Jf plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10.

Eiendom	:	Gnr 301 Bnr 16
Tiltakets adresse	:	Mjeldheim
Tiltakets art	:	Nybygg rekkehus bygg B10
Tiltakshaver	:	Walde Bolig AS

Saksgrunnlaget:
Bygningsmyndighetene har den 04.02.15 mottatt Deres anmodning om ferdigattest for rekkehus bygg B10.

Søknad om ferdigattest sees i sammenheng med søknad om ferdigattest for bygg B6.1, bygg B6.2, bygg B7, bygg B8 og bygg B10.

VEDTAK:
Med hjemmel i pbl § 21-10 **avslås** søknad om ferdigattest.

Begrunnelse:
Søknad om ferdigattest har følgende mangler, slik at ferdigattest ikke kan gis:

- Dokumentasjon fra Vann- og avløpsetaten om at de har funnet sluttdokumentasjonen tilfredsstillende, jf. krav i rammetillatelse datert 05.11.10
- Sluttrapport for bygg og anleggsavfall, jf. krav i rammetillatelse datert 05.11.10
- Bekreftelse på at alle rekkefølgebestemmelser i gjeldende reguleringsplan, plan nr. 16560000 *Mjeldheim*, er etterfulgt

Det vises til at midlertidig brukstillatelse er gitt med varighet til 13.12.13, og er dermed utløpt. Det kan evt. søkes om ny midlertidig brukstillatelse, om overnevnte mangler ikke kan oppfylles.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201015592.

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

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Kopi:

Walde Bolig AS v/Adv. Bjørn Åge Hamre, Postboks 1213 Sentrum, 5811 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tysseland Arkitektur As
Valkendorfsgt 9
5012 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201015592/13 GOPE	EBYGG-5210	111113

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter pbl § 21-10 jf SAK10 § 8-1

Eiendom	:	Gnr 301 Bnr 16
Tiltakets adresse	:	Mjeldheim
Tiltakets art	:	Nybygg rekkehus
Tiltakshaver	:	Walde Bolig AS

Saken gjelder:
Bygningsmyndigheten har den 24.10.13 mottatt søknad fra ansvarlig søker om midlertidig brukstillatelse for blokk B10.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på følgende vilkår:

Gjenstående arbeider skal være utført innen den frist som er oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse, **13.12.13.**

Begrunnelse for vedtaket:
Ansvarlig søker har identifisert gjenstående arbeid til å være følgende: *Asfaltering mellom B9 og B10, mindre arbeid med grusing og jordslåing, mindre flikk og utvendig bellegningstein.*.
Søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Tidspunkt for ferdigstillelse er oppgitt til å være *13.12.13*. Bygningsmyndigheten presiserer at fristen er bindende.

Bygningsmyndighetens vurdering er at det gjenstår mindre vesentlig arbeid på tiltaket, slik at midlertidig brukstillatelse kan gis for hele tiltaket.

Ansvarlig søker har vedlagt gjennomføringsplan.

Gjenstående arbeider:
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført før søknad om ferdigattest sendes inn.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:
I henhold til pbl § 32-2, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 21-10, 3.ledd jf § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting, dersom gjenstående arbeider ikke er ferdigstilt innen den dato som er angitt i søknad om midlertidig brukstillatelse.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:
I henhold til pbl § 32-2 gir vi med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 21-10, 3.ledd jf § 32-5 kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt dersom gjenstående arbeider ikke er ferdigstilt innen den dato som er angitt i søknad om midlertidig brukstillatelse.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201015592.

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

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder

Kopi:

Walde Bolig AS, Frekhaug senter, 5906 FREKHAUG

Tegnforklaring

- Belegg
- Belegg lek
- Grusdekke
- Asfalt
- Naturmark
- Gress
- Buffer elv
- Bunndekkeplanter
- Busker
- Trær
- Mur
- Flettverksgjerde
- Rekkverk
- Innfelt belysning
- Lyspullert
- Gang /kjørebelysning
- Nye koter

Rampe
Boss
Trapp
Gangveg/kjøreveg
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Snitt D-D
301/16
B6 Leilighetsbygg 2 etg.
Leilighetsbygg 3 etg.
FA6
Lek
gyngedyr
sand kasse
Aking
FA7
B7 Rekkehus 2 etg.
FA9
Amfiballløkkelsbane
Hydrant
Leilighetsbygg 3 etg
B8 Leilighetsbygg 2 etg.
Post
Veg
B10 Leilighetsbygg 2 etg.
B9 Rekkehus 2 etg.
sti
rekkverk

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent
Oppdragsgiver:	Walde Bolig AS	Målestokk A3_1:600	Dato	23.09.2010	
Prosjektnavn:	Mjeldheim		Tegnet	VW	
Plantype:	LARK Utomhusplan		Kontr.		
Utførende firma:	Wegto Design Plan & Landskap AS Strandgaten 50, 5004 Bergen Mobil: 93094525 www.wegto-design.no		Godkjent	VW	
		Arkiv bet.			
		Erstatn. for			
		Tegning nr. 01			Rev.

TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (1202) (PBL §25, 1.ledd nr.1)

- FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (110)
- KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (112)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (1202) (PBL §25, 1.ledd nr.3)

- KJØREVEG (310)
- ANNET TRAFIKKAREAL (319)
- FORTAU (322)

SPESIALOMRÅDE (1202) (1222) (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- PRIVATVEG (601)
- FRILUFTSOMRÅDE (613)
- KTA — KOMMUNALTEKNISK ANLEGG (621) Felt KTA1 Trafo
- FRISIKTSONE (640)

FELLESOMRÅDER (1202) (PBL §25, 1.ledd nr.7)

- FELLES AVKJØRSEL (710)
- FELLES GANGVEG (720)
- FELLES LEKEPLASS (750)
- ANNET FELLESOMRÅDE, BOSS OG POST (790)
- ANNET FELLESOMRÅDE (790)
- FELLES GRØNTAREAL (780)

KOMBINERTE FORMÅL (1202) (PBL §25, 2.ledd)

- OMRÅDE FOR REKKEFØLGEBESTEMMELSE (991)

LINJE- OG PUNKTSYMBOL

- ILLLUSTRASJON AV PLANGRENSE vist 1m utenfor juridisk plangrense.
- JURIDISK PLANGRENSE 1201 SAMMENFALLER MED 1202
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- BYGGEGRENSE (1211)
- SENTERLINJE REGULERT VEG (1221)
- FRISIKTLINJE (1222)
- STI
- VEGSTENGING
- PLANLAGTE BYGG (1213),B1 og B2
- EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- EKSIST. BYGG SOM MÅ FJERNES (1215)
- ILLUSTRASJON NYE BOLIGER, B6-B10
- +36 — KOTEHØYDE OK GULV INNGANGSPARTI
- FYLLING
- SKJÆRING
- MUR

BASISKART

Eiendomsgrense

Grunnkart Bergen, kvalitet: A

Geodetisk grunnlag: Bergenshalvøen

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000

0 — 25 — 50m

N

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

Åsane, Mjeldheim, gnr. 301, bnr. 13, 16 mfl.

Revahjellane reguleringsplan. Plannr. 16560000

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestemmelser
Kunngjøring oppstart	27.11.01, 01.02.04 og 14.10.04	———	———
Offentlig ettersyn, vedtak	07.07.05	23.06.05	23.06.05
Offentlig ettersyn, fra - til	17.08.05 - 20.09.05	23.06.05	23.06.05
2.gangs behandling, vedtak	13.11.07	21.09.07	01.10.07
Bergen bystyre, vedtak	**28.01.08**	**21.09.07**	**01.10.07**
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	03.03.08 - 30.03.08	28.01.08	28.01.08

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR KLIMA, MILJØ OG BYUTVIKLING

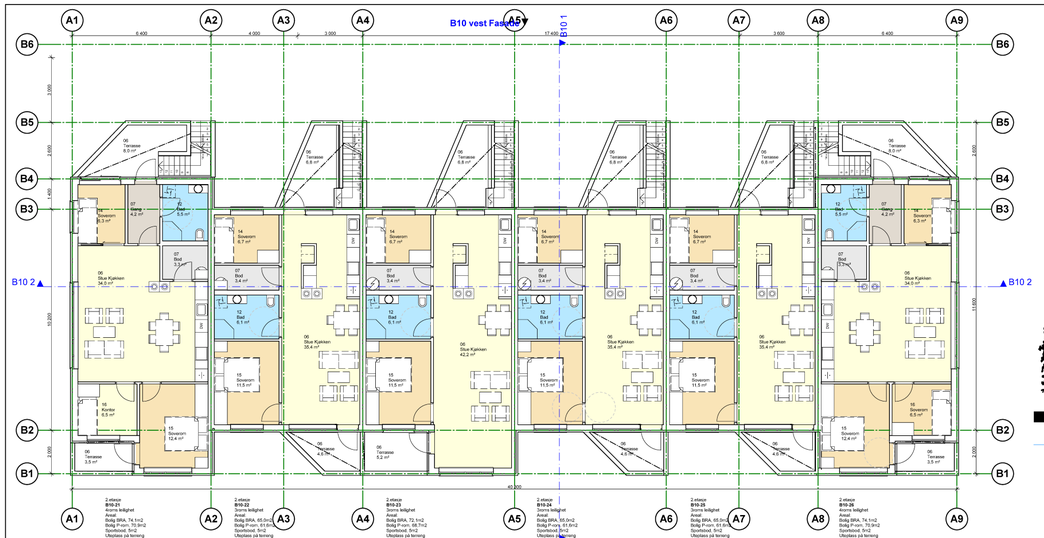
Plan utarbeidet av: **Asplan Viak**

Saksnummer: **200102148**

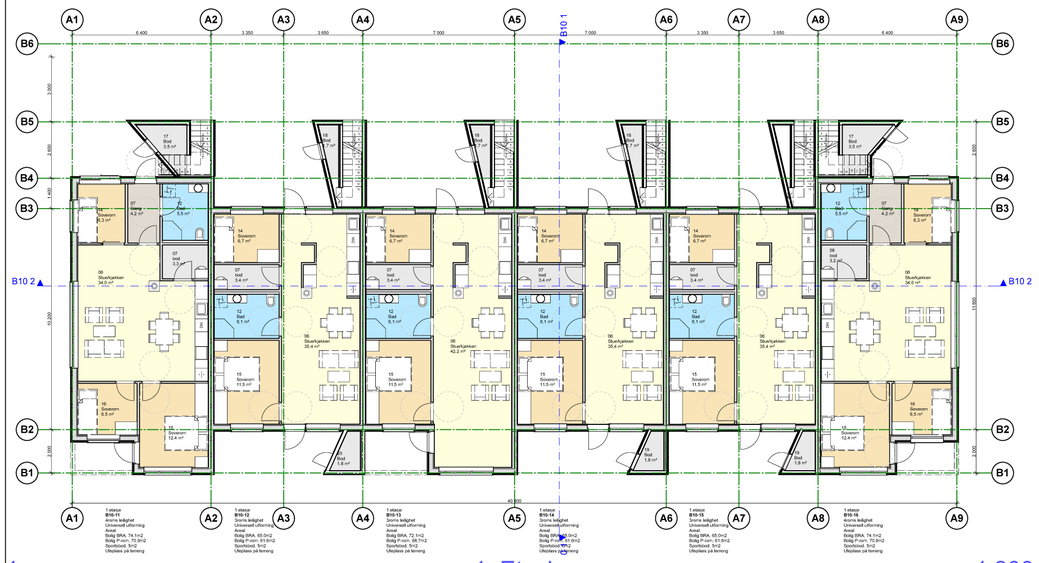
Siste revisjonsdato plankart: 28.01.08

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak:

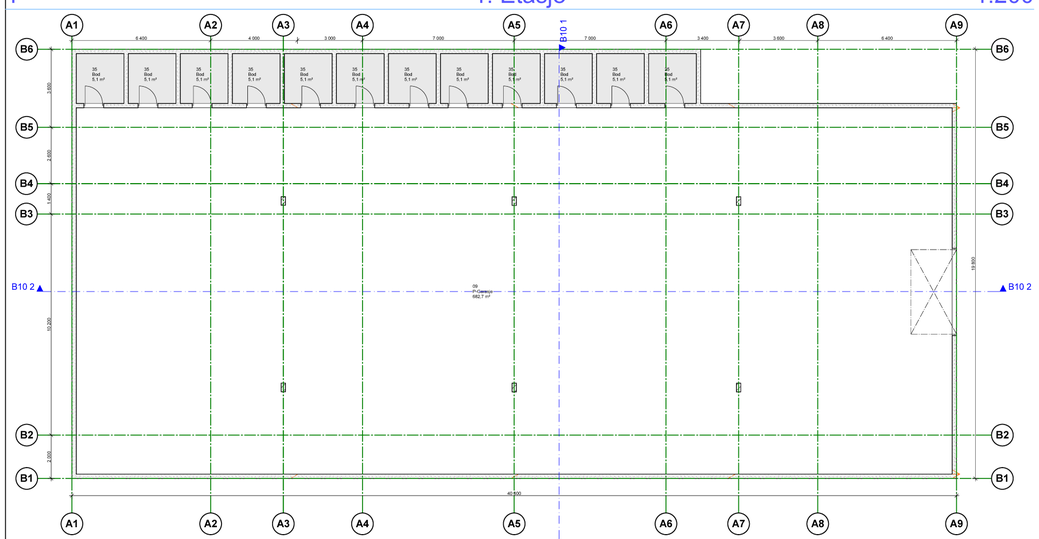
Seksjonsleder



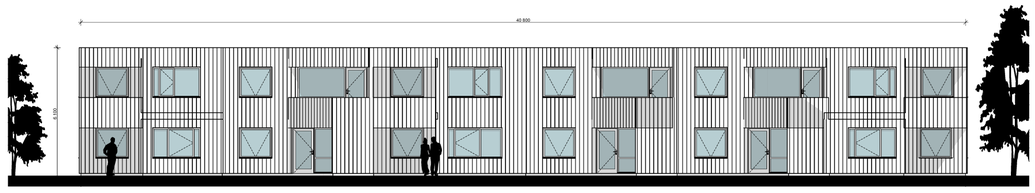
1 2. Etasje 1:200



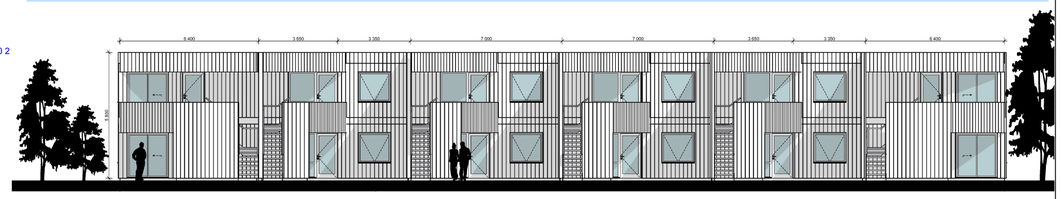
1 1. Etasje 1:200



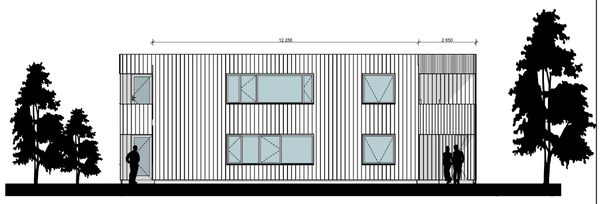
1 Fundament 1:200



B10 øst Fasade 1:200

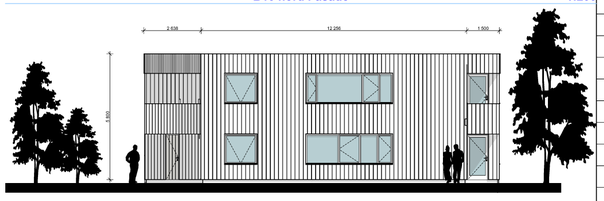


B10 vest Fasade 1:200

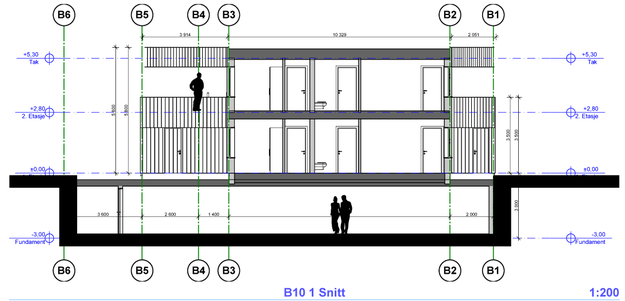


B10 nord Fasade 1:200





B10 sør Fasade 1:200



B10 1 Snitt 1:200



B10 2 Snitt 1:200

Tegningsnr.: A20-06

Revisjon nr.:

Type tegning: B10

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 1
N-5013 Bergen
Tlf. 55 30 26 26
Fax. 55 30 26 29

RIB : #### ####

RIE : #### ####

RIV : #### ####

Fase: Byggemelding

Tysseland Arkitektur AS

Tittel:

Walde Bolig AS
Mjeldheim
Frekhaug senter
5918 Frekhaug

Godkjent:

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: 1013 Arbeidstegning 7.pln

Dato: 15.10.2010

Målestokk: 1:200, 1:458,42

Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

Prosjektnr.: 1013

Tegningsnr.: A20-06

Type tegning: B10

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.