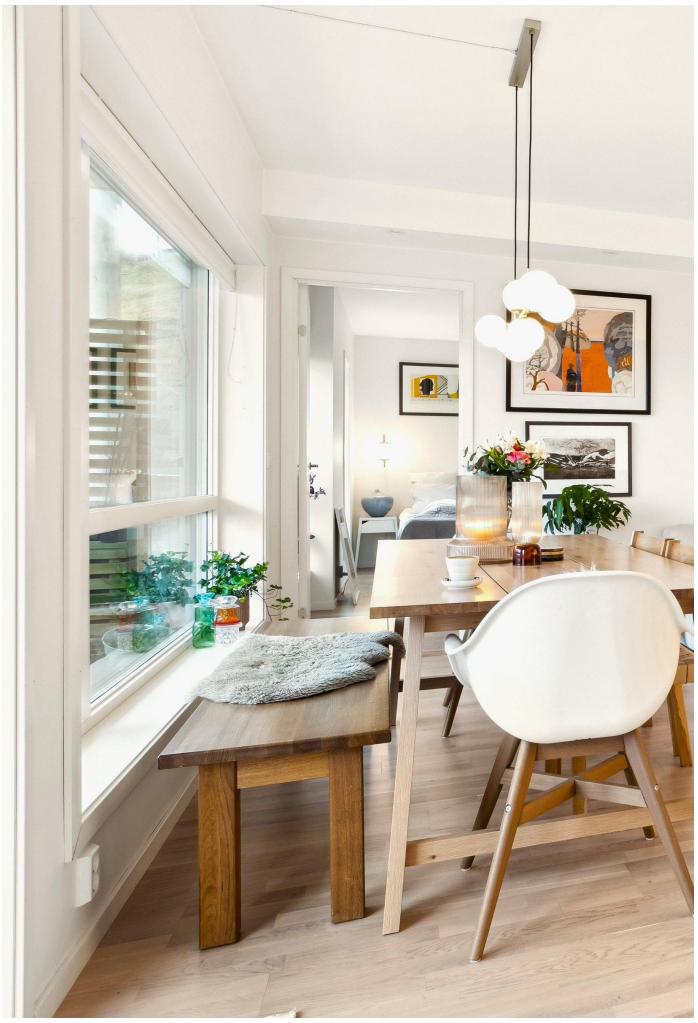
Spondalen 61, 5121 ULSET



PROPR.NO

Selger
Lucia Corral-Kaland
97507383

Prisantydning
5 650 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4601 Gnr. 187 Bnr. 509 Snr. 73

Lys, klassisk 4-roms selveierleilighet med god plannløsning. Høytliggende, fri utsikt. Garasjeplass med elbil-lader.

PRISANTYDNING
kr 5 650 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 436 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 5 884 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
89kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
23kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
13kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
12 779kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022





Det første som møter deg er en raus og lys entre.





Garderobe nisje i entreen.



Stue med åpen kjøkkenløsning. Fritt utsikt over Tertnes, Eidsvågneset, Lyderhorn og litt sjøgløtt.



Store vindusflater som går nærmest fra gulv til tak er gjennomgående i leiligheten.



Påkostet kjøkken, godt med skapplass, legg merke til de vakre flisene!



Il grottesco.



Detalj håndtak, kjøkken.



Kjøkken.





Rette linjer som gir ro og symetri.



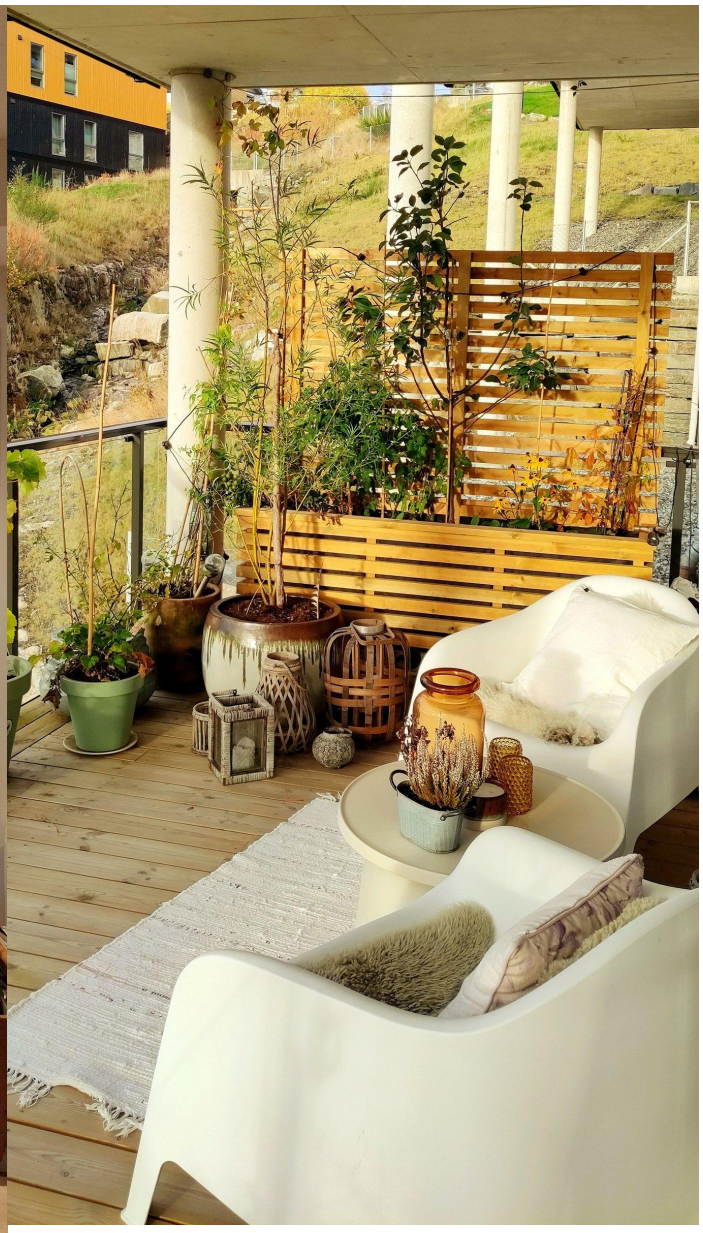


God plass til flere møblerings muligheter.

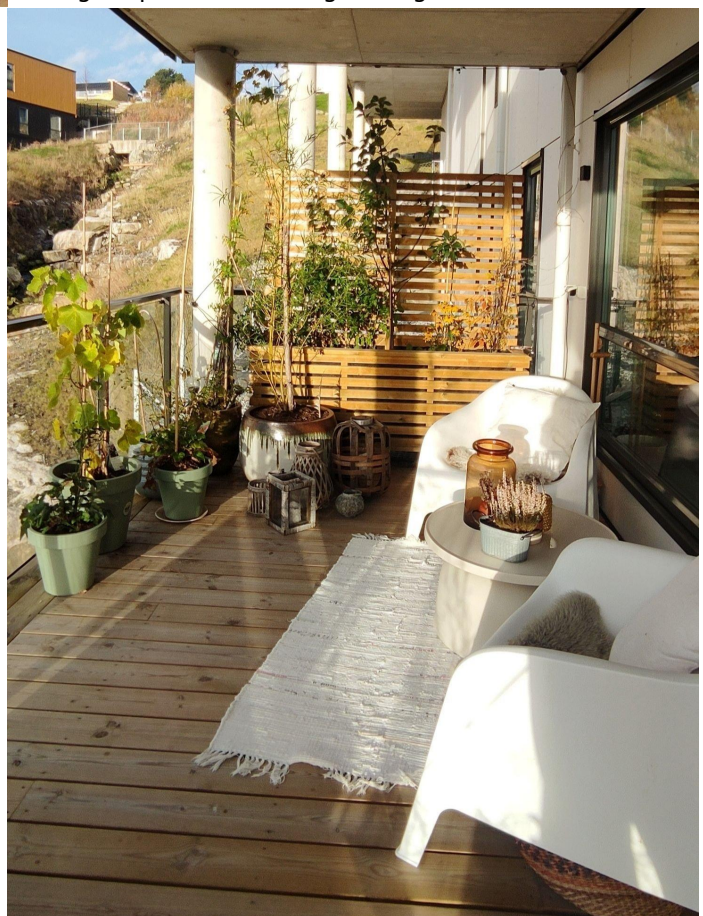


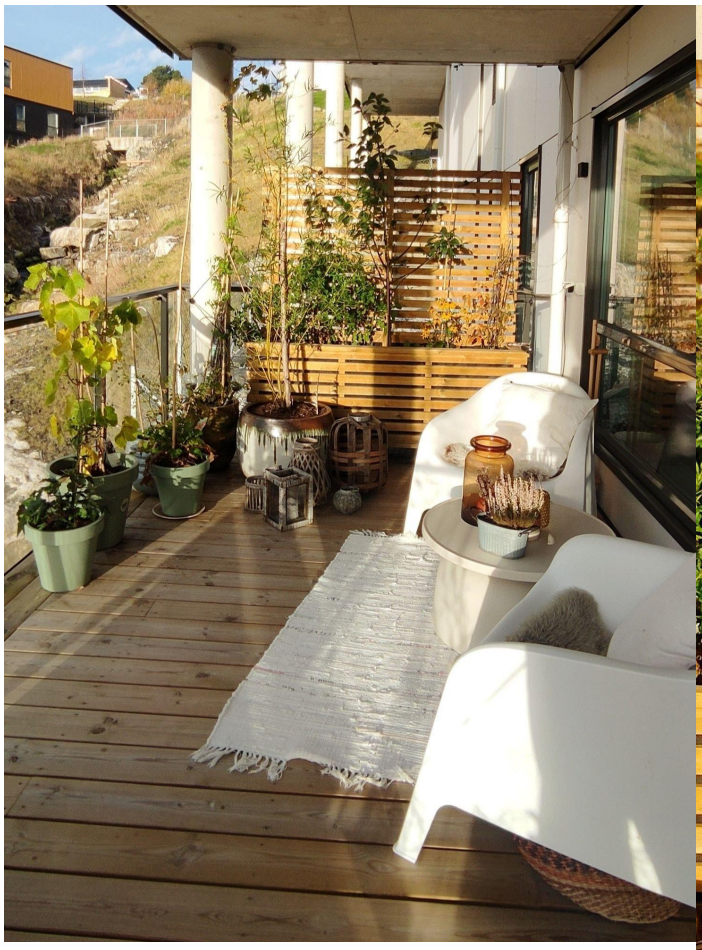


Detalj stue, kveld.



Koselig uteplass med mange muligheter





Bilder av balkong er tatt høsten 2024.



Sol fra morgen til kveld.





Balkongen er romslig.



Hovedsoverom med hotel-følelse, egen en-suite baderom. Stor kleskap medfølger.



Store vindusflater gir hovedsoveromet en lys og delikat atmosfære.



Bad tilhørende hovedsoverom med vakre italienske statuario fliser.



Detalj hovedsoverom.



Bad nr. 2 med plass til vaskemaskin.



Soverom nr 2, passer utmerket som soverom eller kontor.



Sengen på bildet kan gjøres om til dobbelseng og det er fortsatt god plass i rommet.



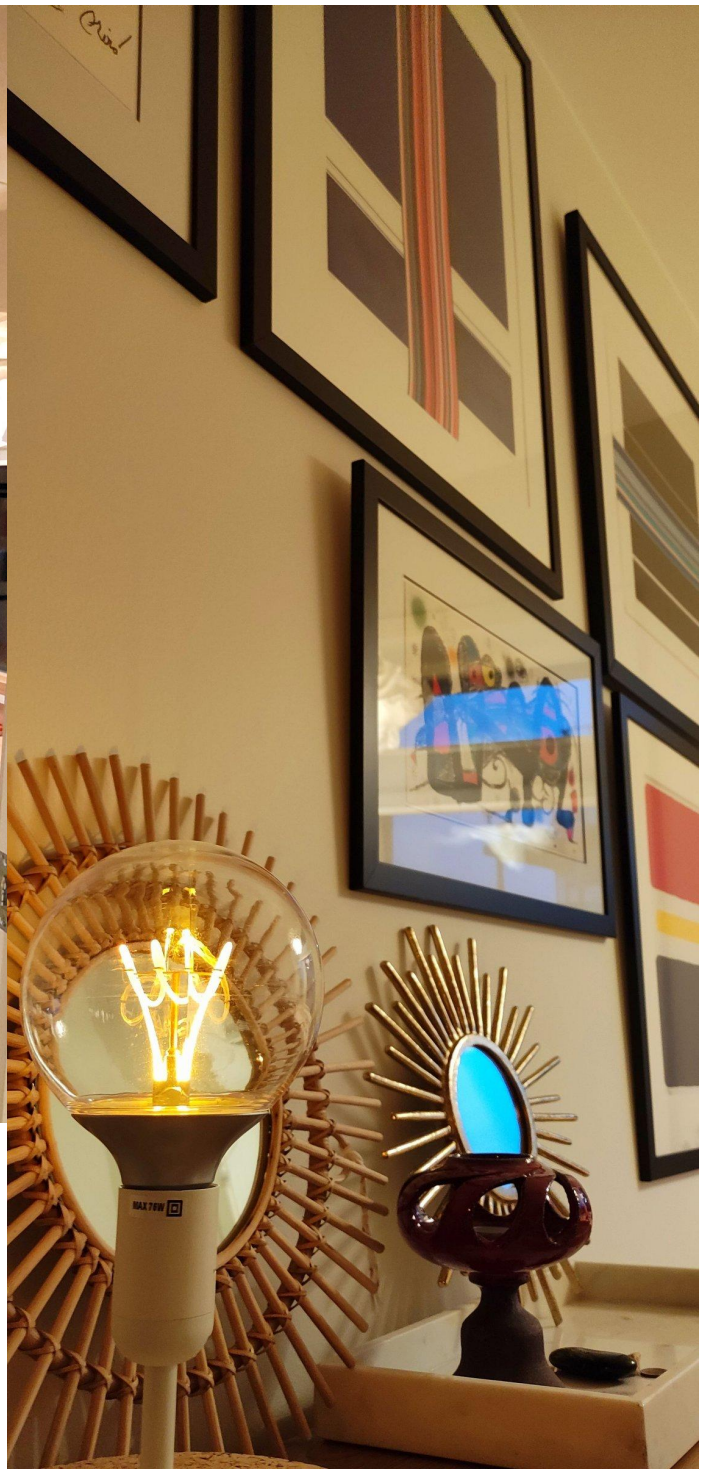
Kleskap kan medfølge etter avtale.



Soverom nr 3 benyttes av nåværende eier som kontor/hobbyrom, ny eik klesskap med speil front, medfølger.



Kveldsbilde fra soverom nr. 3.

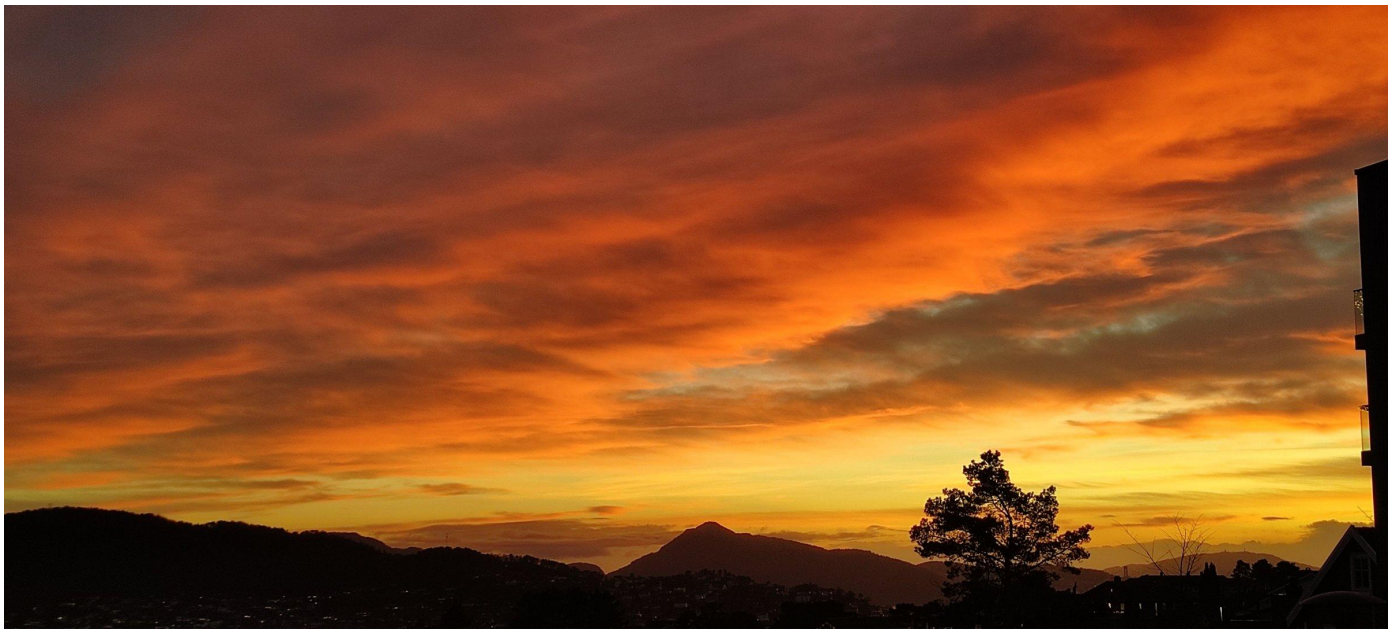


Detalj.



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.

God planløsning.



Denne utsikt kan bli din.



Utsikt fra leiligheten.



Boligblokken ligger høyt og fritt i naturskjønne områder.

Om tomten

Bekkestien borettslag er plassert på en høydedrag fremst i rekken. Leilighetene har fritt utsikt over Tertnes, Eidvågneset, sjøen og fjellene omkring, der i blant Lyderhorn. Uteområdene er generøse og barnevennlige med flere lekeplasser.

Beliggenhet

Fantastiske turområder i umiddelbar nærhet, mange toppturer minutter unna. Kort vei til Åsane senter og Horizont, samt Åsane busstasjon. 10 minutters gåtur til Åstveit idrettsanlegg og Åstveit svømmehal. Gode bussforbindelser. Haukedalen barneskole like ved.

Annet

Det er tre år igjen av nyboliggarantien. Det er en intern bod og en stor utvending bod i samme etasje som leiligheten. Garasjeplass med el-bil ladet i naboblokken.

Påkostninger.

Leiligheten er påkostet med spottere i gang, begge bad, kjøkken og stue. Baderomsmøbler er oppgraderte, begge bad har fått italienske Statuario fliser 60x60 i matt utførelse. Kjøkkenet er fra Drømmekjøkken, det er oppgraderte fliser på vegg, kjøkkenfronter og delikate håndtak.
Blandebatteri "Il grottesco"på kjøkkenet er håndlaget i italia.
Det store vinduet i stuen og alle tre soverom har solskjermingspersiener som kan dras opp og ned fra Solinor.

Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
141 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

152 240 kr (Omkostninger totalt)

---

5 802 240 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.

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.

Sjekk gyldighet på rapport

Takstbyrået

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Spondalen 61

5121 ULSET

4601/187/73/509/0/0

Rapportdato

04.03.2025

TG 0	18
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Befaring utført den 25.02.2025 av:

Takstbyrået



Cato Haugen
Takstbyrået

Stongafjellesvegen
301
5301 Kleppestø

+4741336991
Post@takstbyrået.no

Byggmester og sertifisert takstmann. Takstmann med 27-åring erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Spondalen 61 , 5121, ULSET

Matrikkel: 4601/187/73/509/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 12 779.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Lucia Corral-Kaland

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Spondalen 61			
Primærrom 80 m^2	**Sekundærrom** 8 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 0 m^2	**BTA** 88 m^2
Beskrivelse primærrom Stue 31kvm, soverom 1: 18,5 kvm, Bad 4,1kvm, Bad2: 4,3 kvm, Soverom 2: 6,8 kvm, Gang 8kvm, Soverom 3: 7,6 kvm		**Beskrivelse sekundærrom** Bod inne: 3,4 kvm Bod i felles arealet 5 kvm	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Spondalen 61			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 23 m^2	**BRA-b** 13 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/ kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad2, Bod, Gang.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod + garasje	**Beskrivelse av BRA-b** Balkong 13,5	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 126 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
03.03.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er 2023 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren fremstår uten noen tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Fasadeplater

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

7 Balkong / terrasse

TG 0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

8 Bad inne på soverom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Badene går mot hverandre fliser på begge sider.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

9 Bad i gang med vaskemaskin

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Levetid:

- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

10 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum). Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.
Etablert waterguard under vask(fuktsensor)

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/ tekniskrom

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Nibe anlegg

Totalvurdering av VVS

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er nibe anlegg i leiligheten. Ventilasjon og varmtvann i samme tank.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

14 Innvendige overflater

TG 0

Overflater gulv
Parkett på gulv

Overflater vegg / himling
Vegger er malte flater. Himling er malte flater

Totalvurdering av overflater

15 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

16 Bod i felles areal

Kjellerbod
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt m2 BRA
Kjellerboden har dør med låsefunksjon.

SPONDALEN 61 - 4601/187/73/509/0/0

Egenerklæring

Spondalen 61, 5121 ULSET

04 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spondalen 61	Spondalen 61	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022, overtok den som ny, november 2022

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.

Siden november 2022 til dags dato.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Corral-Kaland, Lucia

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Usikker, utført av utbygger ByBo.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Corral-Kaland, Lucia	**2025-03-04**

Identification

bankID Corral-Kaland, Lucia

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Corral-Kaland, Lucia	04/03-2025 12:16:44	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.

Boligopplysninger:

Sameiet Bekkestien
Spondalen 61
5121 ULSET

Vår ref.: 441/73
Type: Frittstående seksj.sameier/andre sameier
Eiere: Lucia Corral-Kaland

Fødselsdato eier: 02.12.1976

Organisasjonsnr: 926 731 963 **Seksjonsnr:** 73

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 436**

Felleskostnader:	Sameieavgift	2 780
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/Internett	529
	Elbil-lading	67
	Smartly ringeanlegg	60

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arvid Pettersen
Adresse:	Spondalen 59
Postnr/-sted:	5121 ULSET
Telefon:	Mob.: 90793494
E-post:	advokatforsikring@if.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	155
Annen formue:	8 205	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	73	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	187/509 - seksjon:73
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003119212

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig trinn 3 (70-86)

Fasiliteter:

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold.

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen innvendig bod og utvendig bod samt felles bodanlegg i tilknytning til garasje

Elektrisk og sentralfyring. Sentralfyringen omfatter oppvarming til deler av boligen og varmt vann med egen måler.

NØKKELLEVERANDØR: Lockit - Bestilles gjennom Vestbo.

Sameiet Bekkestien	**Vår ref.:**	441/73	**Fødselsdato eier:**	02.12.1976
Spondalen 61	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier		
5121 ULSET	**Eiere:**	Lucia Corral-Kaland		

Organisasjonsnr: 926 731 963

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv avtale med Telenor.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

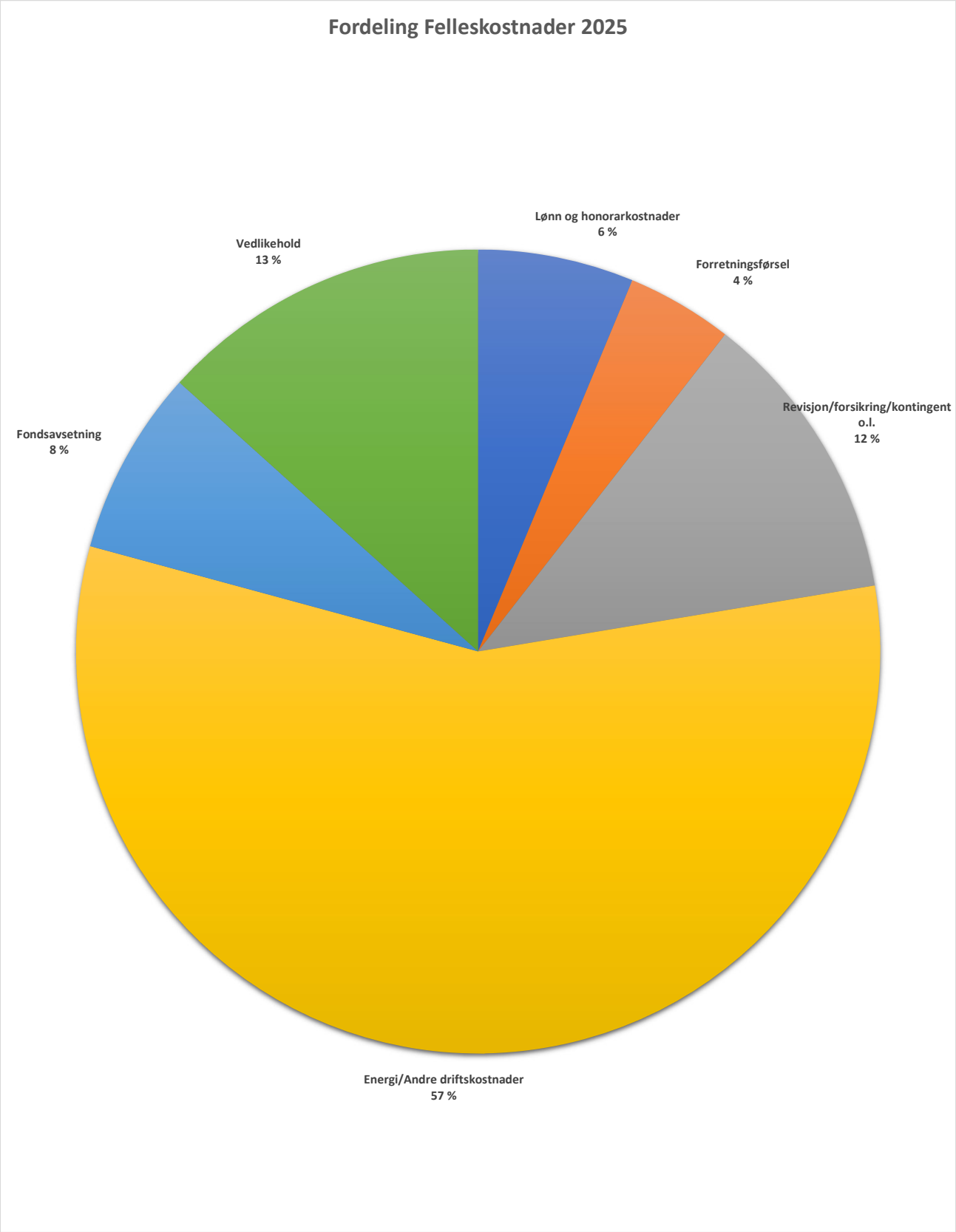
_____

Lucia Corral-Kaland

Andelseiers underskrift

441 Sameiet Bekkestien

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



V E D T E K T E R

for

Sameiet Bekkestien

Utkast til vedtekter utarbeidet av ByBo AS september 2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bekkestien. Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 187 bnr. 509 i 1201, 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 en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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 boligseksjon, 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 en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 1 til 2 parkeringsplasser i henhold til sin kjøpekontrakt. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av

plantegning og liste, inntatt som vedlegg til vedtektene. Syret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere.

Av disse ligger

- samtlige som fellesareal
- fordeling av P-plasser fremgår av vedlagte liste

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet, eller sammen med hovedenhet.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også

reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har vedlikeholdsplikt for eiendommens utearealer og installasjoner.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3- 5 medlemmer. Fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de fem husene i sameiet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET 2024

Sted: Haukedalen skole - Biblioteket
Tid: Tirsdag 11.06.2024 kl 1800 – 1940.
Fremmøte: Fysisk fremmøte
Til stede: 46 av 86 seksjoner var representert på møtet. 5 fullmakter ble fremlagt.

Åpning av årsmøtet ved styreleder Arvid Pettersen.

Dagsorden

1. **Konstituering**
   a. Status fremmøte.
      46 av 86 seksjoner var representert på møtet. 5 fullmakter ble fremlagt.
   b. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
      Innkalling og dagsorden ble godkjent.
   c. Valg av møteleder.
      Styreleder Arvid Pettersen ble valgt til møteleder.
   d. Valg av referent.
      Steinar Knoph ble valgt til referent.
   e. Valg av en beboer til å medundertegne protokollen.
      Egil Aarseth (B-403) ble valgt til medundertegner.

2. **Årsberetning fra styret for året 2023**
   Årsberetning var vedlagt innkallingen, og hovedpunktene ble presentert av styreleder:

   a. Hovedarbeidsområder.
      Oppfølging av utestående byggesaker overfor ByBo, inklusive stort fokus på Sensio.
      Oppfølging av forhold relatert til boss-nedkast.
      Drift av vaktmestertjenesten.
      Videre fokus på etablering av systemer for drift.
   b. Økonomi og finans.
      Regnskapet viser en samlet «buffer» for løpende drift på ca NOK 400.000,-.
      Etablering av vedlikeholdsfond vurderes fortløpende av styret.
      Styret er forpliktet til å drive sameiet slik at det ikke går med tap. På grunn av flere uforutsette hendelser, som mye brøyting og ekstra forhøyet forsikringspremie, har styret gått inn for en økning av fellesutgifter med 7,3% fra 01.08.2024.
   c. El-sykler.
      Sameiet har avbestilt og returnert alle el-syklene på grunn av svært høye forventede driftsutgifter. ByBo har kompensert sameiet for dette.
   d. Hjertestarter.
      Det er montert hjertestarter nede i trappehuset i B-blokken.
   e. Befaringer fellesarealer.
      Styret har deltatt på 6 – 8 felles befaringer med ByBo, og har fulgt opp en løpende mangelliste med tilsammen over 300 punkter.
      Det gjenstår pt 15 punkter på listen.

3. **Godkjenning av årsregnskapet for året 2023/ Revisjonsberetning.**
Årsregnskap for 2023 er utarbeidet av Vestbo (som forretningsfører). Årsregnskapet er godkjent av styret og er vedlagt innkallingen sammen med revisjonsberetningen.

Årsregnskapet ble godkjent av årsmøtet.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret for kommende styreperiode.**
Godtgjørelse til styret er definert som faste rund-summer.
Styret anbefaler at godtgjørelse for styrearbeid ikke økes for perioden 2023-2024.
Nye satser for honorar vil da bli:
Styreleder : kr 63.000.-
Styremedlem : kr 21.000.-

Godtgjørelsen til styret ble godkjent av årsmøtet.

5. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.**
Leder for Valgkomiteen, Knut Per Grini, orienterte om valgkomiteens arbeid.

Det er etablert en valgkomite med følgende medlemmer:
Borgny Brudvik (E-601)
Åge Sagstad (B-302)
Knut Per Grini (D-502), formann

Valgkomitéen foreslår følgende medlemmer til nytt styre:

Styreleder	:	Arvid Pettersen (B-404) (ikke på gjenvalg i år)
Styremedlem	:	Morten Norstrand (A-403) (ikke på gjenvalg i år)
Styremedlem	:	Steinar Knoph – velges for 2 år (C-303)
Styremedlem:		Kate Gjellestad (E-401) – (ikke på gjenvalg i år)
Nytt styremedlem:		Sidsel Erichsen – velges for 2 år (D-501)
Nytt styremedlem:		Birger Åsheim – velges for 2 år (B-304)

Det ble ikke fremmet benkeforslag på andre kandidater.

Valgkomiteens innstilling ble godkjent av årsmøtet.

Begge de nye styremedlemmene var til stede på årsmøtet, og presenterte seg.

6. **Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.**
a) Innglassing av balkonger.
Styret har mottatt forespørsel om innglassing av balkonger, og har utarbeidet utkast til retningslinjer for dette. Styret har følgelig tatt temaet for prinsippet om innglassing eller ikke som avstemningspunkt på årsmøtet.
Forslagstiller orienterte kort om forespørselen om innglassing.

Forslag til vedtak:
6.i. Innglassing av balkonger godkjennes under forutsetninger som angitt i sakspapirene (til årsmøtet) pkt 6a.
6.ii Innglassing av balkonger godkjennes ikke.

Avstemmingsresultat:
6.i : 14 stemmer.
6.ii : 24 stemmer.

Vedtatt av årsmøtet: Alternativ 6.ii fikk flest stemmer.
Innglassing av balkonger godkjennes ikke.

b) Beskyttelse av sprinkleranlegg i garasjer i D-blokken.
Styret har tatt saken opp med ByBo, og ByBo ser på dette.

c) Diverse innspill mottatt fra beboere.

i. Vask av vinduer.
Vask av vinduer som ikke er tilgjengelige for beboerne er bestilt utført av EIR.
Vask av glasstak over inngangsdører forespørres hos EIR.

ii. Uteområder rundt C-D.
En presisering, etter møtet, av pkt c.ii i møteinnkallingen.
Arealene er definert som «Friområde (GF)», og er ikke planlagt klippet.
Arealene nærmest blokkene C-D-E vil bli klippet av Newsec etter behov.
Vedlikehold av resterende arealer foreslås tatt som dugnad.
Sameiet vil i aller nærmeste fremtid få arealet for 188/277 skjøtet over fra ByBo.

iii. Tilkomst for nødetater.
Blokkene er i risikoklasse 2 – 4, og har ikke krav til tiltak til generell adkomst.
Sameiet har ikke universalnøkkel, og flere beboere har egne digitale låser.
Styret arbeider videre med tilkomst for nødetater.

d) Endring av vedtektenes §25 – Styret
I vedtekter er det foreslått å ta inn en paragraf om valgkomite. Styret foreslår derfor at ny §25 taes inn:

Kandidater til Valgkomité foreslås av Styret. Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer valgt av og blant medlemmer i Sameiet. Disse velges i ordinært årsmøte etter at medlemmer til styret er valgt. Hvert medlem velges for 3 år, men slik at ett medlem skiftes ut hvert år for å sikre kontinuitet. Valgkomitéen skal minst 1 måned før planlagt årsmøte oversende forslag til Styret overkandidater til Styret og Valgkomité.

Forslag til supplering av vedtektene med §25 ble godkjent av årsmøtet.

Den formelle delen av årsmøtet ble avsluttet kl 1900.

7. **Andre orienteringssaker.**

a) Området ved boss-nedkast.

Morten Norstrand orienterte om aktiviteter på det aktuelle området.
Sameiet har klaget på «kjørebane av gress» overfor ByBo, og ByBo har selv kommet opp med nåværende løsning. Sameiet følger opp hvordan den nye løsningen fungerer.

Bed mot veien er også fulgt opp av ByBo og er tilført jord og er tilsådd med gressfrø.
Plantegruppen vil planlegge videre tiltak for bedet.

b) Plantegruppen.

Styreformannen benyttet anledningen til å takke Plantegruppen for innsatsen så langt, og ser frem til videre godt arbeid i gruppen – til tross for begrenset økonomi.

c) Kommunikasjon.

Det ble etterspurt mer tydelig kommunikasjonsform mellom styret og beboerne, og vise versa.
Informasjon av mer generell karakter gjøres via Facebook (egen gruppe for sameiet Bekkestien).
Informasjon av mer formell karakter gjøres via e-post, til adressen:
. E-poster som kommer dit vil bli håndtert av styret.

d) Parkering i veikryss kommunal veg – adkomstvei til sameiet.

Flere beboere klaget på farlig parkering i og ved veikrysset.
Jan Sverre Stray orienterte om styrets arbeid med saken og om flere henvendelser til Bergen kommune.
Styret vil følge saken videre opp mot Bergen kommune og eventuelt andre offentlige etater som håndterer slik parkering.

e) Sprekk i fasadeplate

Det ble informert om sprekk i fasadeplate ved E-801.
Styret tar saken videre overfor ByBo.

f) Vann i garasjen i E-blokken..

Det ble informert om problemer med inntrenging av overflatevann i garasjen i E-blokken.
Nåværende løsning fungerer ikke.
Styret tar saken videre overfor ByBo.

g) Beskyttelse av lokale partier mot regn

Beboere fremmet forslag om følgende:
- Beskyttelse av lås på yttervegg ved inngangsdør til E-blokken mot ising.
- Tak over inngangsdør til garasje i 1.etasje i D-blokken

Styret tar disse sakene videre.

h) Fargevalg for markiser og midlertidige skjermvegger.

ByBo sin arkitekt har satt som forutsetning for farger at følgende skal brukes:
- skjermer: 3539 (mørk gråbeige)
- markiser: 4021 (grå)

Sameiet har tidligere stillet seg bak ovennevnte fargevalg.

Sameiet gjør også oppmerksom på «Retningslinjer for bygningsmessige endringer for fasader» som ble vedtatt av årsmøtet 2023.

i) Nye SENSIO-eiere.
På møtet fremkom det fra beboere at SENSIO har fått ny eier. Formell info er imidlertid ikke kommet fra ByBo til sameiet.
Styret følger opp saken overfor ByBo.

j) Deponering av snø.
Flere beboere opplevde sist vinter problemer på grunn av deponering av snø. Steder for deponering av snø vil bli tatt opp med ny brøyte-tjeneste fra kommende vinter.

k) Bygningsmessig løsning ved dør til balkong.
Beboer i E-901 påpekte problemer med aluminiumsbeslag mellom dør ut på balkong og tredekket. Temperaturvariasjoner for de ulike materialene medfører at skruene som fester beslaget til treverket løsner (kommer opp) og hindrer dør i å åpnes.
Styret melder saken videre til ByBo.

Møtet ble hevet kl 19.40.

Bergen/Ulset, 14. 06. 2024

Steinar Knoph
Referent

Egil Aarseth
Medunderskriver

Astrid Pettersen
Styreleder

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Sameierne i Sameiet BEKKESTIEN innkalles herved til ordinært årsmøte
TIRSDAG 11 juni 2024 kl 1800 i Haukedalen skole - Biblioteket.
Årsmøtet vil bli avholdt ved fysisk fremmøte, Teams vil ikke bli tilgjengelig.

Dagsorden

1. **Konstituering**
    a. Status fremmøte *(antall seksjoner og stemmer inklusive fullmakter) (ikke leietakere)*
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

2. **Årsberetning fra styret for året 2023-24**
    Det er ikke krav til formell årsberetning, men styret har valgt å gi en oppsummering for aktiviteter i perioden fra sist avholdt årsmøte.

3. **Godkjenning av årsregnskapet for året 2023/ Revisjonsberetning.**
    Årsregnskap for 2023 er godkjent av styret og vedlegges innkalling sammen med revisjonsberetning.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret for kommende styreperiode**.
    Basert på nåværende økonomiske situasjon, foreslår styret at godtgjørelse for perioden 2024-2025 ikke økes.
    Eksisterende satser for honorar er:
    Styreleder : kr 63.000.-
    Styremedlem : kr 21.000.-

    Styrets forslag til vedtak: *De foreslåtte satser vedtas for perioden 2024-2025.*

5. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**
    Se vedlegg nr 5 – Innstilling fra valgkomité.
    a) Valgkomitéens forslag til styrets sammensetning 2024-2025
    b) Valgkomitéens medlemmer – forslag til sammensetning
    Det stemmes over begge forslag.
    Forslag presenteres av leder valgkomité, Knut Per Grini.

    Det kan fremmes benkeforslag på andre kandidater.
    Det forutsettes at de foreslåtte kandidater er til stede på årsmøtet og gjør en presentasjon av seg selv før valget foretas.

    Styrets forslag til vedtak: *Valgkomitéens forslag (a og b) vedtas.*

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

a) Innglassing av balkonger

Styret har mottatt forslag til innglassing av balkonger. Styret er nøytral til forslag under de forutsetninger som er gitt i vedlegg 6a 'Retningslinjer innglassing av balkonger'. I tillegg er det et absolutt krav fra styret at en eventuell godkjennelse av innglassing ikke medfører at andre beboere er pliktig til å gjøre det samme.
Et vedtak om fasade-endring (i dette tilfellet innglassing) krever 2/3 flertall av avgitte stemmer i årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak:
Det stemmes over følgende vedtak:

i. *Innglassing av balkonger godkjennes under forutsetninger som angitt i sakspapirene pkt 6a,* eller
ii. *Innglassing av balkonger godkjennes ikke.*

b) Forslag til beskyttelse av sprinkleranlegg i garasje blokk D

Styret har mottatt forslag til beskyttelse av deler av sprinkleranlegg som er utsatt for skade påført av bil.

Styrets forslag til vedtak:
Mottatt forslag følges opp og tiltak iverksettes for å om mulig fjerne mulighet for skade. Det undersøkes om det er andre deler av sprinkleranlegget som krever samme tiltak.

Når det gjelder forslag 'b' så er dette under oppfølging mot Bybo og korrigeres av disse.

c) Diverse forslag mottatt fra beboer:

i. Vindusvask:
Dette er fulgt opp og blir utført av rengjøringsbyrå ved første anledning. Ingen avstemming.

ii. Uteområder rundt C-D. Hvem har ansvar for å klippe gressmed mer:
Uteområder som er definert som 'Friområde' (kode GF på plankart) – er ikke planlagt klippet men beholdt som naturlig 'eng'.

Styrets forslag til vedtak:
Vedlikehold av disse områdene foreslås tatt som dugnad.

iii. Nødetater - hvordan kommer de seg inn:

Alle blokkene i sameiet er i risikoklasse 2 til 4, og det er da ikke krav til tiltak for adkomst til bygg og leiligheter. Om ønskelig fra Årsmøtet, kan styret arbeide videre med å vurdere en løsning for slik adkomst (teknisk og økonomisk). Dette kan gi adgang til selve bygget, men ikke nødvendigvis til leilighet da det er flere leiligheter som har elektronisk dørlås.

d) Forslag fra Styret om tillegg til Sameievedtekter datert 05 juni 2023:

§25 Valgkomite
Kandidater til Valgkomité foreslås av Styret. Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer valgt av og blant medlemmer i Sameiet. Disse velges i ordinært årsmøte etter at medlemmer til styret er valgt.
Hvert medlem velges for 3 år, men slik at ett medlem skiftes ut hvert år for å sikre kontinuitet.
Valgkomitéen skal minst 1 måned før planlagt årsmøte oversende forslag til Styret over kandidater til Styret og Valgkomité.

Bergen, 02 juni 2023
Styret

Vedlegg:
Årsberetning 2023-24, Fullmaktsskjema, Husordensregler, Sameievedtekter, Signert årsoppgjør 2023, Revisjonsberetning 2023.

SAK 2

Årsberetning 2023-24 for
Sameiet Bekkestien

Virksomhetens art og lokalisering
Sameiet består av følgende seksjoner:
Blokk A: 17 seksjoner
Blokk B: 21 seksjoner
Blokk C: 19 seksjoner
Blokk D: 12 seksjoner
Blokk E: 17 seksjoner – til sammen 86 seksjoner.
Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid
Styret har i perioden siden sist årsmøte avholdt 7 formelle møter i tillegg til møter med utbygger og leverandører (Newsec). Hovedfokus har vært daglig drift samt oppfølging av befaringer relatert til ferdigstillelse av utbyggingen. Videre har det vært oppfølging av leveranser/tjenester på felles infrastruktur (spesielt Sensio).

Leverandør av vaktmester-tjenester og renhold ble byttet etter sommeren 2022, og styret er fornøyd med kvaliteten på vaktmester-tjenester og teknisk drift av sameiet (Newsec). Det har vært noe klager på renhold (Eir), men dette blir regelmessig fulgt opp av styret og Newsec. Newsec følger også opp lovpålagte oppgaver.
Newsec har i samarbeid med styret regelmessig gjennomgang av leverandører, og styret har mottatt forslag til leverandører som kan dekke lovpålagte oppgaver (f.eks. Legionella i A+B), eller som kan levere en rimeligere tjeneste (f.eks. vedlikehold av dører). Styret har som mål å holde innkjøpte tjenester (= faste kostnader) på et lavt, men forsvarlig nivå.

Det har vært noen utfordringer med renovasjonsanlegg siden oppstart. Dette har primært vist seg som problemer med nedkast for restavfall i hovedsak forårsaket av manglende tømming (BIR) eller kasting av større gjenstander (trekasser og flasker). I tillegg har det vært problemer med ansamling av vann i beholdere for papir og plast. Dette blir utbedret av BIR/Bybo.

Ferdigbefaring av utendørs anlegg samt noe feilretting pågår fremdeles.
Sameiets styre er ikke tilfreds med «rundkjøringen» ved bossanlegg nede. Det skal være grøntareal og det fremstår ikke slik, løsningen viser seg å ikke holde mål. Styret har klaget på løsningen over lengre tid. Vi forventer en snarlig løsning med utbygger.

Det er fremdeles problemer med Sensio-anlegget. Gjentatt oppfølging mot Bybo og Sensio har i utgangspunktet ikke løst de underliggende problemer (manglende service/oppfølging og kvalitet). Styret holder derfor tilbake betaling (ca 85.000) med begrunnelse at det er feil i prisjustering samt manglende oppfølging/dårlig service. Denne fakturaen har nå stått i bero i 4 måneder uten annen reaksjon fra Sensio at de har mottatt beskjeden (om tilbakeholdelse).
Styret har også begynt undersøkelse av om det er alternative løsninger, men velger foreløpig å avvente situasjonen. Et eventuelt skifte av leverandør antas å ha relativt høye kostnader.

Finans
Regnskapet pr. 31.12.2023 viser et overskudd på kr. 133.232 mot et budsjettert overskudd på kr. 109.258.
Disponible midler pr. 31.12.2023 kr. 644.589.

Utgifter til faste kostnader for drift av Sameiet har generelt hatt en høy økning, noe som ble reflektert i budsjett for 2024. Det har imidlertid vært enkelte variable poster som har øket signifikant utover dette, slik at styret har foretatt en ny gjennomgang og revidert budsjettet for å sikre økonomien i sameiet og samtidig bygge en buffer for fremtidig vedlikehold.
Følgende poster har vært årsak til overskridelse:

Vintervedlikehold: Årsbudsjett 166.119, forbruk jan-mai 178.806, dvs merforbruk på ca 97.000. (periodsert) eller 12.687 over budsettert beløp for hele 2024.
Mye oppfølging av vaktmester ifm reparasjoner etc: Årsbudsjett 207.720, forbruk jan-mai 136.340, dvs merforbruk på 71.380 (periodisert).
Andre poster som har øket mye er forsikring med ca 23.000 utover indeksregulering på 5.2% (pga generelt mye skader i sameie/borettslag).
Oppsummert for perioden jan-mai 2024 har dette resultert i et overforbruk på 177.041 utover budsjettert merforbruk (periodisert) på 96.992, dvs akkumulert underskudd på årets fem første måneder er 274.033. I praksis betyr dette at budsjetterte buffer/fondsavsetting for 2024 er tilnærmet oppbrukt. Disse var satt i en slik størrelsesorden at vi ville komme ut med et positivt resultat (ca 200.000) forutsatt at budsjett-forutsetninger var korrekte.
For å korrigere for dette har styret fattet vedtak om økning av felleskostnader som sikrer en fortsatt sunn økonomi i sameiet. Den gjennomsnittlige økningen pr leilighet vil være ca 273.-/mnd for perioden jul-des 2024. Dette består av en månedlig økning på kr 24.- for Telenor T-We (gjennomfakturering direkte til beboer) + 6.1% økning i felleskost.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring. Anlegget er fullverdiforsikret for kr 467.402.259.-
Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000. For annen bruk er det andre egenandeler. Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Annet

a) Det er innkjøpt en hjertestarter for sameiet. Denne er montert i trappehus – garasjenivå - ved heisdør – i B-blokk.
b) Den enkelte eier har et selvstendig ansvar for å sikre at installert elbil-lader er i god stand og ikke kan medføre fare for andre f.eks. ved ødelagt kabel eller kontakt. Ved tvil må elektriker kontaktes for å verifisere tilstanden.

Bergen, 27 mai 2024

Arvid Pettersen
Styreleder

Kjell Morten Norstrand
Styremedlem

Jan Sverre Stray
Styremedlem

Steinar Knoph
Styremedlem

Michelle Straumøy
Styremedlem

Kate Gjellestad
Styremedlem

SAK 3

441 Sameiet Bekkestien RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 851 720	1 108 686	1 851 720	2 036 928
Andre inntekter	3	849 560	687 582	633 888	580 776
SUM INNTEKTER		**2 701 280**	**1 796 268**	**2 485 608**	**2 617 704**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	140 000	140 000	150 000	168 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	19 740	19 740	21 150	23 688
Forretningsførsel		110 400	20 835	110 000	116 638
Andre honorarer		38 778	83 986	0	10 750
Revisjon		7 200	5 700	6 200	7 700
Forsikringspremier		243 140	160 637	242 000	255 783
Energikostnader		401 184	432 789	294 450	343 908
Andre driftskostnader	5	1 504 538	618 999	1 435 050	1 515 087
Vedlikehold	6	112 701	84 250	117 500	225 625
SUM KOSTNADER		**2 577 681**	**1 566 936**	**2 376 350**	**2 667 179**
DRIFTSRESULTAT		**123 599**	**229 332**	**109 258**	**-49 475**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		9 883	2 811	0	0
Finanskostnader		250	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**9 633**	**2 811**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**133 232**	**232 143**	**109 258**	**-49 475**
Overføringer og disponeringer		**133 232**	**232 143**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		145	0
Vestbo i mellomregning		832 608	800 459
Andre fordringer		88 701	54 888
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**921 454**	**855 347**
SUM EIENDELER		**921 454**	**855 347**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	644 589	511 357
Sum opptjent egenkapital		**644 589**	**511 357**
Sum egenkapital	**2**	**644 589**	**511 357**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		244 171	315 967
Annen kortsiktig gjeld		32 693	28 023
Sum kortsiktig gjeld		**276 865**	**343 990**
Sum gjeld:		**276 865**	**343 990**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**921 454**	**855 347**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Arvid Pettersen Styreleder	Kjell Morten Norstrand Styremedlem	Kate Gjellestad Styremedlem
Steinar Knoph Styremedlem	Cathe Michelle Straumøy Styremedlem	Jan Sverre Stray Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**511 357**	**279 214**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**133 232**	**232 143**
B. Årets endring i disponible midler	**133 232**	**232 143**
C. Disponible midler	**644 589**	**511 357**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**832 608**	**800 459**
Kortsiktige fordringer	**88 846**	**54 888**
Omløpsmidler	**921 454**	**855 347**
Kortsiktig gjeld	**-276 865**	**-343 990**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**644 589**	**511 357**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	511 357	133 232	644 589
Sum egenkapital 31.12.	**511 357**	**133 232**	**644 589**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3840 Andre inntekter i sameie	148 280	242 535
3841 Felles TV-anlegg	532 494	313 686
3885 Diverse inntekter fri	168 786	131 361
Sum	**849 560**	**687 582**

Kto. 3840 Smartly energi og ringeanlegg
Kto. 3885 Lyse Energi.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	140 000	140 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740
Sum	**159 740**	**159 740**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	389 654	88 793
6389 HMS	0	12 894
6390 Andre driftskostnader	4 213	11 484
6391 Snømåking strøing	170 123	102 654
6551 Nøkler, låser o.l	141 185	5 068
6610 Leie vaktmester	156 025	19 807
6617 Alarmer og brannvern	89 045	13 714
6627 Bossug	7 444	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	546 849	362 462
7790 Andre kostnader	0	2 124
Sum	**1 504 538**	**618 999**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6603 Vedlikehold elektro	2 855	30 442
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	5 611	0
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	57 692	41 336
6630 Egenandel forsikring	15 000	0
6690 Vedlikehold og diverse	31 543	12 473
Sum	**112 701**	**84 250**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Bekkestien

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bekkestien som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: EOPG3-TQPBZ-M57VU-IX64P-HTW4W-IYPF2

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EOPG3-TQPBZ-M57VU-IX64P-HTW4W-IYPF2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-30 20:59:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EOPG3-TQPBZ-M57VU-IX64P-HTW4W-IYPF2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

SAK 5

Innstilling fra valgkomité – Sameiet Bekkestien

Valgkomitéen har bestått av følgende:

- Borgny Brudvik, E-601
- Åge Sagstad, B-302
- Knut Per Grini, D-502

Styret består i dag av følgende medlemmer:

• Arvid Pettersen – Styreformann	Blokk B	Ikke på valg
• Kjell Morten Norstrand – Styremedlem	Blokk A	Ikke på valg
• Jan Sverre Stray – Styremedlem	Blokk B	På valg
• Steinar Knoph – Styremedlem	Blokk C	På valg
• Cathe Michelle Straumøy – Styremedlem	Blokk D	På valg
• Kate Gjellestad – Styremedlem	Blokk E	Ikke på valg

Valgkomitéen har på fritt grunnlag vurdert styrets sammensetning og funksjon ut fra følgende hensyn:

- Rullering på tillitsvalgte
- Kapasitet til å delta i styrets arbeid
- Kompetanse

Valgkomitéens forslag til styrets sammensetning for 2024-2025 er:

• Arvid Pettersen – Styreformann	Blokk B	
• Kjell Morten Norstrand – Styremedlem	Blokk A	
• Birger Åsheim - Styremedlem	Blokk B	Nytt styremedlem
• Steinar Knoph – Styremedlem	Blokk C	Gjenvalg
• Sidsel Erichsen – Styremedlem	Blokk D	Nytt styremedlem
• Kate Gjellestad – Styremedlem	Blokk E	

Valgkomitéens funksjon

Valgkomiteen mener at det bør være kontinuitet i valgkomiteens medlemmer slik at det enkelte medlem blir valgt for tre år, men at en skiftes ut hvert år.

- Knut Per Grini har vært medlem av valgkomitéen i to år og kan da gjenvelges for ett år.
- Åge Sagstad og Borgny Brudvik er med for første år og kan da gjenvelges for mer enn ett år. Det foreslås loddtrekning mellom disse slik at en får en naturlig rytme på valg av medlemmer til valgkomitéen.

Bergen, 9. april 2024

Åge Sagstad Borgny Brudvik Knut Per Grini

SAK 6a

Informasjon innglassing av balkong i sameiet BEKKESTIEN

Da har vi fått til en gruppe som ønsker å jobbe med innglassing av balkonger. Men før vi begynner på den videre prosessen, må vi ha et flertall for dette. Det blir avstemming på årsmøte 11 juni.

Det som stemmer ja for tiltaket, må absolutt ikke ha lyst på eller ønske å glasse inn sin egen private balkong. De stemmer bare over at de som ønsker glass, skal få lov å sette dette opp.

Vi ser for oss at dette kan bli en langdryg sak, søknad om fasadeendring til BG. Kommune – bestemme leverandør og innhenting av priser etc. Da nesten alle har forskjellig utforming på sine balkonger, er det for tidlig å stipulere noen kostnad for et slikt prosjekt. Det er ikke snakk om at det blir økt husleie, kostnaden med å glasse inn må hver enkelt ta. Men jo flere i hver blokk som blir med jo flere er det å dele på kostnader med teknisk hjelp som vi trenger. Arkitekt/fasadetegninger – ansvarlig søker mm. Dersom det ikke blir flertall for å gå videre, ser vi det ikke som formålstjenlig å gå videre med dette.

Vi ser for oss at innglassing blir utført med enkle glass, profilfri og transparent løsning slik at det blir minst mulig synlig. Da vi antagelig ikke får berøre eksisterende glassrekkverk, blir nye skyve/foldedører forankret på innsiden av dette.

Glem vind og regn, man høyner standarden på leiligheten, utvider lagringsplass – møbler og inventar kan stå der hele året, utvide den korte sommeren vi har og en investering for fremtiden.

Men vi trenger som sakt flertall på årsmøte for å jobbe videre med dette. Den som ikke kan møte på årsmøte, men ønsker mulighet til innglassing kan levere fullmakt til en av oss, eller noen andre.

Så da håper vi bare at mange ønsker dette prosjektet velkommen.

Hvis det er noen spørsmål, kan dere kontakte G.Seilen 41417640 eller gunnar.seilen@online.no

Mvh.

Gunnar Seilen C - 501 Asle Tonstad C - 601 Stig Eilertsen E- 701

SAMEIET BEKKESTIEN

RETNINGSLINJER FOR INNGLASSING AV BALKONGER

Følgende retningslinjer gjelder for permanente ombygginger, påbygginger relatert til innglassing av balkonger i sameiet Bekkestien.

1. Omfang.
   Bygningsmessige endringer i disse retningslinjene gjelder oppføring av permanent innglassing av balkonger.

2. Formalkrav.
   Innglassing av balkonger skal følge retningslinjer og krav gitt i Plan og bygningsloven (pbl) utgitt av Kommunal og distriktsdepartementet, og i forutsetningene for reguleringsplanen for Bekkestien.

   Departementet har utgitt en egen forklaring på hvordan pbl skal tolkes i forbindelse med innglassing av balkonger, verandaer mv.
   Departementet skriver at fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 20-1 bokstav c og 20-2. Plan- og bygningslovens § 20-5 bokstav f åpner imidlertid for at *"fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres"* kan unntas fra søknadsplikt. Det er da en forutsetning at tiltaket er i samsvar med plan.
   Sameiet har ikke en plan for innglassing av balkonger, og anser følgelig at innglassing er søknadspliktig.

   Ettersom hele bygningene, inklusive leilighetene er brannsikret med fullsprinkling, vil innglassing av balkonger kreve sprinkling også av balkonger. Dette innebærer at det må etableres et eget brannvannrør til hver balkong som skal ha innglassing.

3. Eiendomsrett.
   Beboer som utfører innglassing av balkong skal selv bære alle kostnader forbundet med slike arbeider. Beboer har da også eiendomsrett til bygningselementene.

4. Vedlikehold.
   Beboer som utfører innglassing av balkong skal selv ha ansvar for og skal selv bære alle kostnader til vedlikehold av bygningselementene.

5. Styrets innstilling.
   Beboere som ønsker å utføre innglassing av balkong som kommer inn under disse retningslinjene skal forholde seg til pbl, brannforskrifter og forutsetninger for reguleringsplanen og selv innhente alle nødvendige tillatelser. Kopi av søknader sendes til styret.
   Styret har ikke i planene for videre styrearbeid å utarbeide en samlet plan for innglassing av balkonger i sameiet Bekkestien.

Styret i Sameiet Bekkestien
Bergen, 20.05.2024

SAK 6b

a)
Sikring av sprinkelanlegg ved gjesteparkering garage blokk D
Det har alt vært en påkjørsel av hovedstamme med påfølgende utbedringer som har en kostnad. I den forbindelse foreslår jeg det monteres et beslag i jern som beskytter sprinkelanlegget dette må være ett føre var og vinn vinn forslag med tanke på en alvorlig hendelse med de kostnadene det medfører ved neste påkjørsel!

b)
Så er det en ting til og det gjelder bedet som skulle vært opparbeidet ved nedkastene for avfall som fremstår skjemmende og stort sett benyttes til hundetoalett her må det komme ett forslag på bordet om utbedring.

Hilsen D-401
Jørn Knut Stien

SAK 6c

1. Vindusvask.
2. Nødetater og tilganger
3. Uteområde rundt c/d. Hvem har ansvar for klippe gress mm her?
4. Hva skjer med område rundt og mht boss stasjon? Info rundt dette.
5. Område rundt C blokk. Vedlikehold. Hvem sitt ansvar?
6. Nødetater. Hvordan kommer de seg inn?
   Hvilken ordning har andre sameier?
   Vi er en godt voksen gjeng som bor her, og det har vært ulike tilfeller hvor akutte situasjoner som trenger øyeblikkelig helsehjelp har oppstått.

Mvh
Hilde og Åge Espelid, C403

FULLMAKTS-SKJEMA

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i

Sameiet Bekkestien.

Fullmakten gjelder årsmøtet den 11 juni 2024.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

VEDTEKTER

SAMEIEVEDTEKTER
for
Sameiet Bekkestien

Med endringer vedtatt i
årsmøte 05 juni 2023

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er 'Sameiet Bekkestien'.
Eiendommen, gnr 187 bnr. 480 i 1201 Bergen kommune er oppdelt i eierseksjoner etter rådføring og avklaring med seksjoneringsmyndighetene (Bergen kommune) og tinglysingsmyndighetene.

§ 2 Fellesareal

Med fellesarealer forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Del av garasje som benyttes av sameierne med garasjeplass inngår i fellesarealene.

§ 3 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatte bruk av eiendommen.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri adkomst. Sameiermøtet skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet og kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. For vann- og avløpsledninger regnes sameierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikringsboks. Døren inn til den enkelte seksjon og innvendig side av seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte sameier. Renhold av vinduer besørges av den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning.
Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og innganger til trappeoppgangene, tak, fasader, balkonger/terrasser, vask av fastvinduer som krever lift og lignende går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

§ 6 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Følgende begrensinger gjelder:

a) Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
b) Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
c) Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.
d) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier skal betale akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.
Budsjett for felleskostnader kan vedtas av styret eller av Årsmøtet.
En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet avsnitt i denne paragrafen, har krav på å få dekket det overskytende.
Fellesutgifter skal dekke alle kostnader forbundet med drift av fellesanlegget, herunder men ikke begrenset til; forsikringspremie, service på pumpeanlegg, diverse kostnader med uteanlegg, utgifter til rengjøring av fellesarealer, strøm til fellesanleggene samt strøm til belysning, drift og vedlikehold av anlegg for fjernvarme og garasjeport(er) og evt. betjening av sameiets lån.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom deler av garasjeanlegget blir seksjonert til næringsdel, skal denne kun bidra med proratarisk del av driftskostnader som er forbeholdt garasjeanlegget.

§ 8 Heftelsesform

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

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.
Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27, jfr vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. I sameiermøtet gir én seksjon én stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på sameiermøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det ordinære sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning,
2. Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett for neste år.
3. Velge formann
4. Velge regnskapsfører

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Innkalling til sameiermøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig (mail er akseptert). Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. 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 og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn det ordinære sameiermøte, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16 Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes 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.

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

§ 17 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 styreleder og 3-5 styremedlemmer hvor styremedlemmene velges med én representant fra hver blokk hvis mulig, dvs totalt 5 styremedlemmer. Hvis det ikke er mulig å velge kandidat fra hver blokk, så reduseres antall medlemmer tilsvarende. Hvis det ikke er mulig å velge det foreskrevne antall medlemmer fra forskjellige blokker, så kan et minimums-styre på 3 styremedlemmer velges fra de foreslåtte eller eksterne kandidater.
Styreleder velges uavhengig av hvilken blokk vedkommende bor i.
Ved stemmelikhet i styresaker skal styreleder ha dobbeltstemme.
Sameiermøtet velger formann med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Formannen skal være fysiske personer og eier av en av seksjonene.
Formannen tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Formannen kan gjenvelges.
Når særlige forhold foreligger, har formann rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. To styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.
Styrets leder sammen med ett styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan formann representere sameierne på samme måte som styret.

§ 20 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Mindretallsvern

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

§ 22 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 23 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet kan registreres i Foretaksregisteret.

§ 24 Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ovennevnte vedtekter er herved forstått og godkjent for Sameiet Bekkestien.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler Sameiet Bekkestien, Spondalen

Husordensregler vedtatt årsmøte 8. juni 2021.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i sameiet vårt.

Seksjonseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

1. Generelt
2. Avfallshåndtering
3. Paraboler, antenner, markiser/persienner, balkongflagg
4. Bruk av leiligheten
5. Bruk av parkeringsplasser
6. Reaksjoner ved brudd på husordensregler

1. GENERELT

1.1 Generell informasjon legges ut på Facebook/ Sameiet Bekkestien. Når det gjelder viktige ting (som f.eks strømutkobling etc) så sender styret epost til alle beboerne i tillegg til at det legges ut på Facebook.

1.2 Henvendelser til styret skal skje skriftlig på epost til**:** sameietbekkestien@gmail.com

2. AVFALLSHÅNDTERING

2.1 Avfallstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

2.2 Husholdningsavfall skal pakkes i lukket plastpose før det kastes i avfallscontainer. Er alle containerne fulle, er det ikke tillatT å toppe containeren slik at lokket ikke går helt igjen. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres til godkjente avfallsstasjoner.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på fellesarealer. Området utenfor egen leilighet er også å betrakte som fellesareal i denne sammenheng.

2.4 Ved fraflytting og innflytting, samt oppussing av leilighet må den enkelte rydde avfallet sitt og kjøre det bort for levering til godkjente avfallsstasjoner. Denne type avfall skal ikke i sameiets felles containere.

3. PARABOLER, ANTENNER, MARKISER / PERSIENNER, BALKONGFLAGG

3.1 Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller paraboler på eiendommens fasader eller fellesarealer. Oppmonterte produkter som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

3.2 Markiser / Screen må monteres fagmessig slik at de ikke faller ned. Det skal monteres vindvakt som automatisk trekker inn markise / screen. Man skal velge blant forhåndsbestemte farger av arkitekt fra Warema sin fargekolleksjon. Markise: Acryl Lumera Dessin 4021 / Screen: Dessin 3539 - eller tilsvarende farge/design fra annen leverandør (info ligger på Facebook).

3.3 Balkongflagg monteres etter anvisning på Facebook pr. 07. Mai 2021

4. BRUK AV LEILIGHETEN

4.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.

4.2 Støyende arbeid, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100 og lørdager mellom klokken 0900 og 2100. På søndager og helligdager bør slikt arbeid unngås.

4.3 Grilling på balkongen/terrassen (inkl takterrasse) skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

5. BRUK AV PARKERINGSPLASSER

5.1 Biler skal parkeres på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier.

5.2 Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Sameiet har totalt 8 gjesteparkeringer. Disse er beregnet for gjester. Gjester kan også bruke parkering merket for bevegelseshemmede, men da med kontaktinfo godt synlig for straks å kunne vike plassen hvis bevegelseshemmet besøkende har behov for plassen.

5.4 Beboere med tildelt parkeringsplass kan søke styret om parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmet. Legeerklæring skal legges ved søknaden.

5.5 Hensetting av tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget område skal på forhånd avtales med styret. Disse vil bli fjernet uten varsel for eiers regning, dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

5.6 Tilgjengelige stikkontakter på fellesområder kan benyttes til eks støvsuging av bil. Disse skal ikke benyttes til lading av el-bil

5.7 Installasjon av elbil-lader skal kun skje ihht den avtale som sameiet har med leverandør. Dette for å unngå overbelastning av tilførsel.

6. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

6.1 Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

6.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen.

INFORMASJON TIL MEGLERE/OPPGJØRSKONTOR I FORBINDELSE MED OPPGJØR OG OVERTAKELSE AV VESTBO-BOLIG

Vi ønsker å Informere om endring av praksis for fakturering av eierskiftegebyr som trer i kraft fra 1. januar 2025:

Tidligere har vi fakturert i selgers navn, men fra januar 2025 vil praksis bli endret slik at det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved henvendelse på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar for bolig i Bergen og Sunnhordland
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Selgers ansvar for bolig i Haugesund
Fra 1. januar 2025 blir rutinene for alle boliger tilknyttet Vestbo avdeling Haugesund endret til Vestbo avdeling Bergen sin løsning:
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.
Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt ny faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte til bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2025

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.500,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.875,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 4.928,-
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 4.928,-
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.875,-
Utlysing av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.213,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R)	kr 2.875,-
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.875,-
Utstedelse av panteattest	kr 250,-
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Nøkkelgebyr	kr 300,-

Registrering av panteheftelser bes innbetalt til kontonummer 5201 06 96682.
Øvrige gebyrer bes innbetalt til kontonummer 5214 05 02413.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn.
Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside – www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 19. desember 2024
Vestbo BBL

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 187, Bruksnummer 509, Seksjonsnummer 73 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.02.2025 kl. 12.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.02.2025 kl. 12.09

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1409672-1/200 12.12.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
CORRAL-KALAND LUCIA
FØDT: 02.12.1976

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:

2018/900768-1/200 18.06.2018 21:00 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 187 BNR: 481
Bestemmelse om brukrett av grøntareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 187 BNR: 509

2020/3302451-1/200 09.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 187 BNR: 509

2022/1409679-1/200 12.12.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 200 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

2024/2253192-1/200 18.11.2024 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

2021/59179-1/200 15.01.2021 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 13/988

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 187/509/0/0
Utlistet 24. februar 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
6252558964	Grunneiendom	0	Ja	12 780,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51340102	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 509, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2020	201815165	99,9 %
51340000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1971		< 0,1 % (6,4 m²)
51340101	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 5, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.05.2019	201732952	< 0,1 % (6,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
51340102	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	36,3 %
51340102	3040 - Friområde	30,9 %
51340102	1610 - Lekeplass	13,8 %
51340102	2011 - Kjøreveg	8,2 %
51340102	1600 - Uteoppholdsareal	4,3 %
51340102	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,4 %
51340102	2010 - Veg	1,7 %
51340102	1550 - Renovasjonsanlegg	0,7 %
51340102	2080 - Parkering	0,5 %
51340102	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
51340101	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)
51340101	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)
51340101	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
51340102	2 - Vilkår, bruk	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
51340002	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 211, UTVIDELSE AV HAUKEDALEN SKOLE	190330385	31.08.1993

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	69,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	30,9 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

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
3605100	32	ÅSANE. MYRDAL FELT G 10 OG G 12	3	-
3605200	32	ÅSANE. MYRDAL FELT G 11	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3600000	30	ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET	3	-
51340100	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 5, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST	3	200506249
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	1	202228976
50505000	31	ÅSANE. GNR 187, DREGGEHAUGEN	3	190001533

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
187/82	301366983	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.08.2024	202412513
187/522	300801408-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.01.2025	202418864
187/82	139669746	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	05.07.2024	-
187/522	300801415-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	28.11.2024	202417986

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

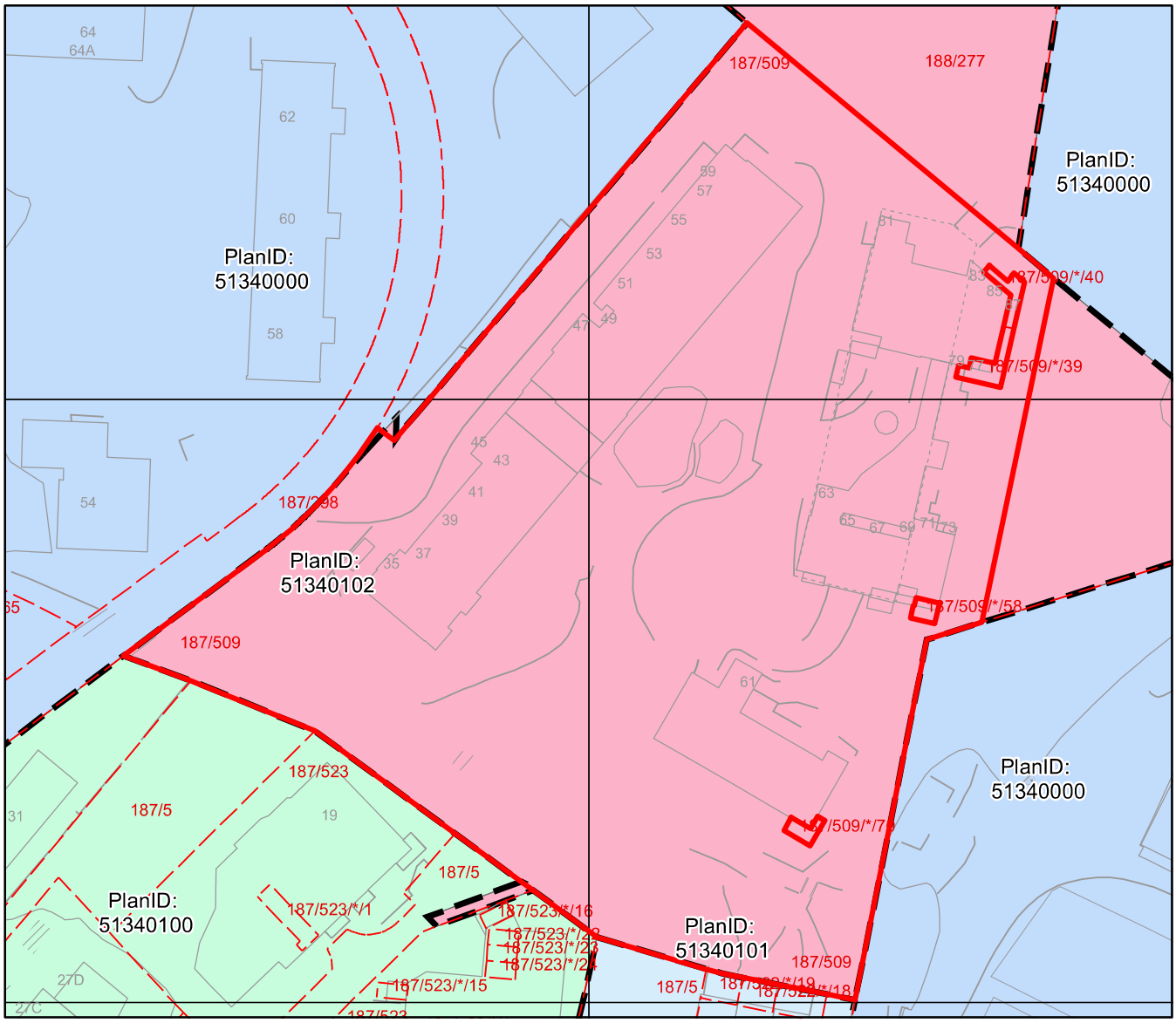
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/509/0/0
Dato: 24.02.2025 Adresse: Spondalen 61 m.fl.

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:
51340000, 51340100, 51340101, 51340102

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



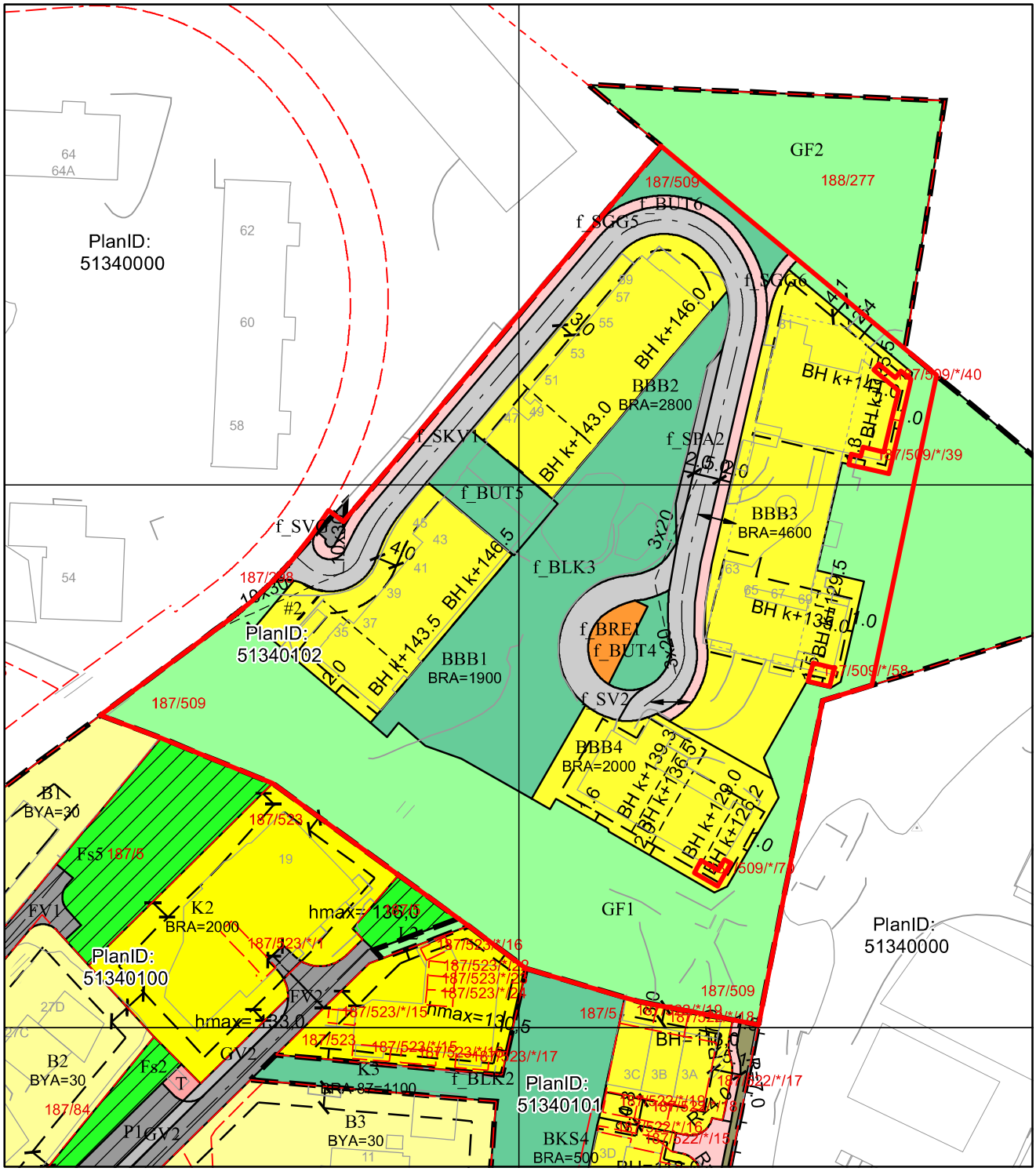
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/509/0/0
Dato: 24.02.2025 Adresse: Spondalen 61 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 51340000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/509/0/0
Dato: 24.02.2025 Adresse: Spondalen 61 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

Eiendomsmarkering



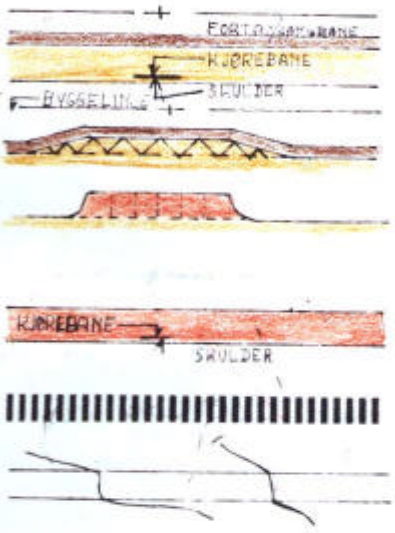
REGULERINGSPLAN FOR HAUKEDAL

GNR. 87, DEL AV BNR. 2,5 OG 150 MFL.
MYRDAL, GNR. 88, DEL AV BNR. 1 OG 3.

TEGNFORKLARING

PLANENS AVGRENSNING
GRENSE ELDRE REG.PLAN

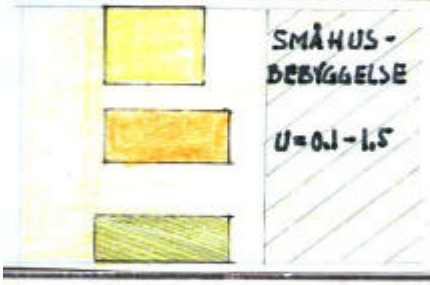
TRAFIKKOMRÅDER



PROSJ. OFF. VEG MED
BYGGELINJE
—//— BUSSLOMME
—//— PARKERINGS -OG FELLES BILOPPSTILLINGSPL.
—//— FELLES ADKOMST-VEGER OG -PLASS.
—//— FELL.GANGADKOMST
EKSISTERENDE VEGER

R. 5.134.00.00

BOLIGOMRÅDER



PROSJ. BOLIGHUS MAKS 2ET
—//— BOLIGBLOKK
EKSISTERENDE BOLIGHUS

INSTITUSJONSOMRÅDER

FRIOMRÅDE

FRIOMRÅDER

GRØNTANLEGG

KOMM. DEP. TET.
001860 21.8.70
FL.

134

HAUKEDAL ÅSANE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGEL.
REGULERINGSFORSLAG

REGULERINGSPLAN

M. 1 : 1000 | 13.12 - 69

SWT

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L.

288 | B03

/789

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

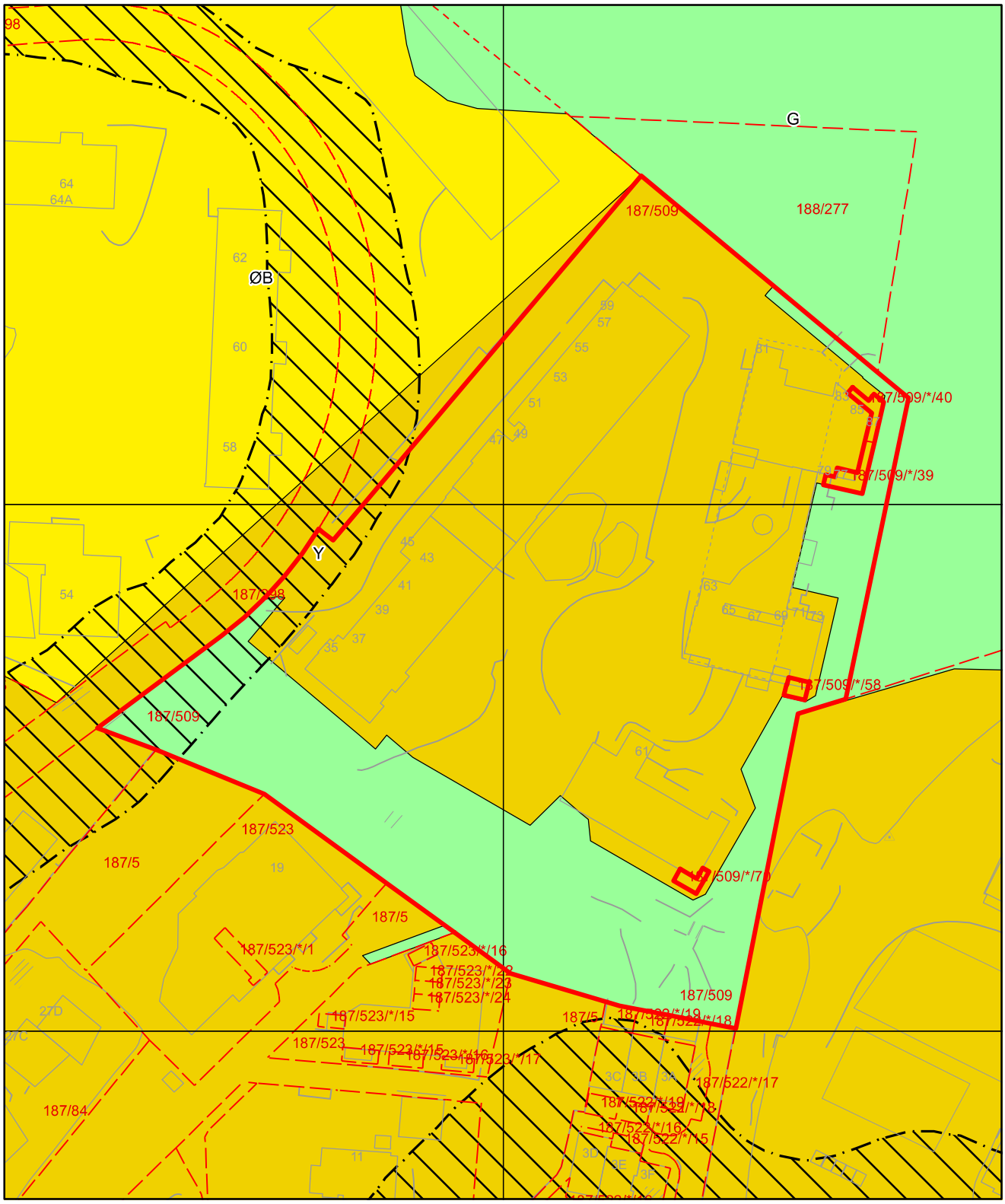
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 24.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 187/509/0/0
Adresse: Spondalen 61 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 28.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 187 **Bruksnr.:** 509 **Seksjonsnr.:** 73
Adresse: Spondalen 61, 5121 ULSET
Referanse: Spondalen 61 5121 ULSET

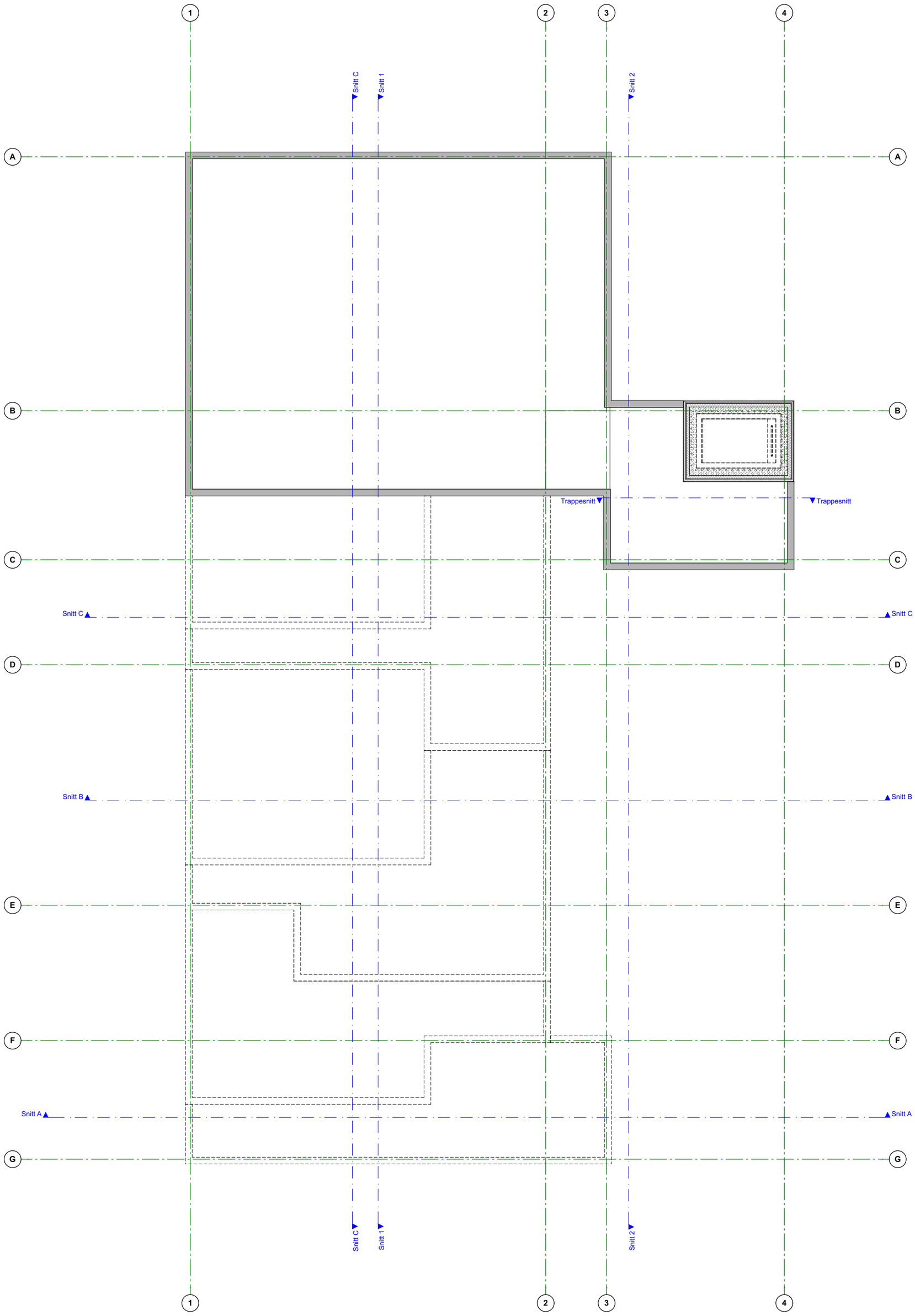
Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Takplan Hus E

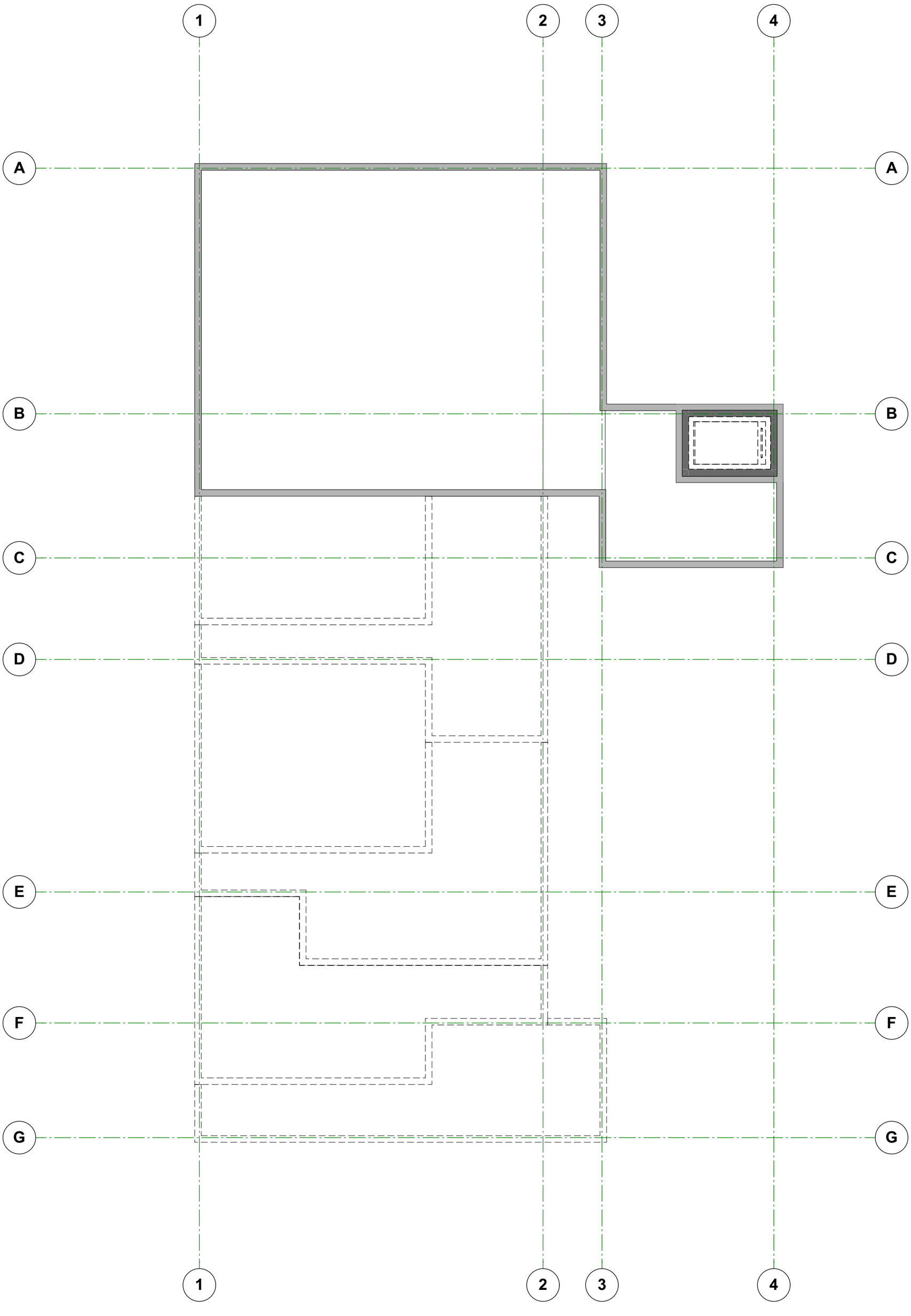
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 02.06.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.10
Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Takplan

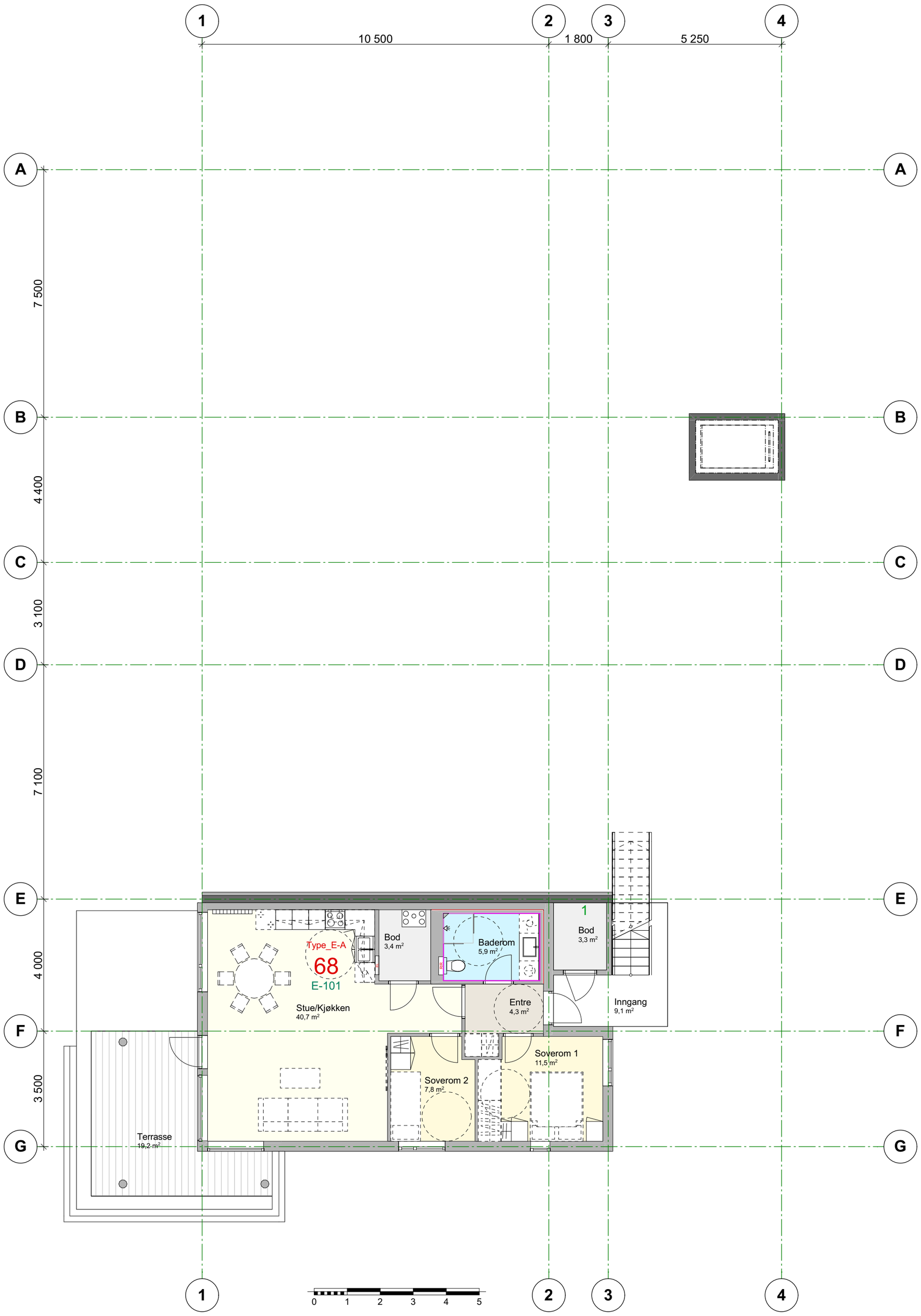
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.09
Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -3.etasje Hus E

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

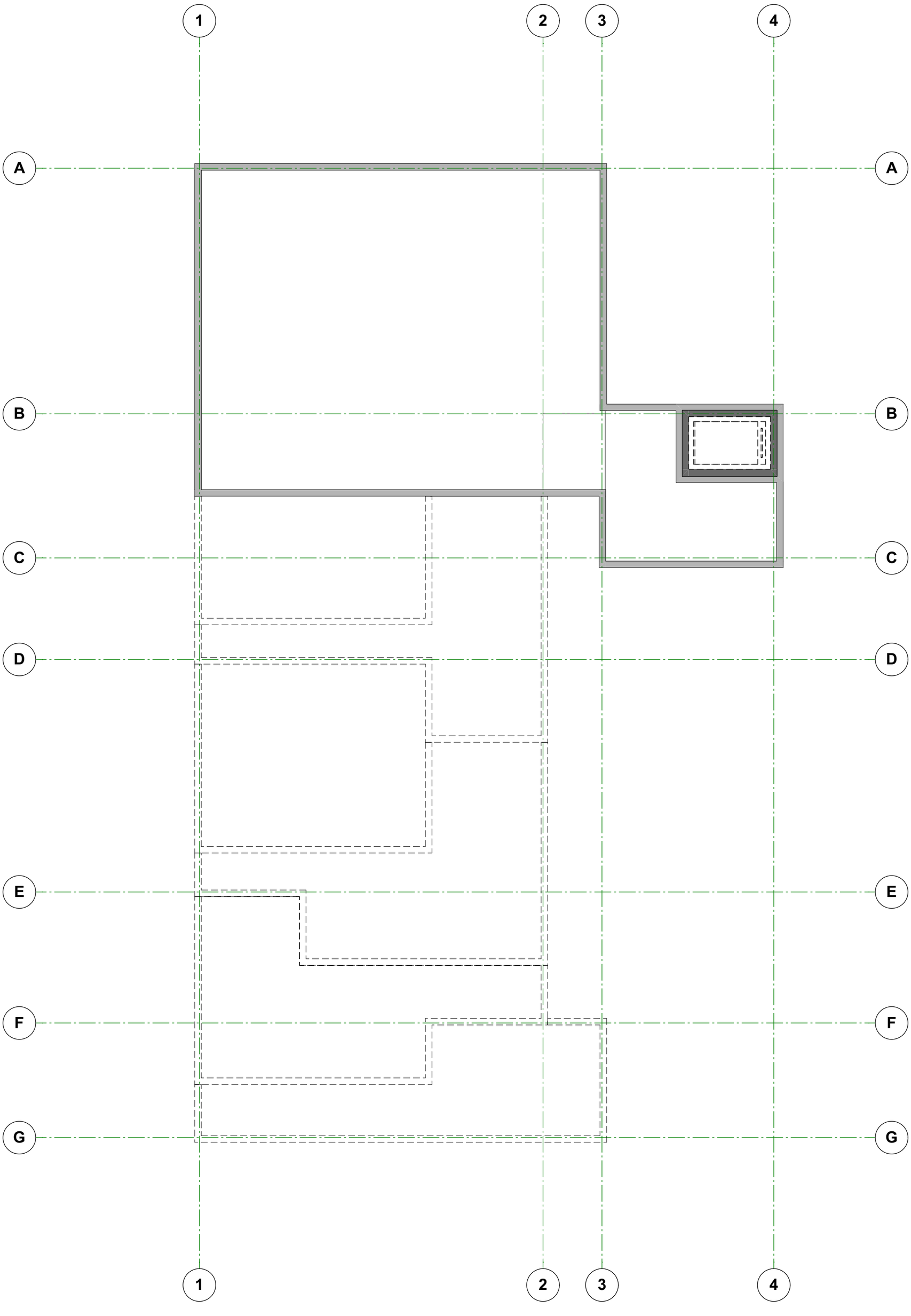
Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted:
Os
Dato:
12.05.2020
Målestokk:
1:100
Prosj.ansv.:
AB
Tegnet av:
AKN
Kontrollert av:
AB
Tegn.status :
Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300

Tegningsnr.: A.10.10.01

Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Takplan

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.09
Rev.:

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 291
5203 OS

Vår referanse: BYGG-2022/17039-13
Saksbehandler: Randi Vee
Dato: 26.09.2023

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 187 Bnr 509
Adresse	:	Haukedalen Hus E
Tiltakshaver	:	BYBO AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig, hus E

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.09.2023 og tillatelse datert 07.08.2020, og tillatelse til endring datert 27.01.2021.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for oppføring av nybygg bolig- hus E, inkludert bilparkeringsplasser og utomhusarbeider, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Randi Vee
saksbehandler

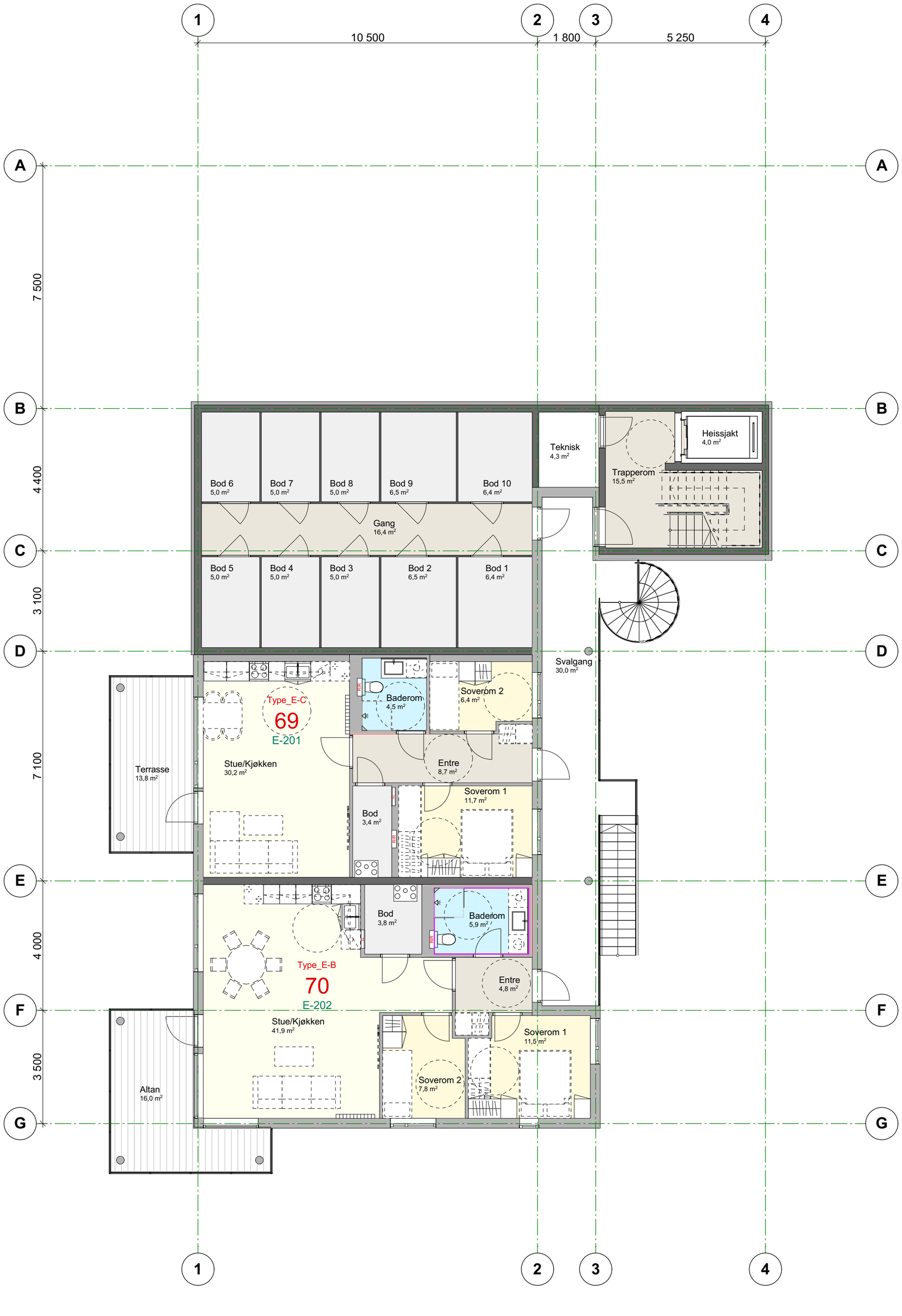
Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

BYBO AS	Teatergaten 35	5010 BERGEN

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



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -2.etasje Hus E

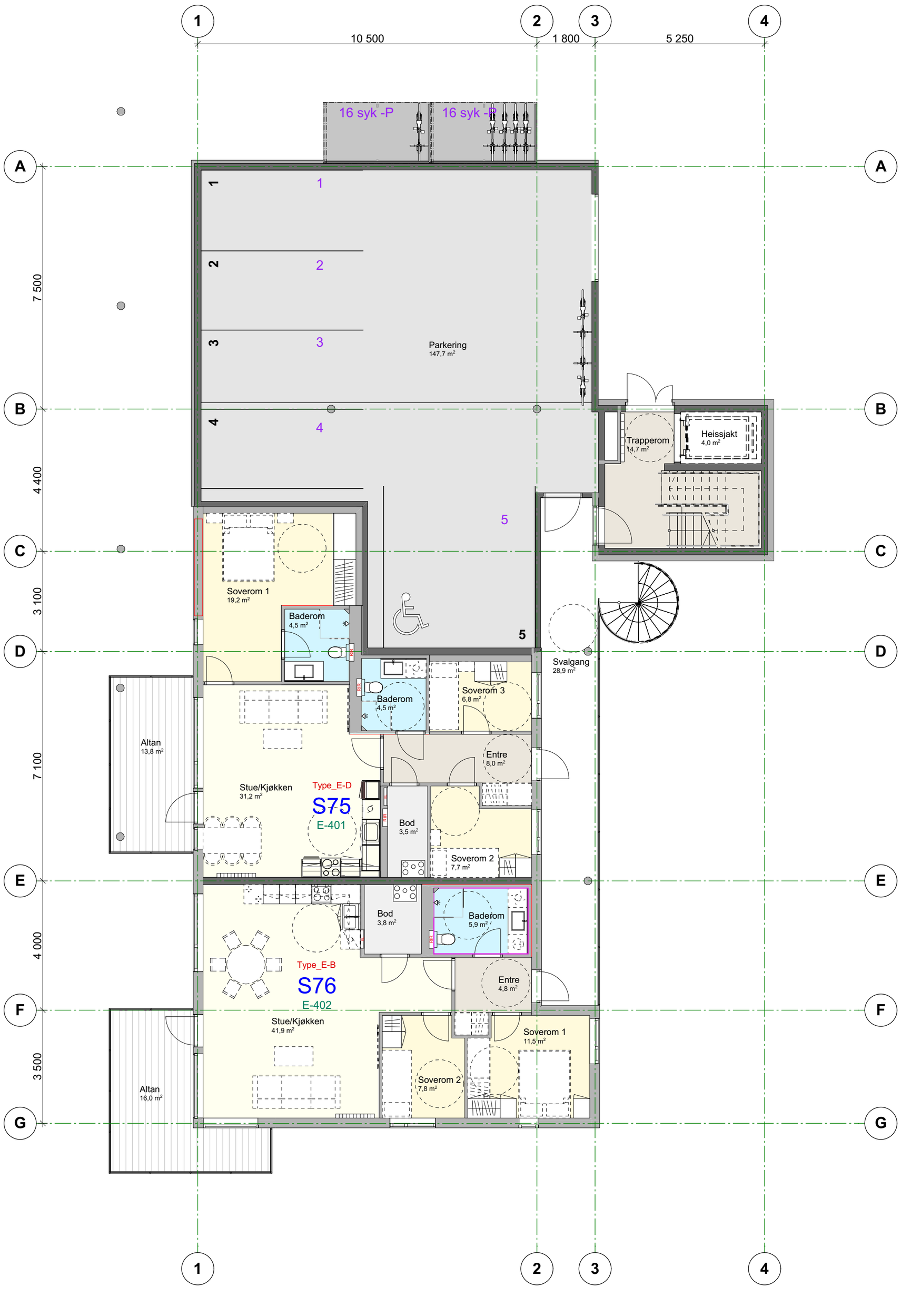
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.02
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Parkering Hus E

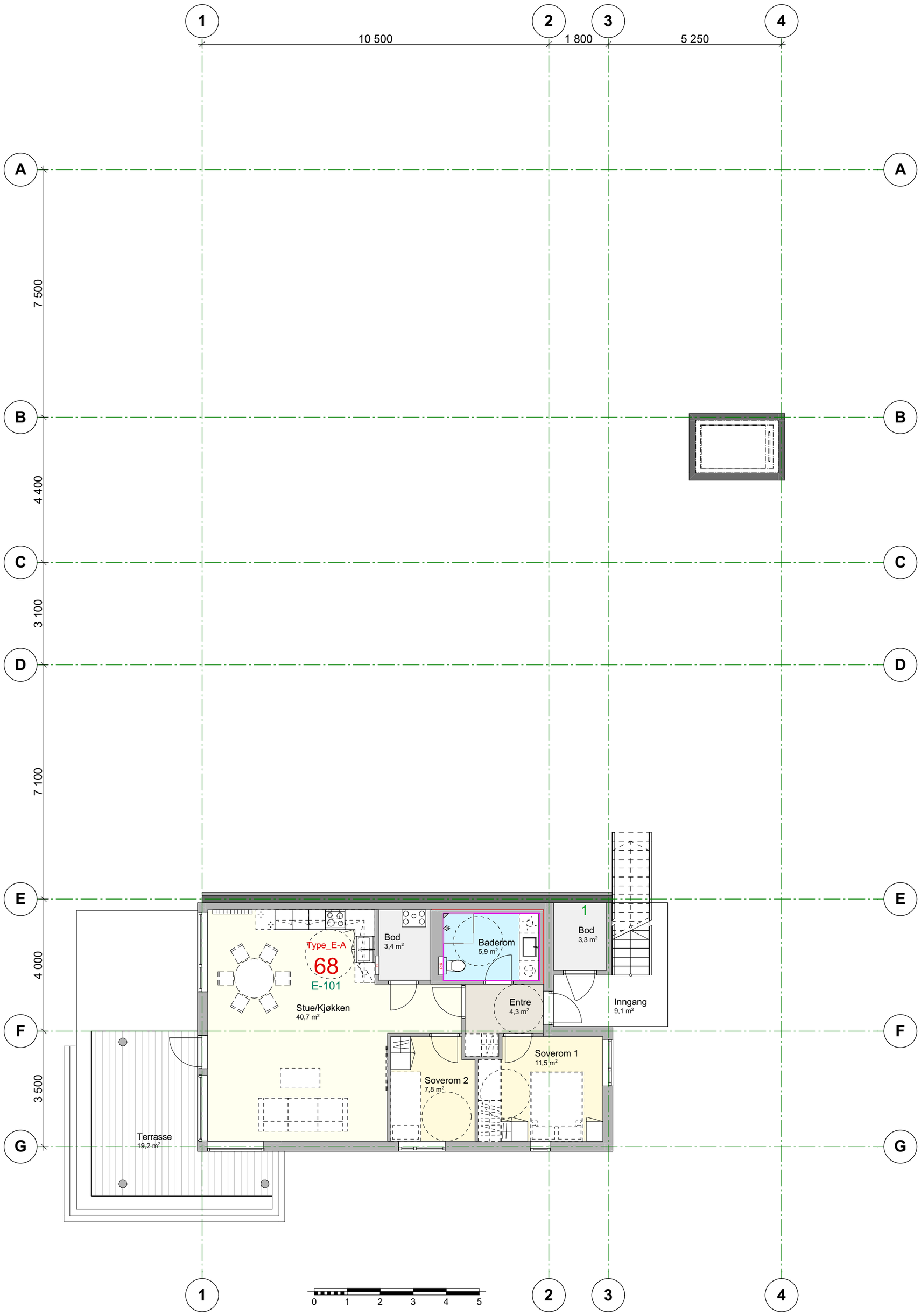
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.04
Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -3.etasje Hus E

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

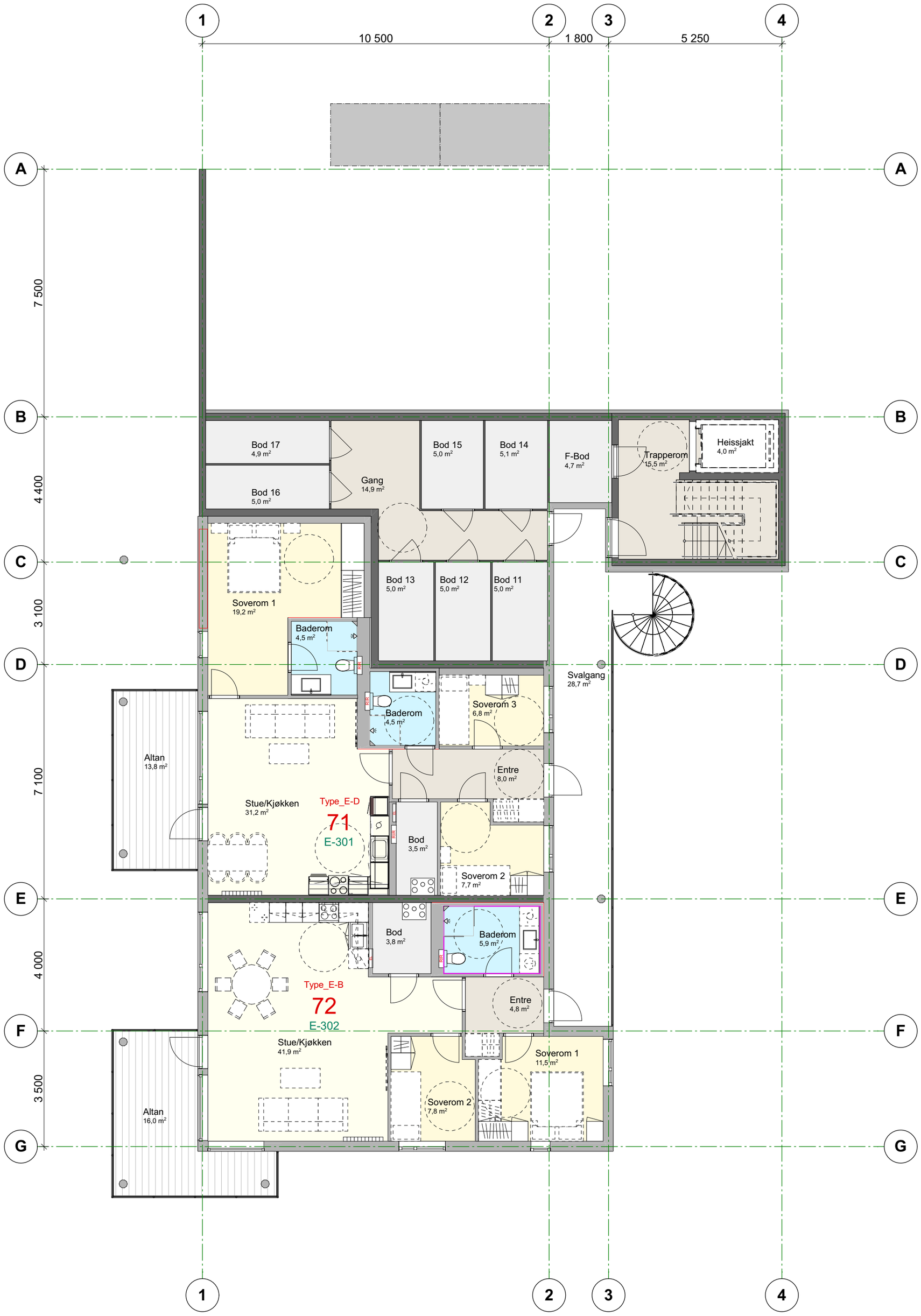
Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted:
Os
Dato:
12.05.2020
Målestokk:
1:100
Prosj.ansv.:
AB
Tegnet av:
AKN
Kontrollert av:
AB
Tegn.status :
Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300

Tegningsnr.: A.10.10.01

Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -1.etasje Hus E

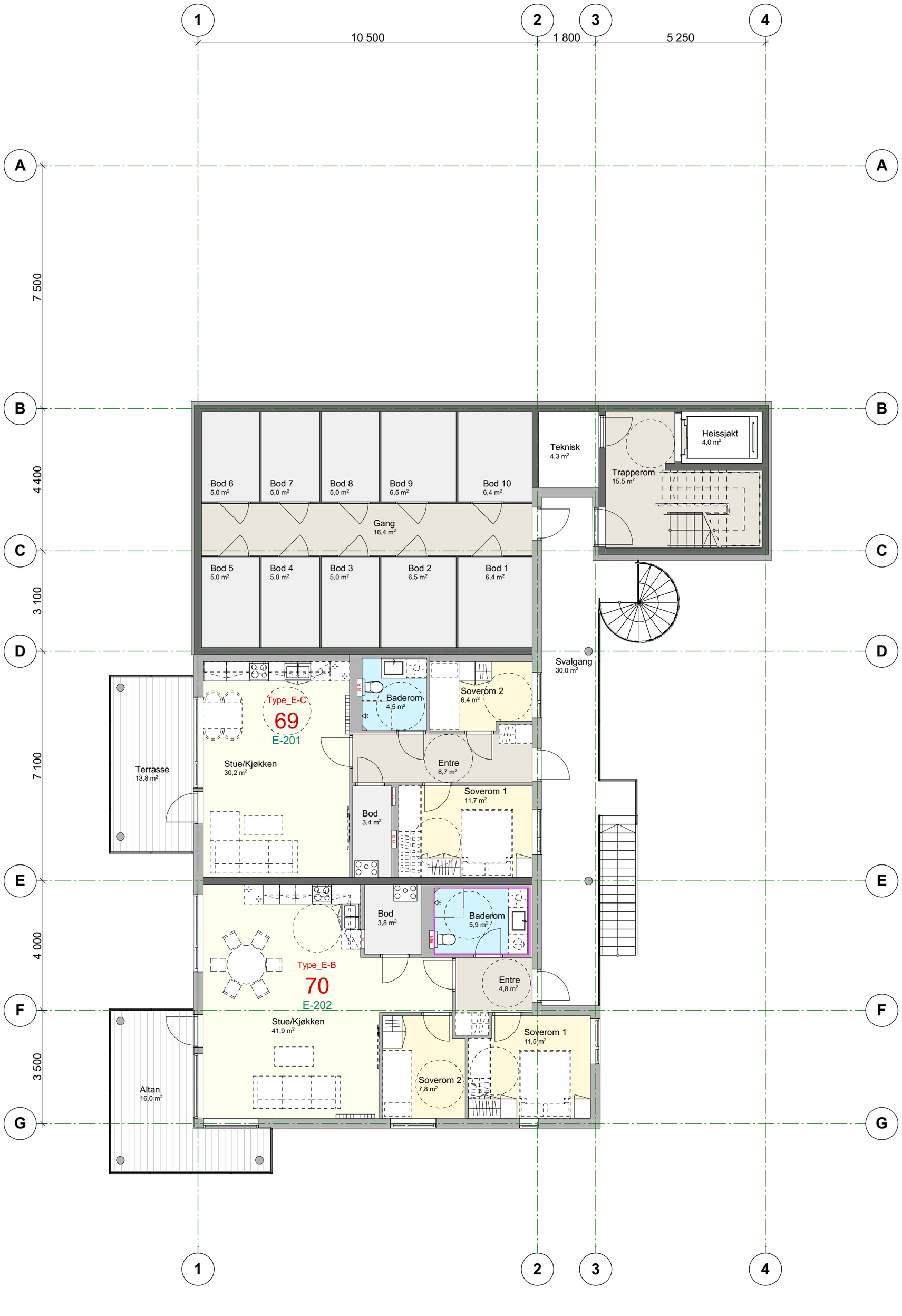
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.03
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -2.etasje Hus E

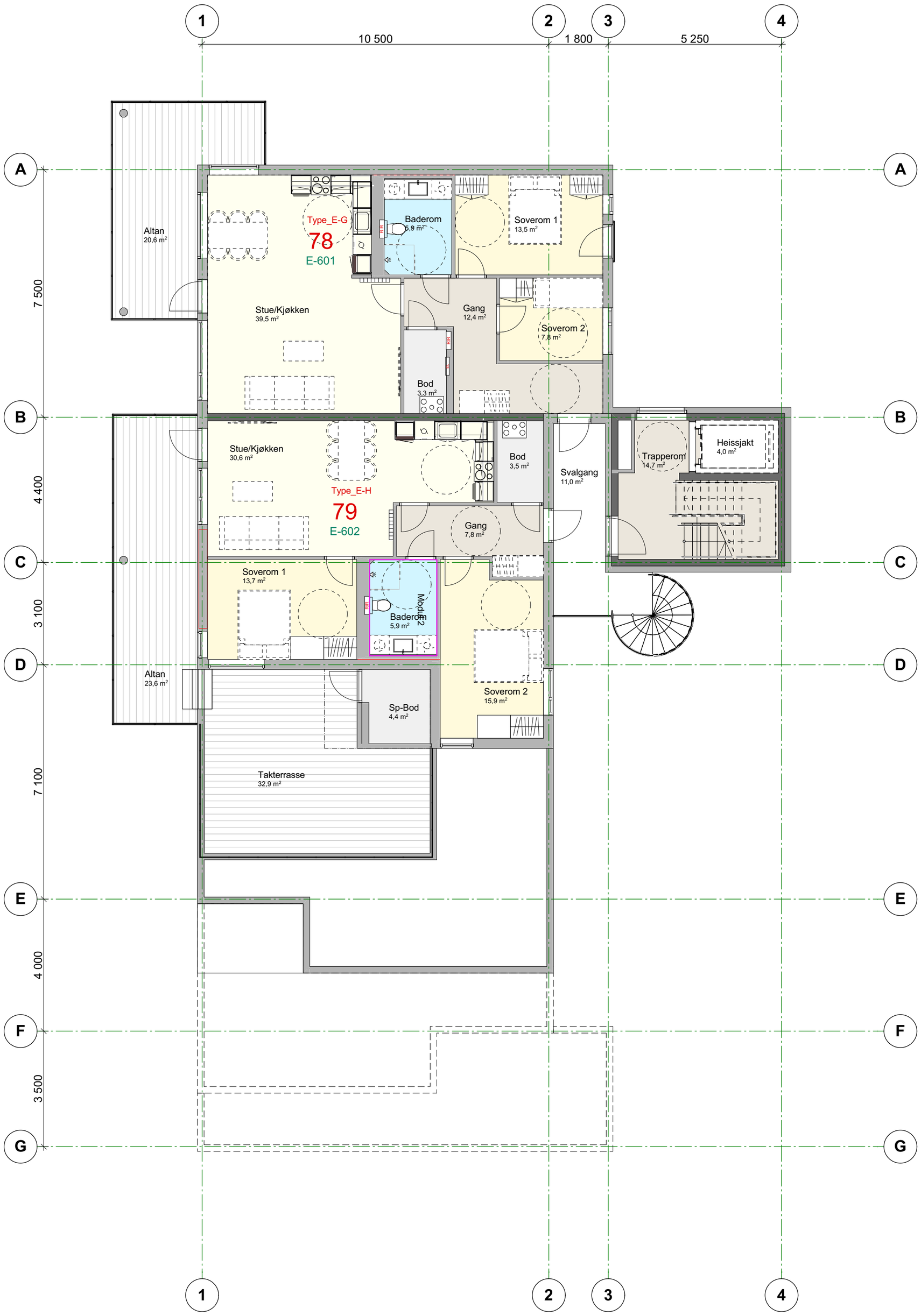
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.02
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 2.etasje Hus E

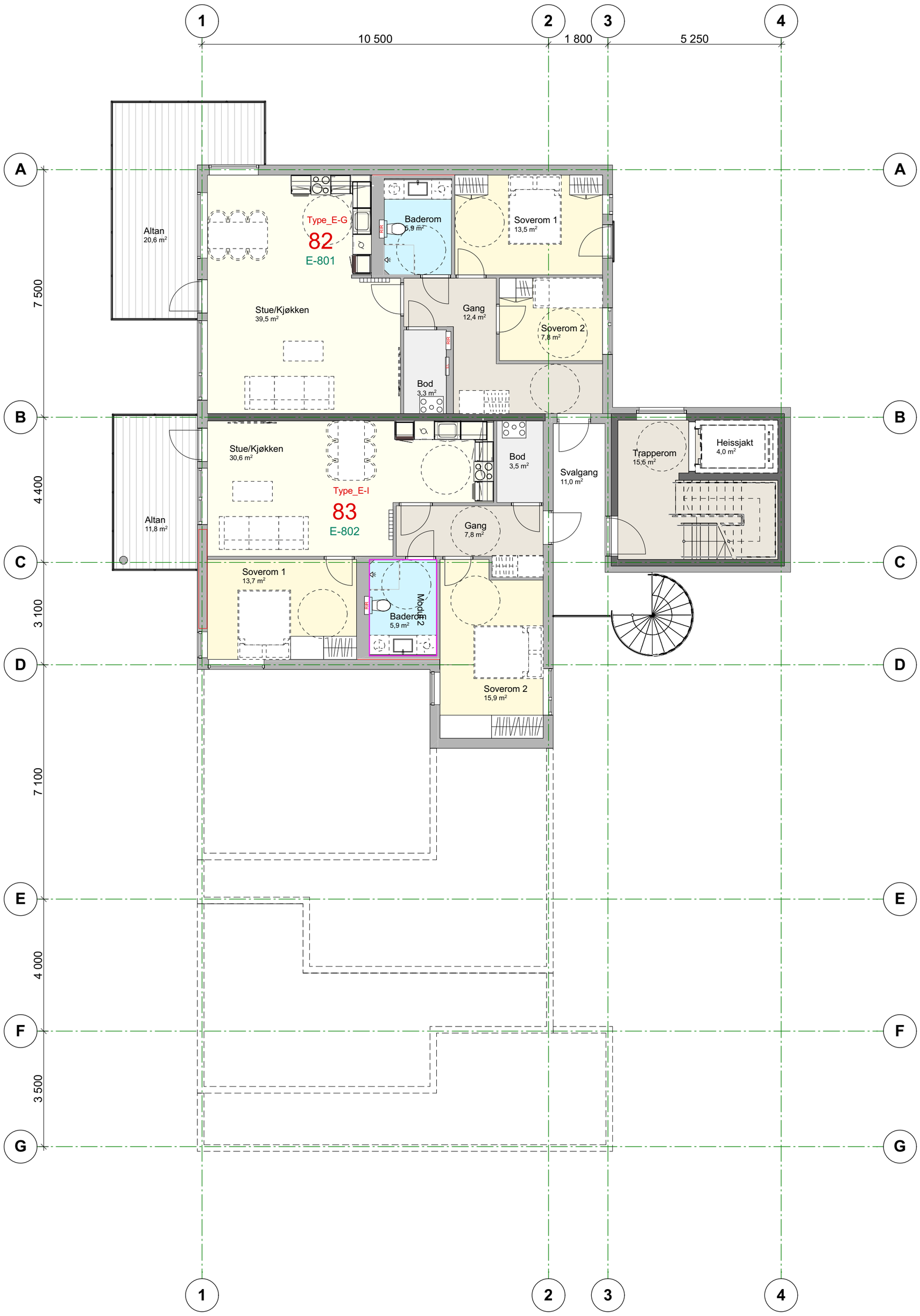
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.06
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 4.etasje Hus E

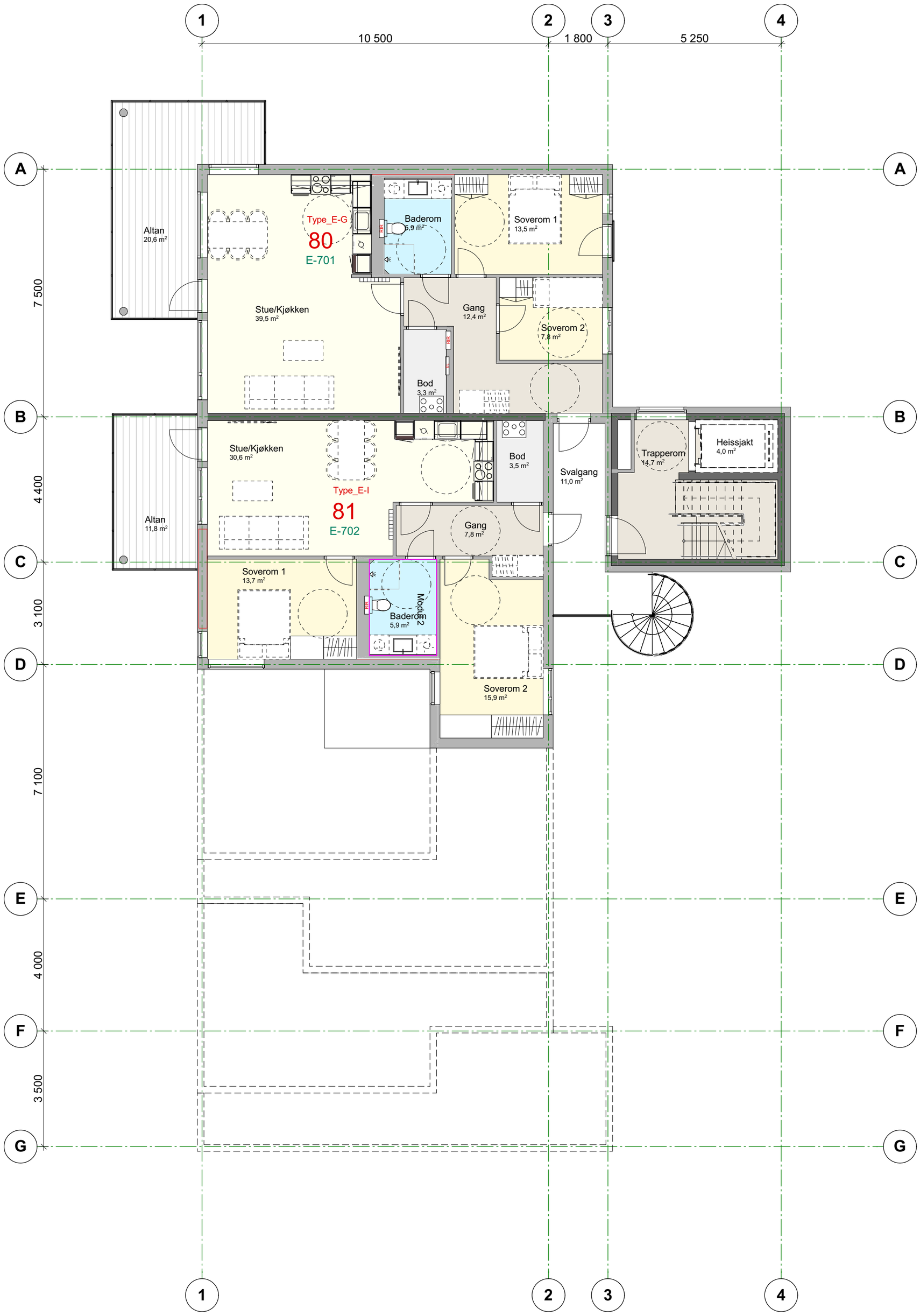
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.08
Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 3.etasje Hus E

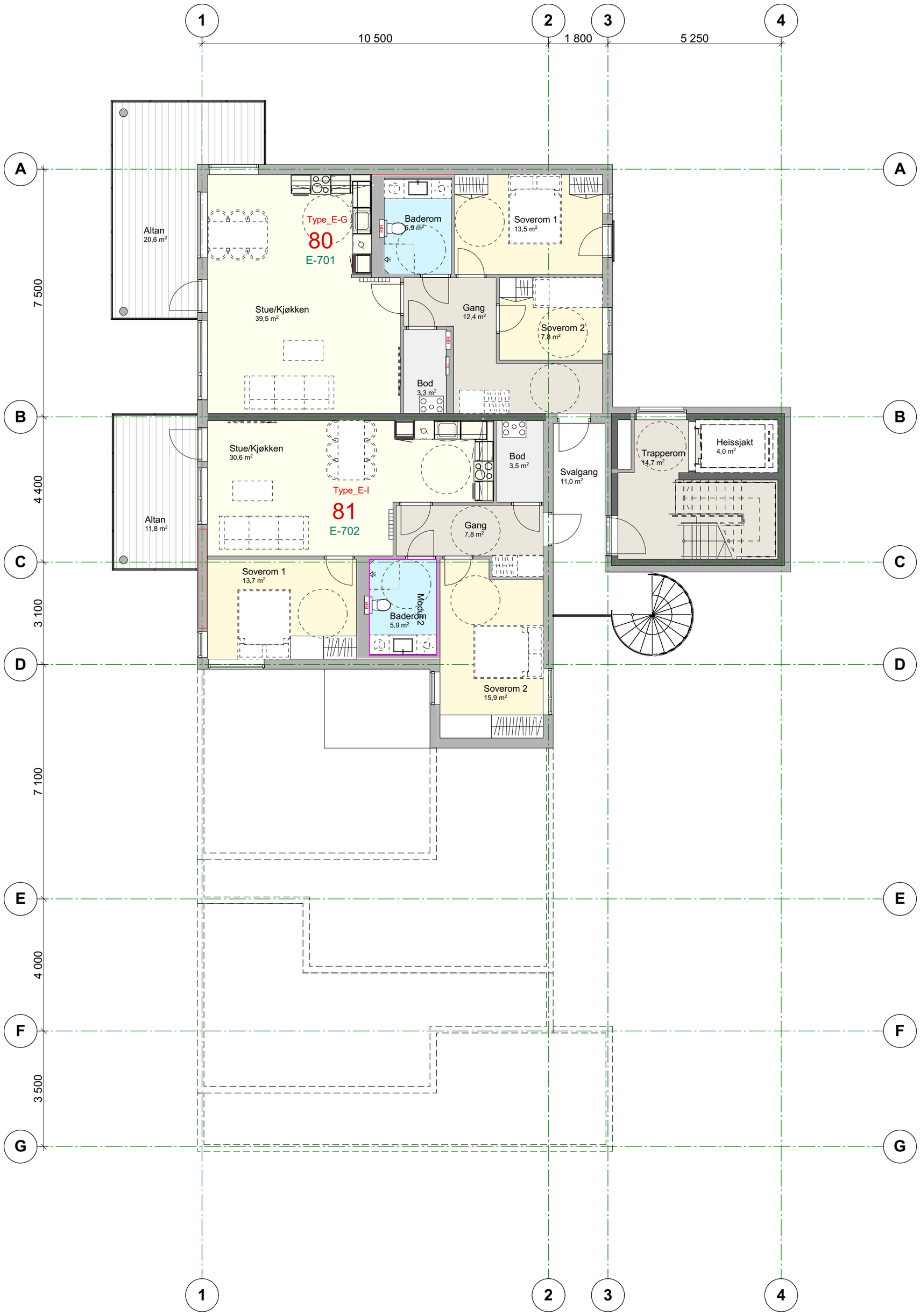
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.07
Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 3.etasje Hus E

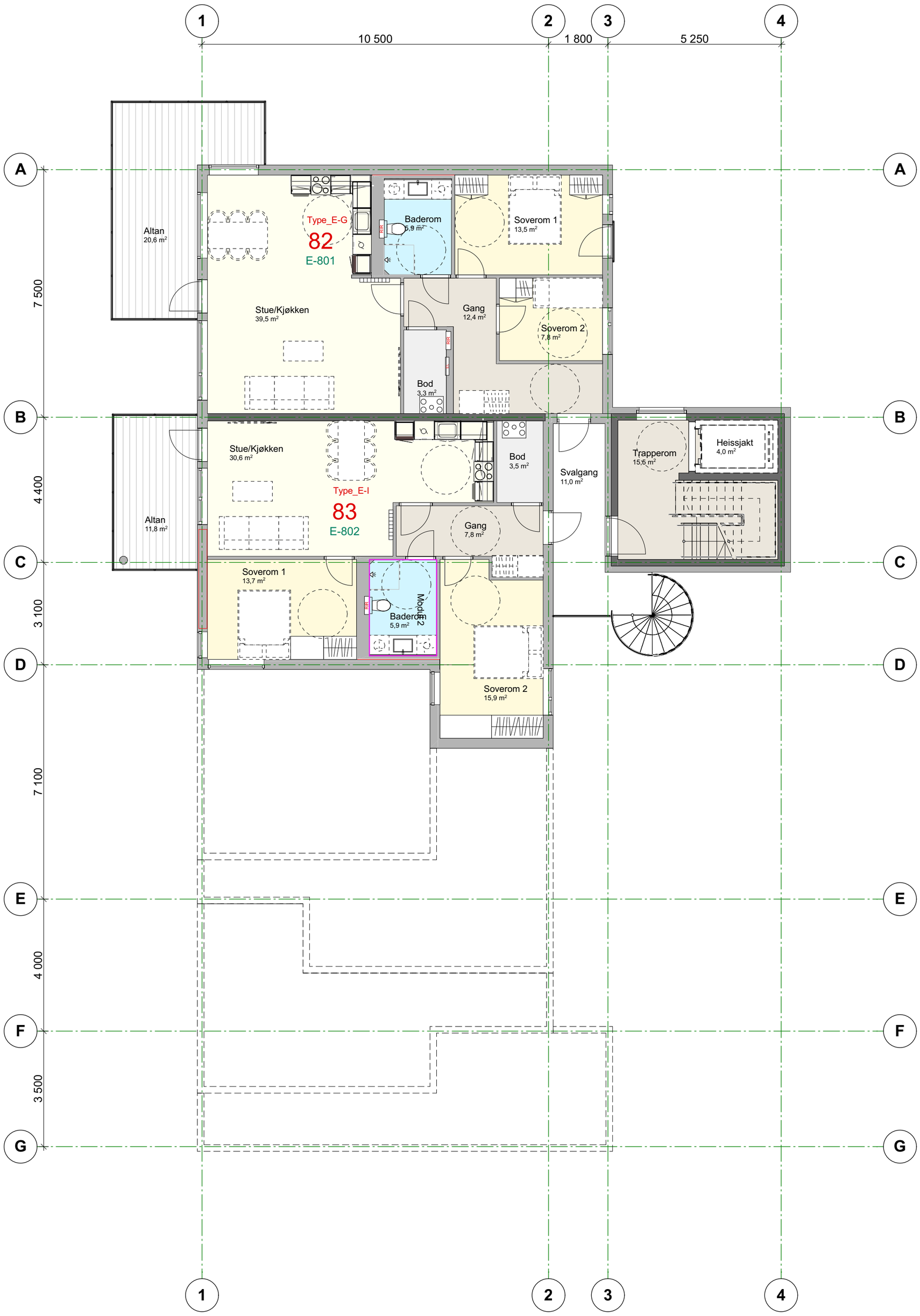
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.07
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 4.etasje Hus E

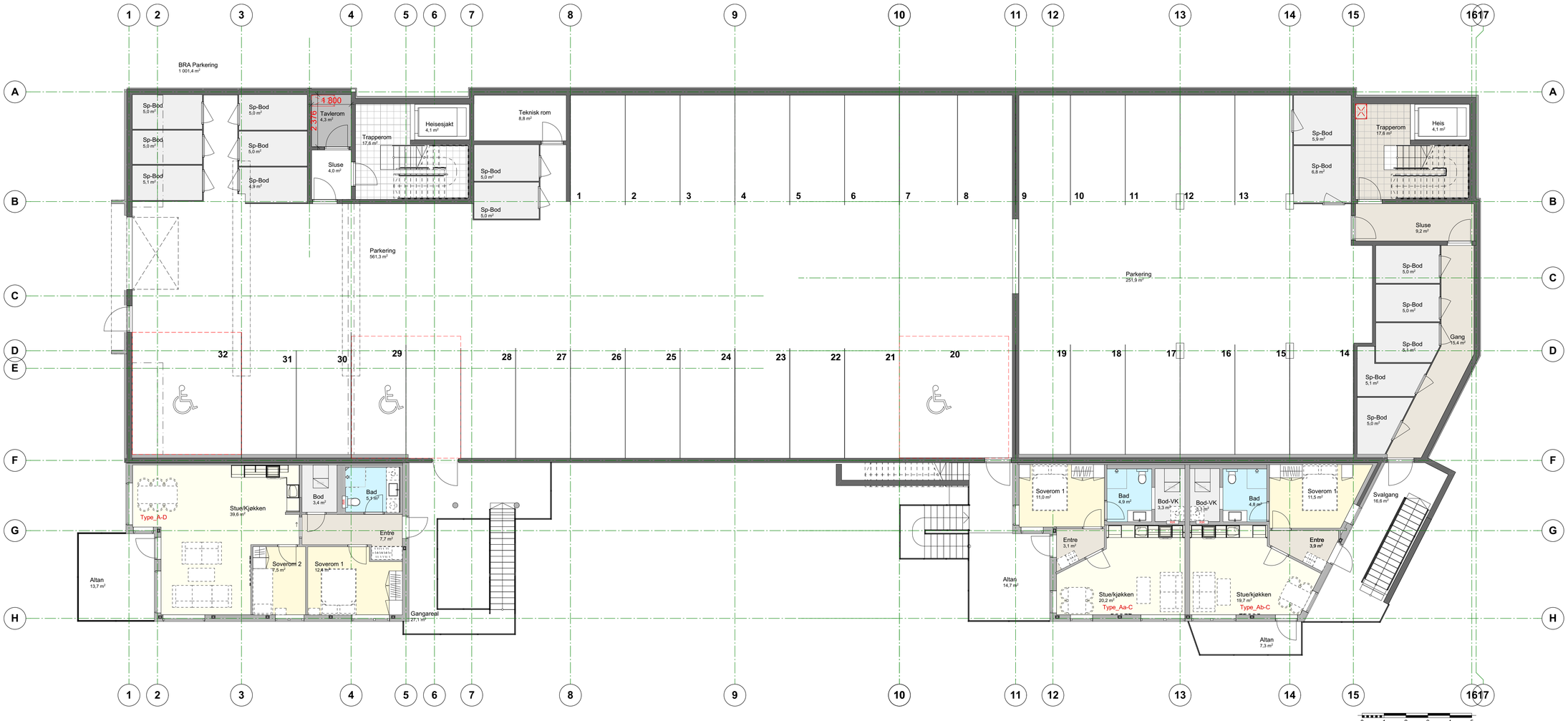
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.08
Rev.:



N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BYBO AS

Bekkestien Hus C-D Gnr.187.Bnr.509

Parkeringsplan Hus C-D

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

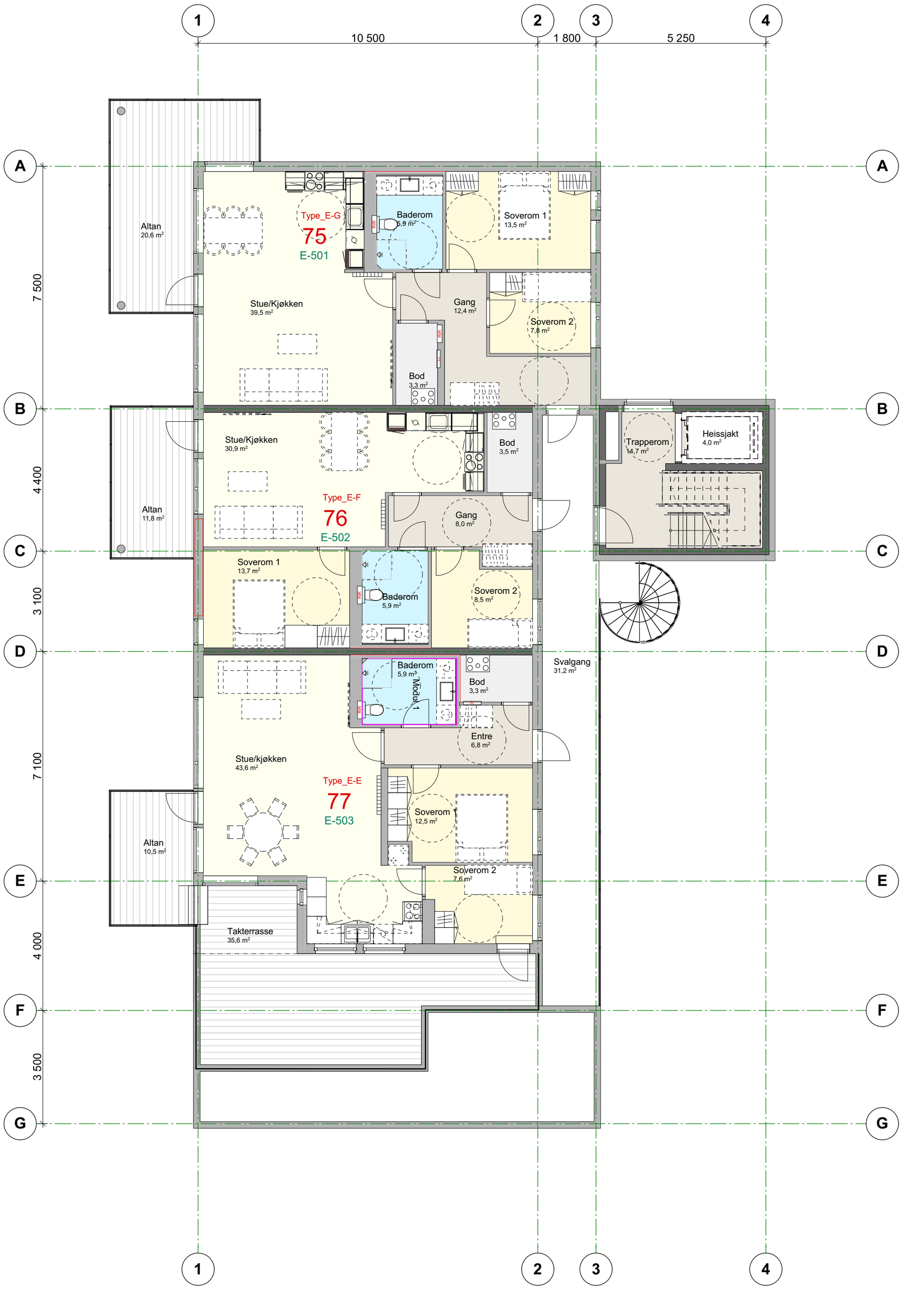
Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 30.07.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.anv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Ett-trinns søknad

Prosjektnr.: 201803300

Tegningsnr.: A.10.10.02S

Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 1.etasje Hus E

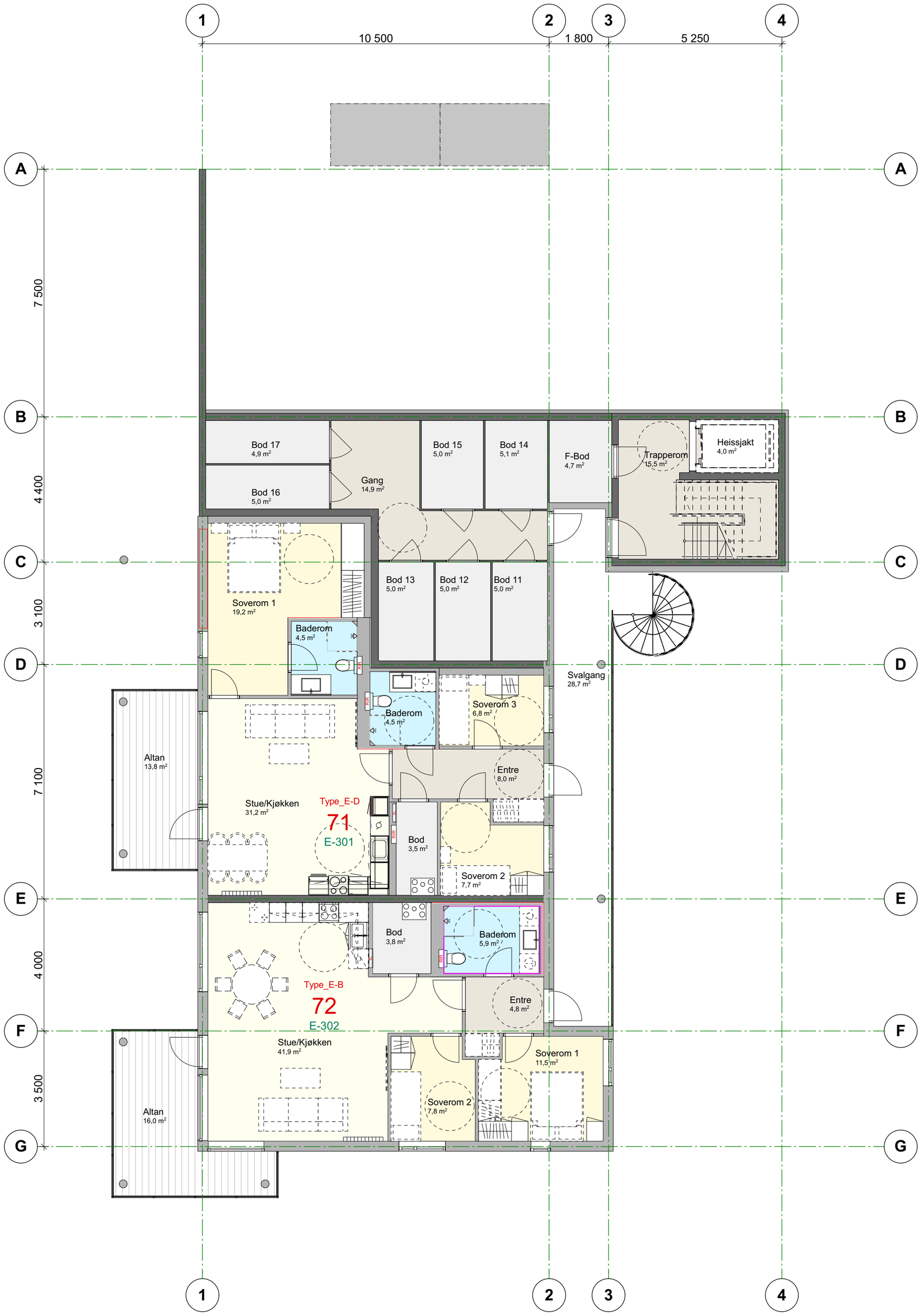
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.05
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -1.etasje Hus E

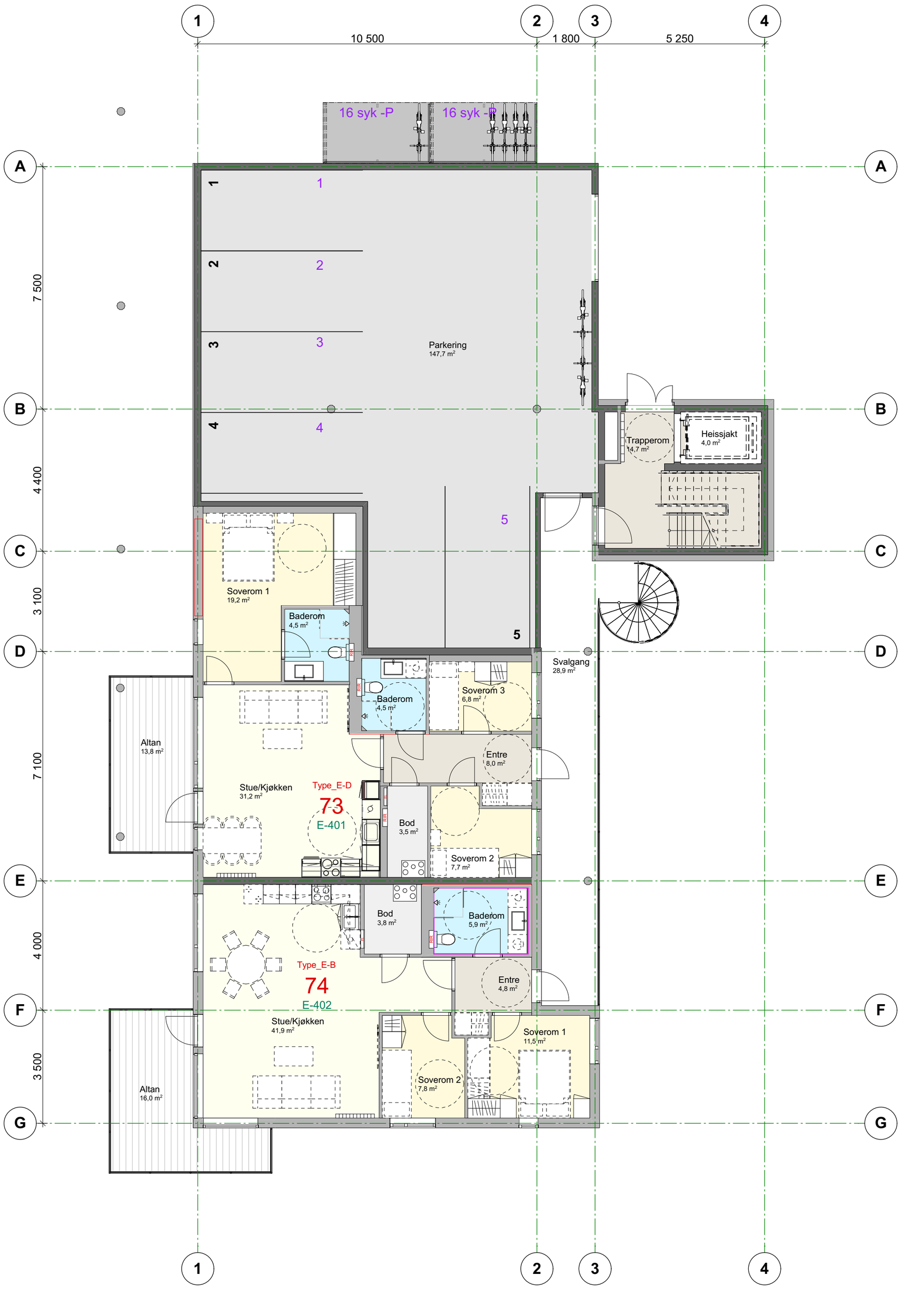
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.03
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Parkering Hus E

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.04
Rev.:

Fra: Alice Bigom <alice@abo-ark.no>
Sendt: mandag 29. juni 2020 09:24
Til: Postmottak planogbygg
Emne: Spondalen - gnr/bnr 187/480
Vedlegg: A.10.10.01 Plan -3.etasje Hus E.pdf; A.10.10.02 Plan -2.etasje Hus E.pdf; A.10.10.03 Plan -1.etasje Hus E.pdf; A.10.10.04 Parkering Hus E.pdf; A.10.10.05 Plan 1.etasje Hus E.pdf; A.10.10.06 Plan 2.etasje Hus E.pdf; A.10.10.07 Plan 3.etasje Hus E.pdf; A.10.10.08 Plan 4.etasje Hus E.pdf; A.10.10.09 Takplan.pdf; A.10.30.05 Fasader hus E.pdf; A.1020.01 lengdesnitt Hus E.pdf

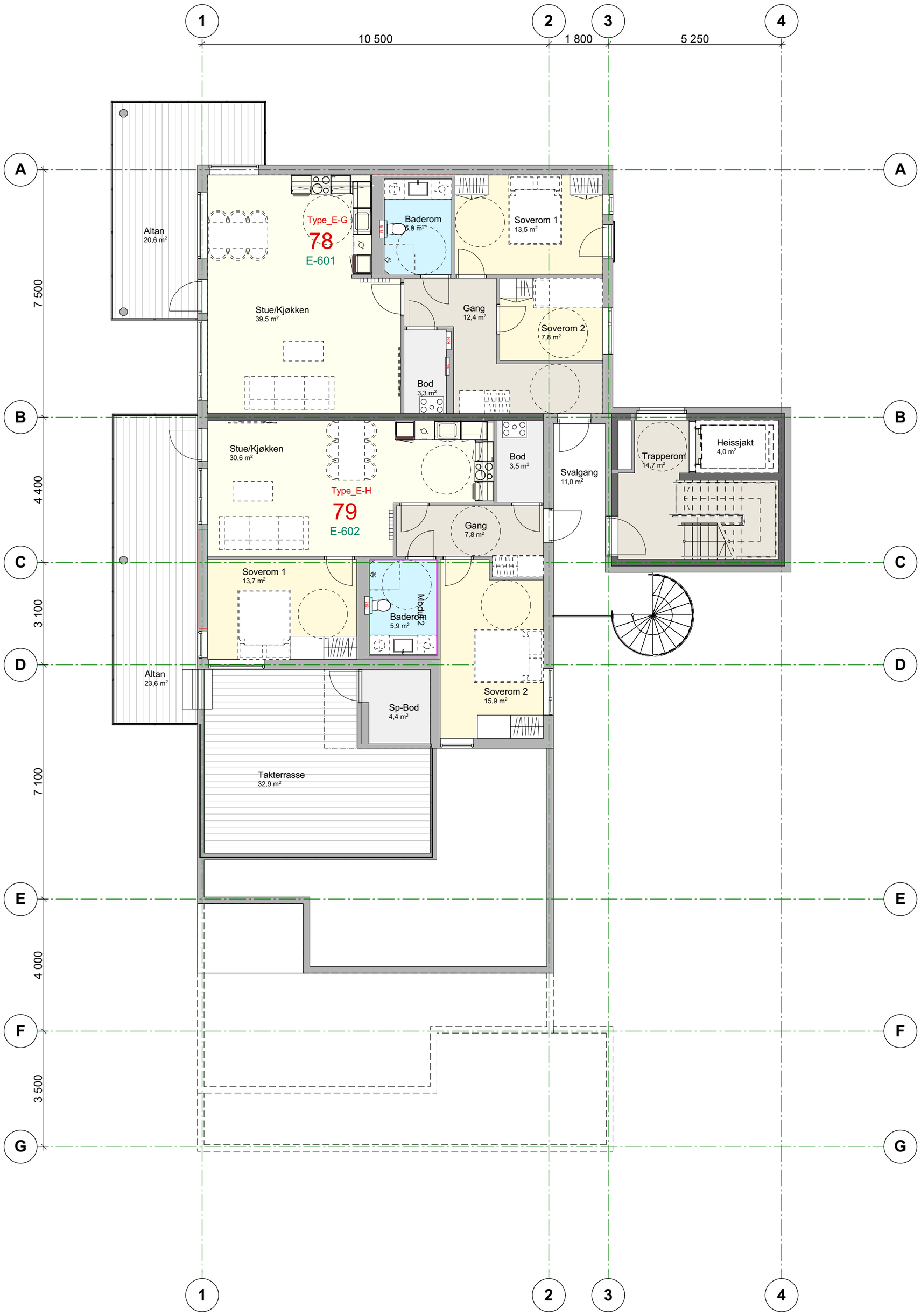
Hei
Sender etter avtale med mottak nye filer for tegninger

Vennlig hilsen
Alice Bigom
920 68 874

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Hamnevegen 53
Pb.291
5203 OS

Miljøfyrtårn®



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 2.etasje Hus E

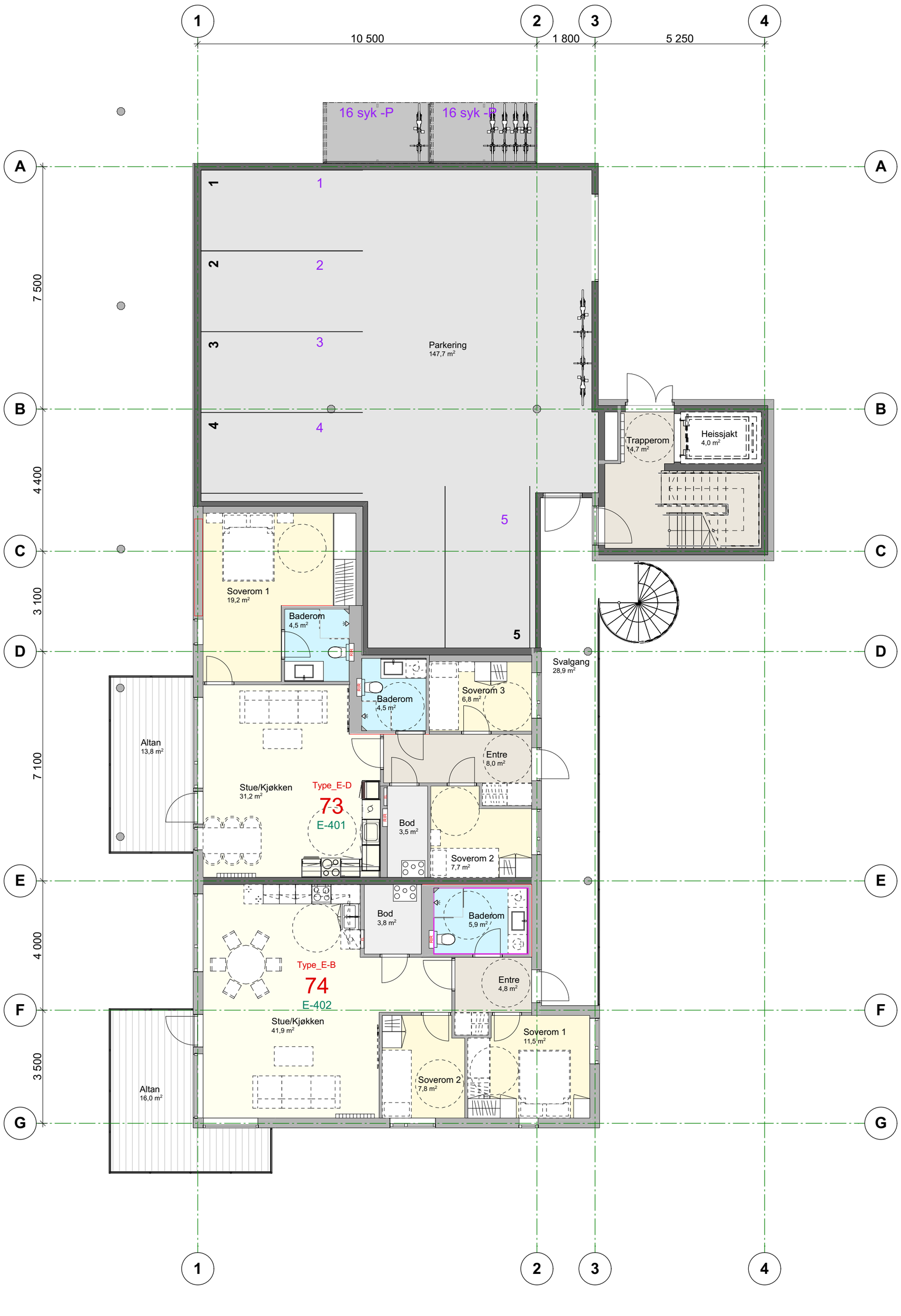
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.06
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Parkering Hus E

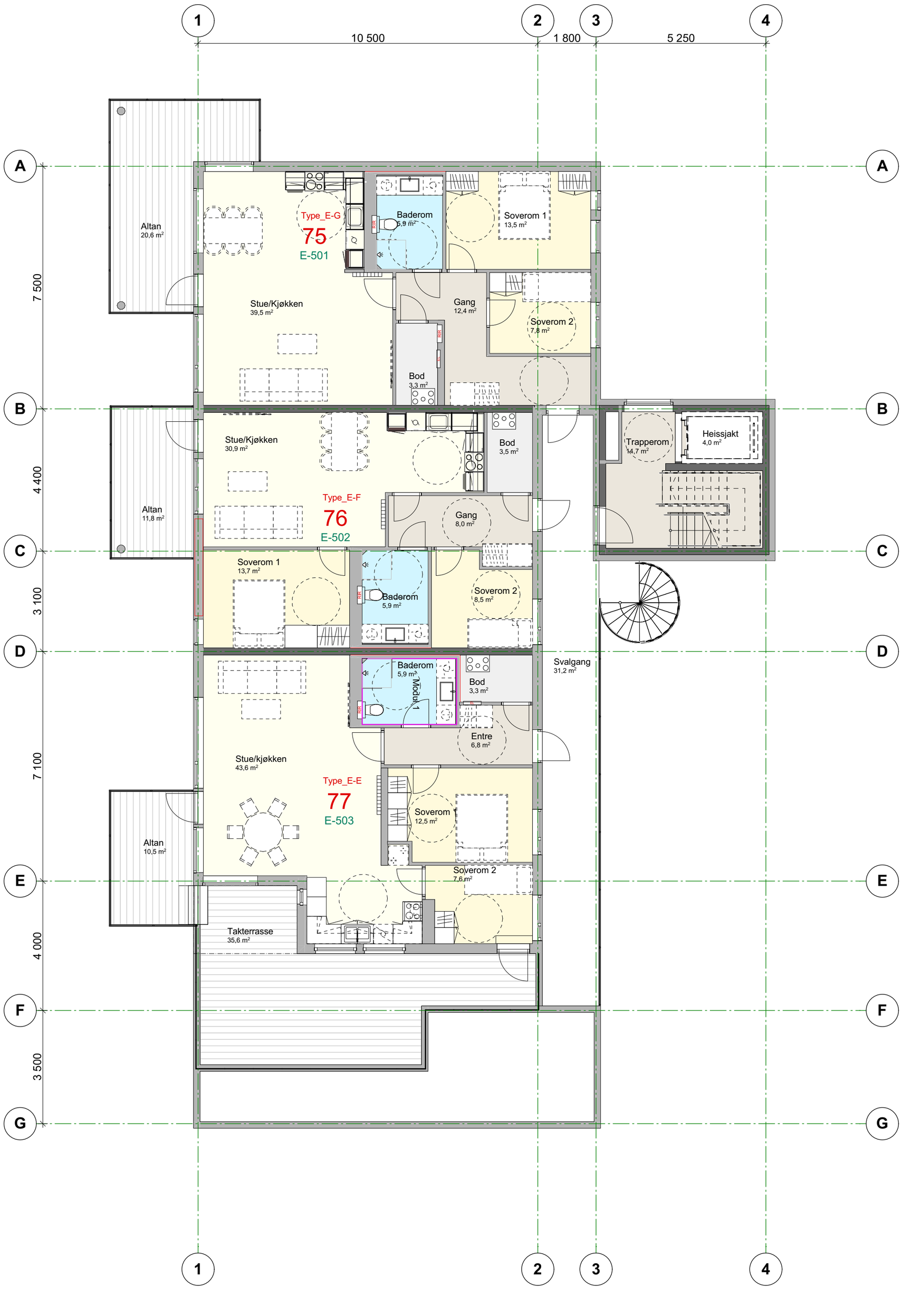
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.04
Rev.:



N

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 1.etasje Hus E

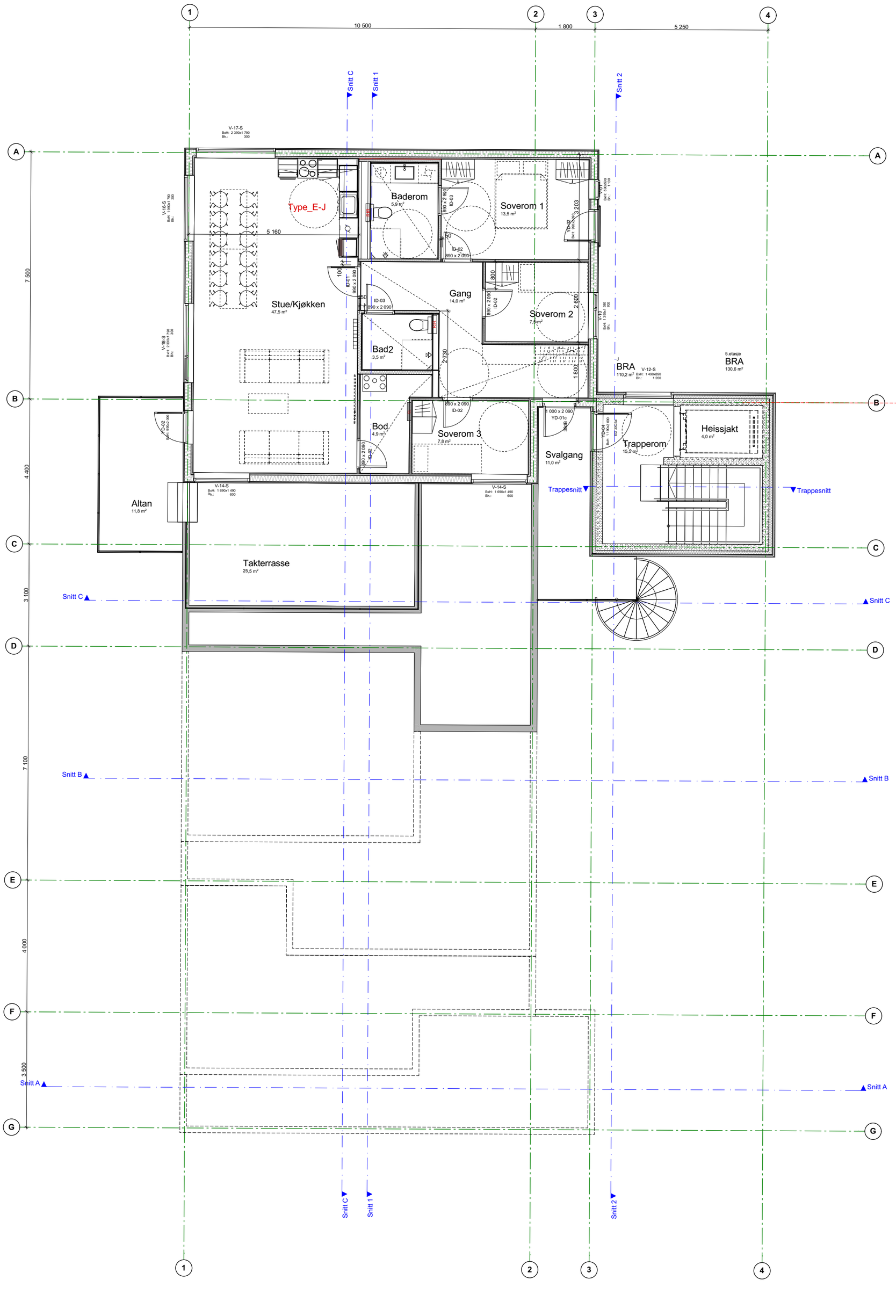
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 12.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Rammesøknad/Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.05
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 5. etasje.Hus E

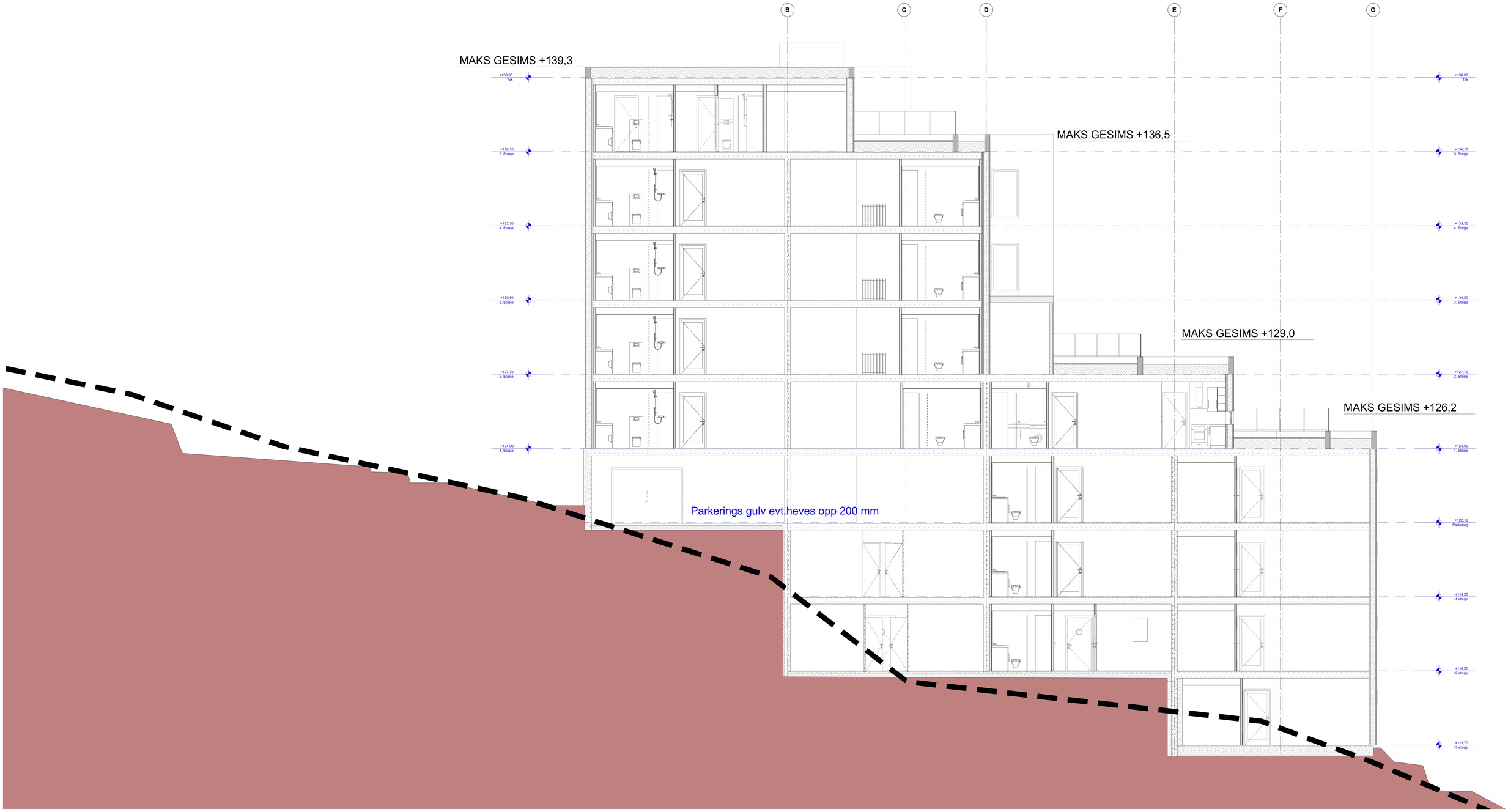
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 02.06.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Forprosjekt

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.09
Rev.:



1:50 Snitt 1

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Snitt A

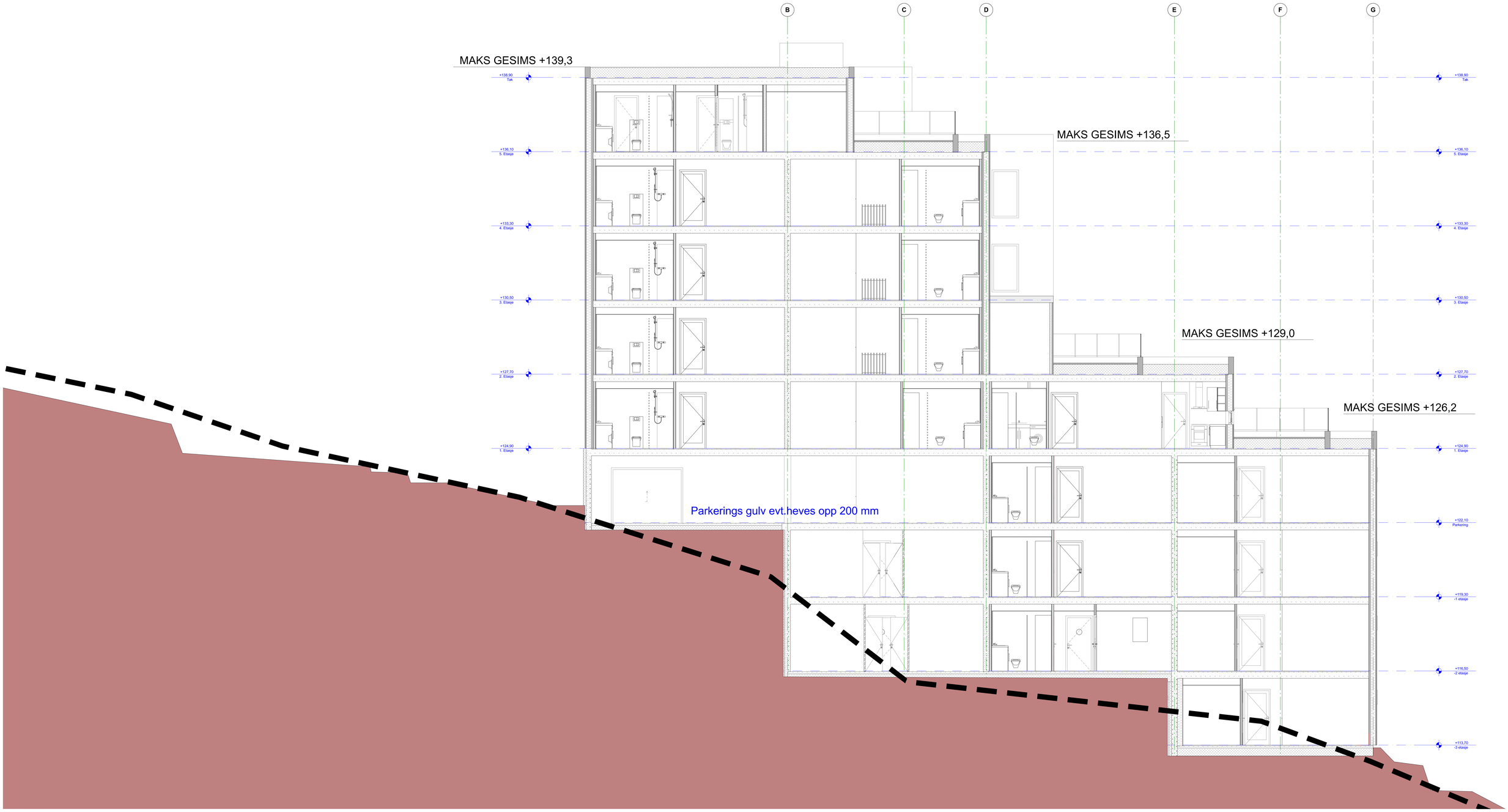
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hannevangen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sø 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted:
Os
Dato:
30.09.2019
Målestokk:
1:50
Prosj.ansv.:
AB
Tegnet av:
AB
Kontrollert av:
AB
Tegn.status:
FORPROSJEKT
Prosjektnr.:
201803300
Tegningsnr.:
A.10.20.01
Rev.:

Filplassering: F:\Prosjekt\Husbetalen - 201803300\E Tegninger bestvertter\01 ARKA 10 Forprosjekt\Hus E reduset.pln



1:50 Snitt 1

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Snitt A

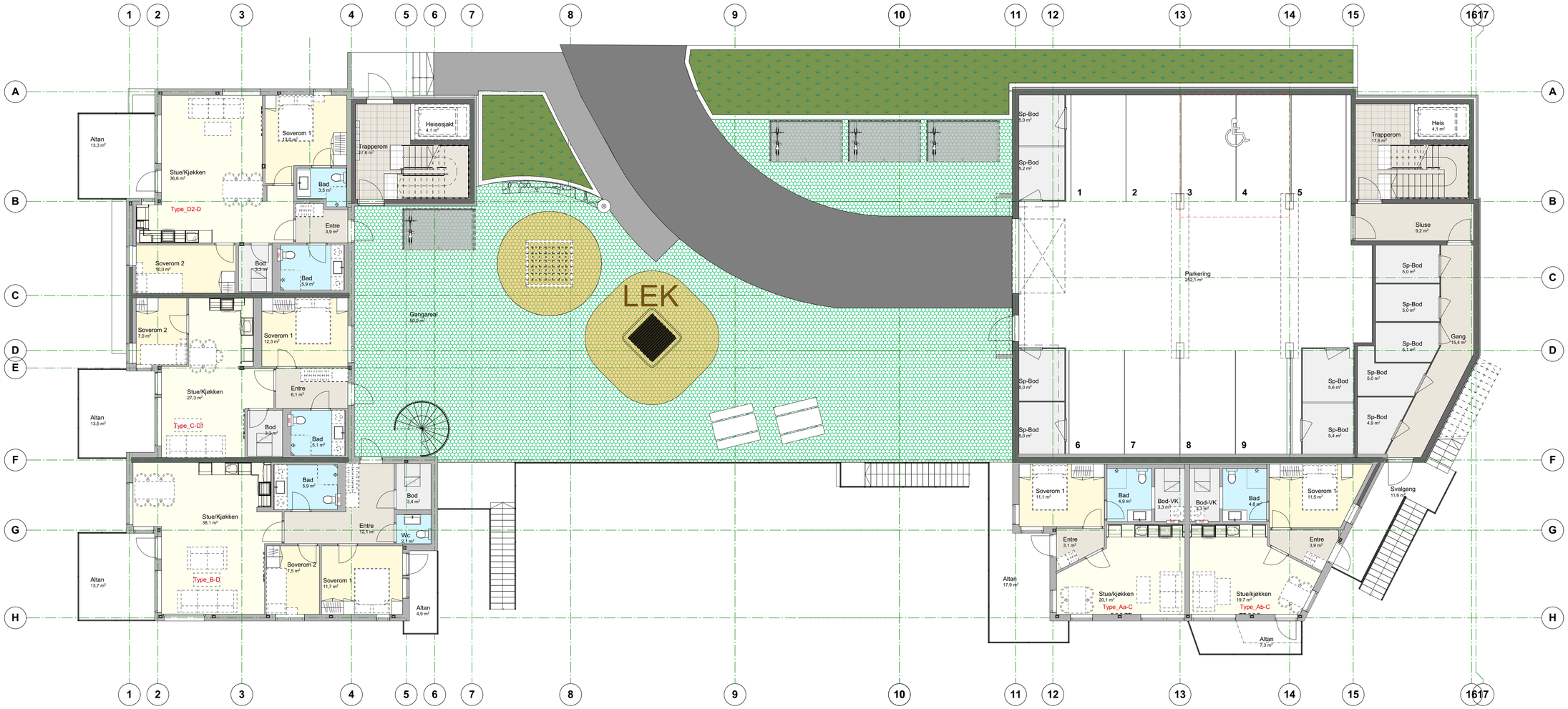
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hannevangen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sø 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted:
Os
Dato:
30.09.2019
Målestokk:
1:50
Prosj.ansv.:
AB
Tegnet av:
AB
Kontrollert av:
AB
Tegn.status:
FORPROSJEKT
Prosjektnr.:
201803300
Tegningsnr.:
A.10.20.01
Rev.:

Filplassering: F:\Prosjekt\Husbetalen - 201803300\E Tegninger bestvertter\01 ARKA 10 Forprosjekt\Hus E reduset.pln



N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BYBO AS

Bekkestien Hus C-D Gnr.187.Bnr.509

1.etasje Hus C-D

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

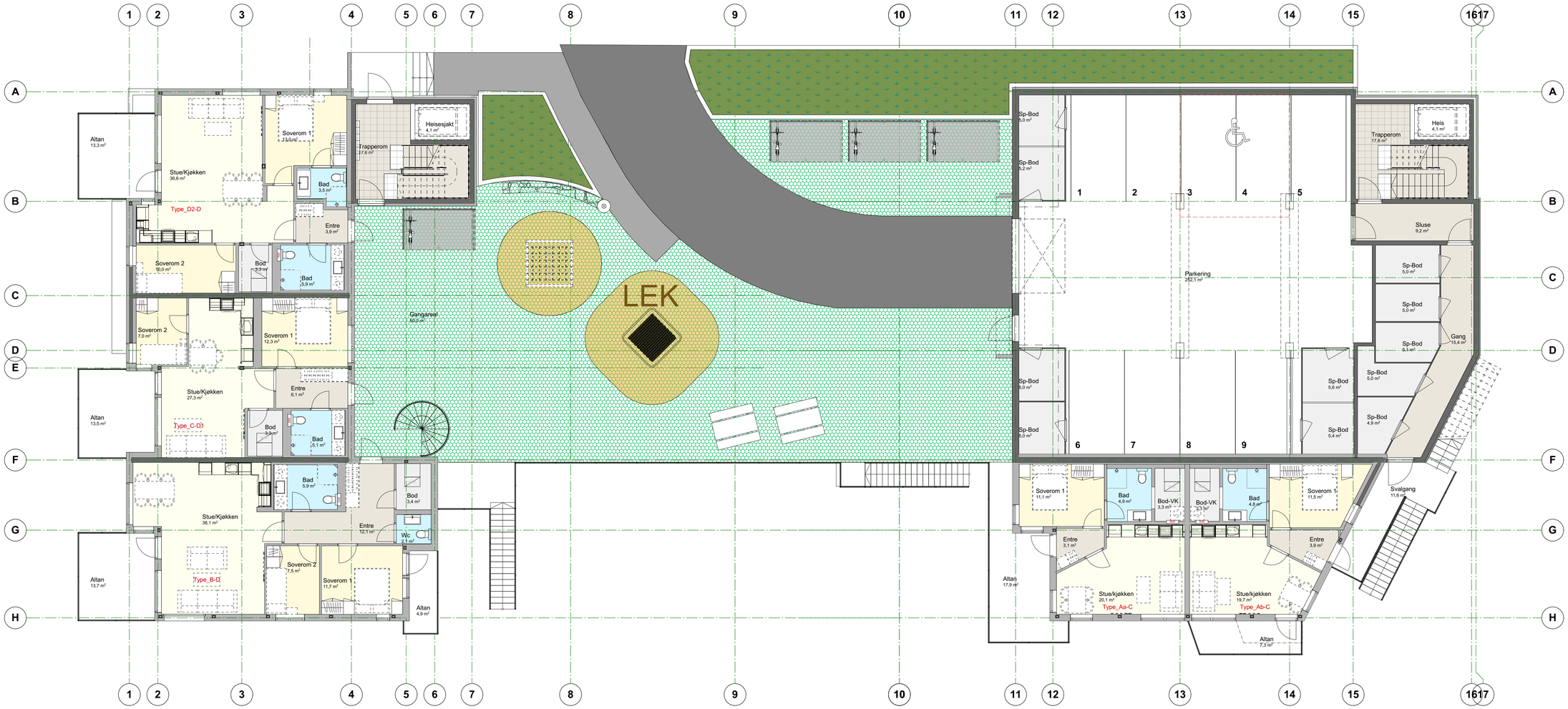
Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 11.05.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Ett-trinns søknad

Prosjektnr.: 201803300

Tegningsnr.: A.10.10.03S

Rev.:



N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BYBO AS

Bekkestien Hus C-D Gnr.187.Bnr.509

1.etasje Hus C-D

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 30.07.2020
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Ett-trinns søknad

Prosjektnr.: 201803300

Tegningsnr.: A.10.10.03S

Rev.:

Tegnforklaring

- Byggegrense
- Felles uteoppholdsareal
- Gangareal
- Vei
- Gressarmering
- Terreng, plen/ blomstereng
- Lav busk/staudebeplanting
- Friområde med naturlig beplantning
- Mur av stein
- Mur av betong
- Møblering
- Trær, plantekasser
- Lekeapparat
- Bosscontainer
- Nedkast restavfall, dokkingpunkt avfallssug
- Sperrebom
- Sykkelskur 2. etg overdekket
- Sykkelstativ
- Belysningspunkt innfelt i mur
- Innkjørsel P-kjeller
- Inngang
- Belysningspunkt stolpe

A

X6709050

X6709000

X6708950

X6708900

Y296550

Y296600

Y296650

Y296700

64B 64A

145/58 62 60

54 29

187/480

187/211

187

105

B
4 etg.
Gesims +146,0
Felles takterrasse
100m2

A
4 etg.
Gesims +146,5
Felles takterrasse
70m2
3 etg.
2 etg.
Midlertidig renovasjon 64 m2

C
7 etg.
5 etg.
Gesims +141,0
Opphold 210m2
terreng tilpasses
terrenget tilfylles mot bygg

D
6 etg.
4 etg.
Gesims +135,0

E
8 etg.
7 etg.
5 etg.
4 etg.
Gesims +139,3

Lek/opphold 190m2

Lekeplass 490m2

Hage 270m2

Vaskeplass sykkel og bil

Stigning 1:10

stigning 1:11

Rampe 1:30

stigning 1:8

Bekk

myr

BUSKFELT

tilkomst til friområde

eksisterende kulvert

Haukedalen skole

N

BYBO AS

Haukedalen Gnr. 187 Bnr. 509
Utomhusplan

QBO PLAN & ARKITEKTUR
Hannevegen 53
Postboks 201,5203 Os
Telefon: 56 57 30 70

Sted:	Os
Dato:	13.05.20
Målestokk:	M:250 (A0)
Prosj.ansv.:	AB
Tegnet av:	SA
Kontrollert av:	AB
Filnr.:	

Forprosjekt

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
201803300	A.00.01	



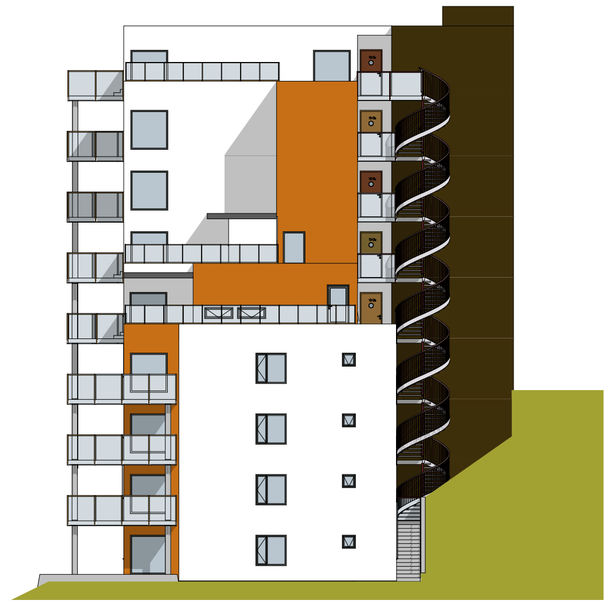
1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Fasader hus E

PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 02.06.2020
Målestokk: 1:200
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : FORPROSJEKT

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.30.05
Rev.:

Filplassering: F:\Prosjekt\Haukedalen - 201803300\6 Tegninger beskrivelse\61 ARK\A.10 Forprosjekt\Hus E redusert.pln

GF2

f_BUT6

f_SGG6

BBB2
BRA=2800m²
B
BH k+148.0

BBB3
BRA=4600m²
BH k+141.0
BH k+135.5

f_SPA2

f_SKV1

f_BUT5

f_BLK3

f_SCG5

SNITT D-D

A
BH k+146.5

BBB1
BRA=1900m²
BH k+145.5

#2

f_SV2

BRE1

f_BUT4

D
BH k+135.0
BH k+129.5

BBB4
BRA=2000m²
BH k+139.3
BH k+136.5
BH k+129.0
BH k+124.2

GF1

SNITT C-C

SNITT B-B

SNITT A-A

GF1

X6709050

X6709000

X6708950

X6708900

Y296550

Y296600

Y296650

Y296700

187/480

187/211

187

Haukedalen skole

Frisikt 10x30

tilkomst til friområde

trapper

trapper gangsti 1:6

trapper langs terrenget

myr

eksisterende kulvert

epletrær

Hage

lekeplass 290m2

1:3

1:5

Tegnforklaring

- Byggelinje
- Betongheller, lyse
- Fortau
- Asfalt
- Gressarmering
- Fallunderlag, lek
- Mur
- Hekk
- Plen
- Lekeområde
- Lav busk/staudebeplanting/blomstereng
- Friområde med naturlig beplantning
- Møblering
- Stedlige tresorter
- Frukttrær
- Plantekasser
- BIR bosscontainer og nedkast
- Dokkingpunkt avfallssug
- Sykkelskur 2. etg overdekket
- Belysningspunkt stolpe
- Belysningspunkt innfelt i mur
- Sperrebom sving
- Sperrebom vipp

N

BYBO AS

Haukedalen Gnr. 187 Bnr. 509
Utomhusplan

QBO PLAN & ARKITEKTUR
Hannevagen 33
Postboks 291,3203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Sted: Os
Dato: 16.10.19
Målestokk: M:250
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av.: SÅ
Kontrollert av: AB
Filnr.:

Reg-endring

Prosj.nr. 201803300
Tegn.nr. A.00.01
Rev.



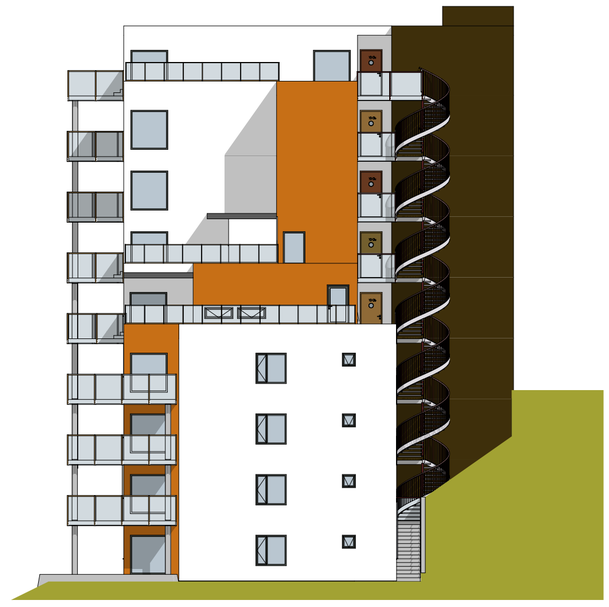
1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Fasader hus E

PLAN & ARKITEKTUR

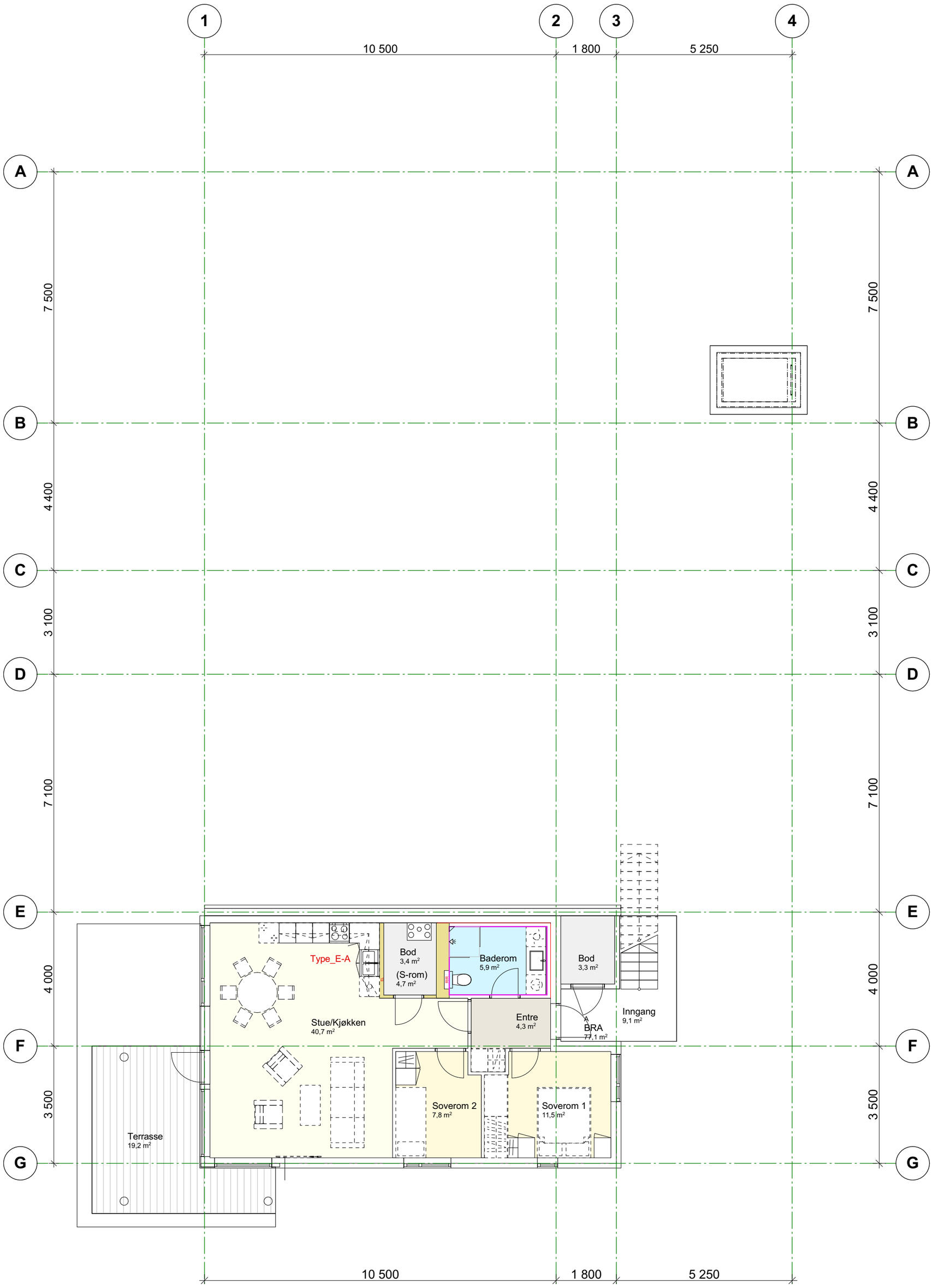
Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 02.06.2020
Målestokk: 1:200
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : FORPROSJEKT

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.30.05
Rev.:

Filplassering: F:\Prosjekt\Haukedalen - 201803300\6 Tegninger beskrivelse\61 ARK\A.10 Forprosjekt\Hus E redusert.pln



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -3.etasje - Hus E

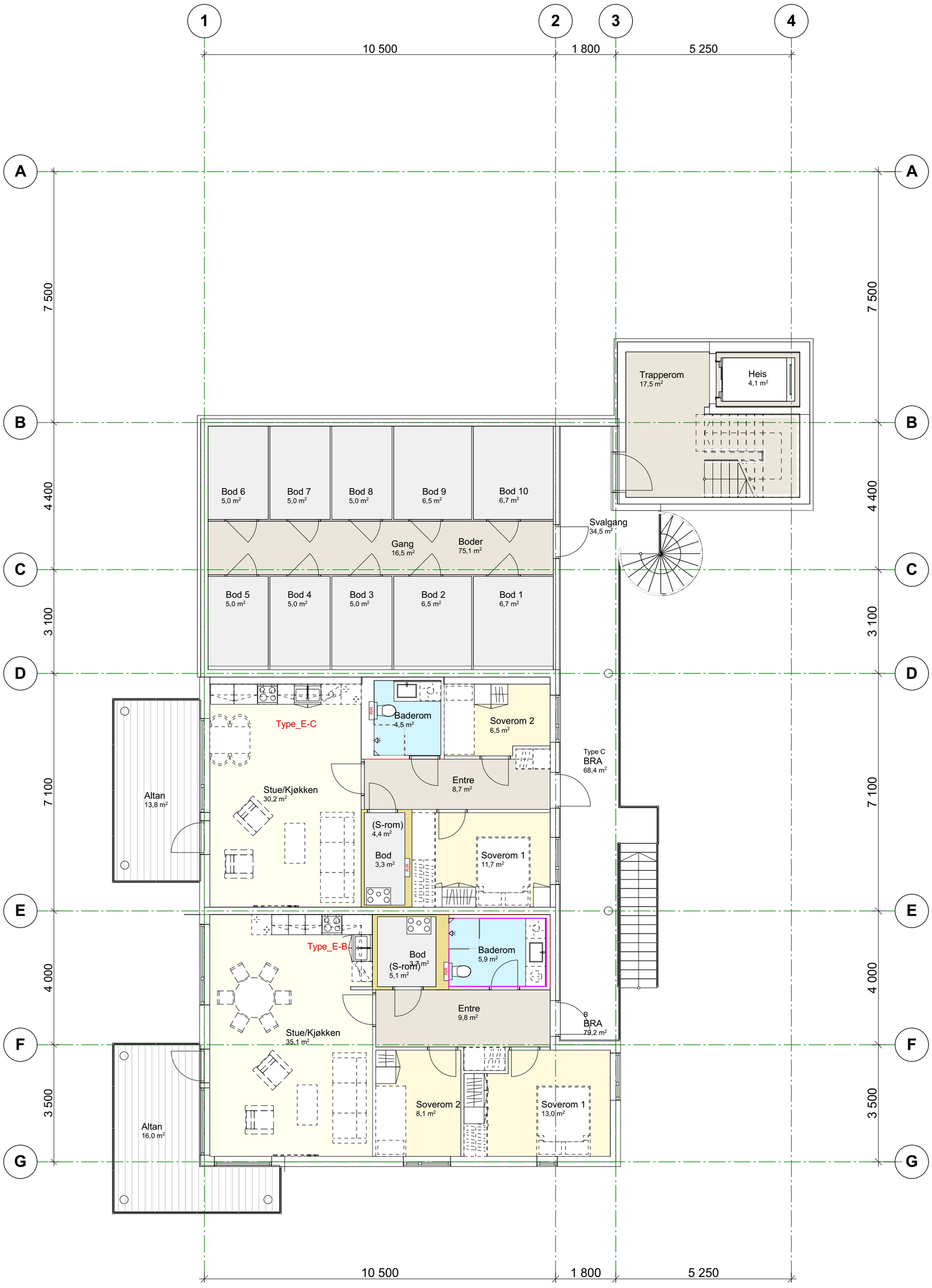
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.01
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -2.etasje - Hus E

PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.02
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan -1.etasje - Hus E

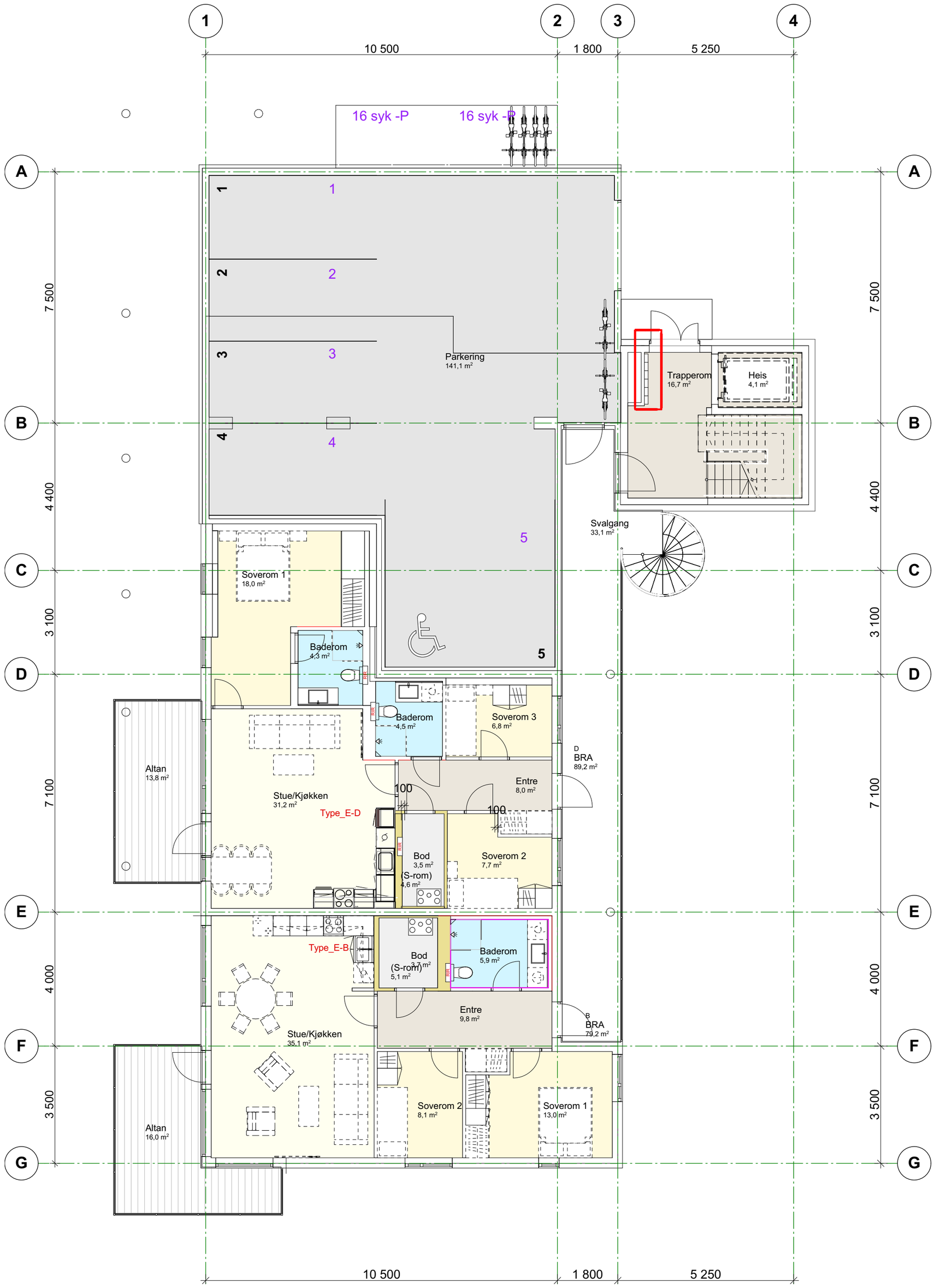
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.03
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Parkeringsetasje - Hus E

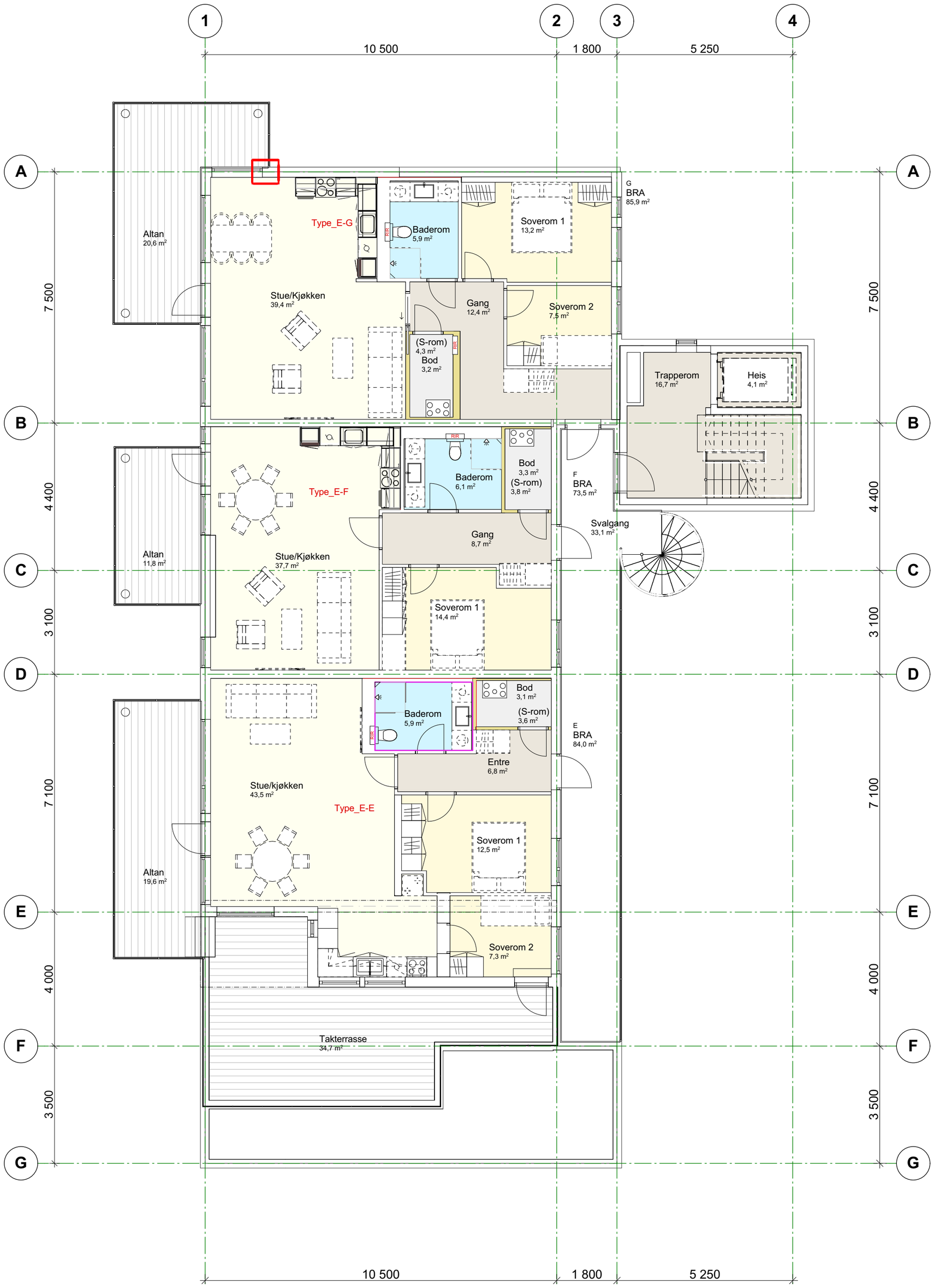
ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.04
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 1.etasje - Hus E

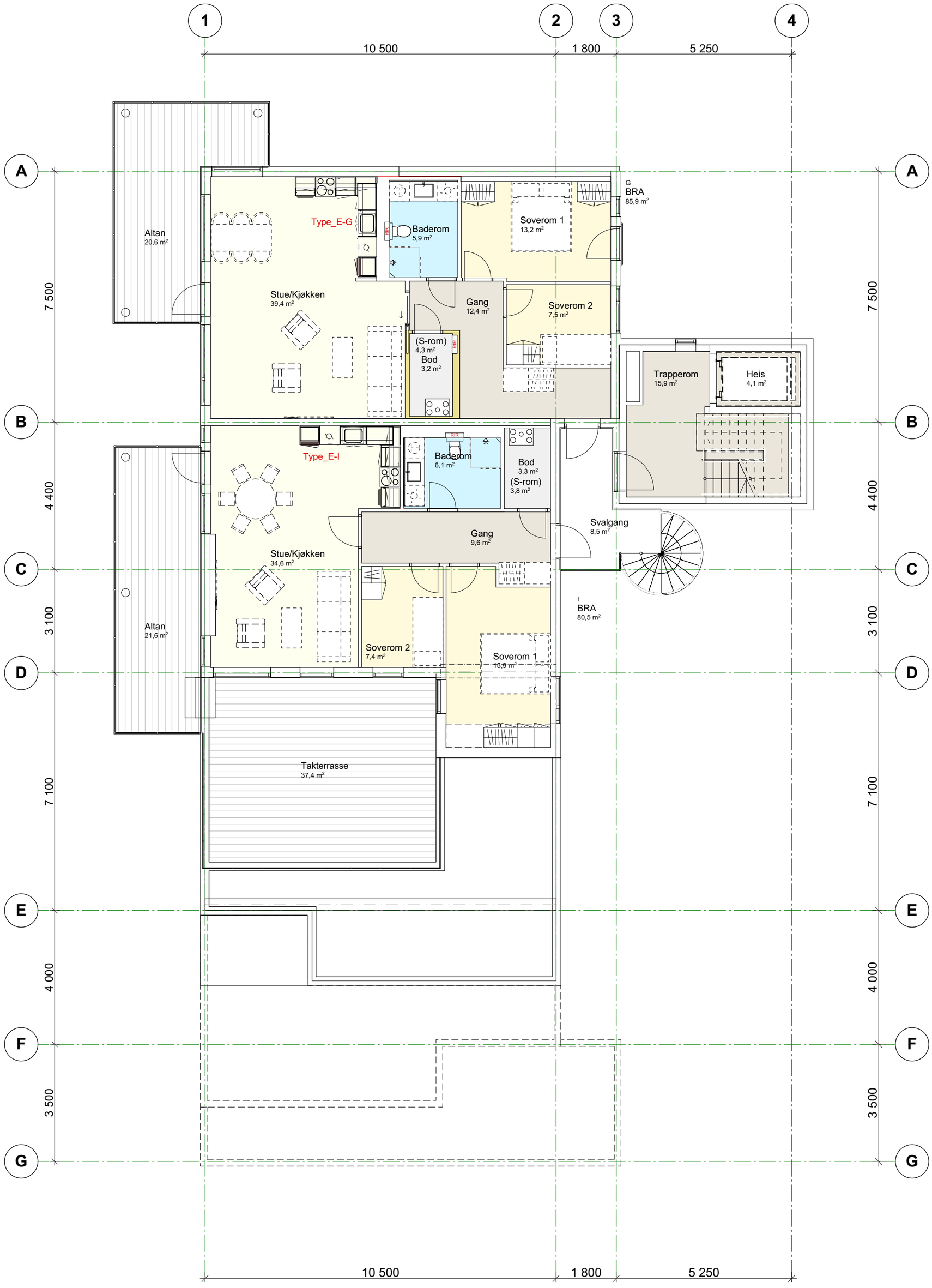
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.05
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 2.etasje - Hus E

PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

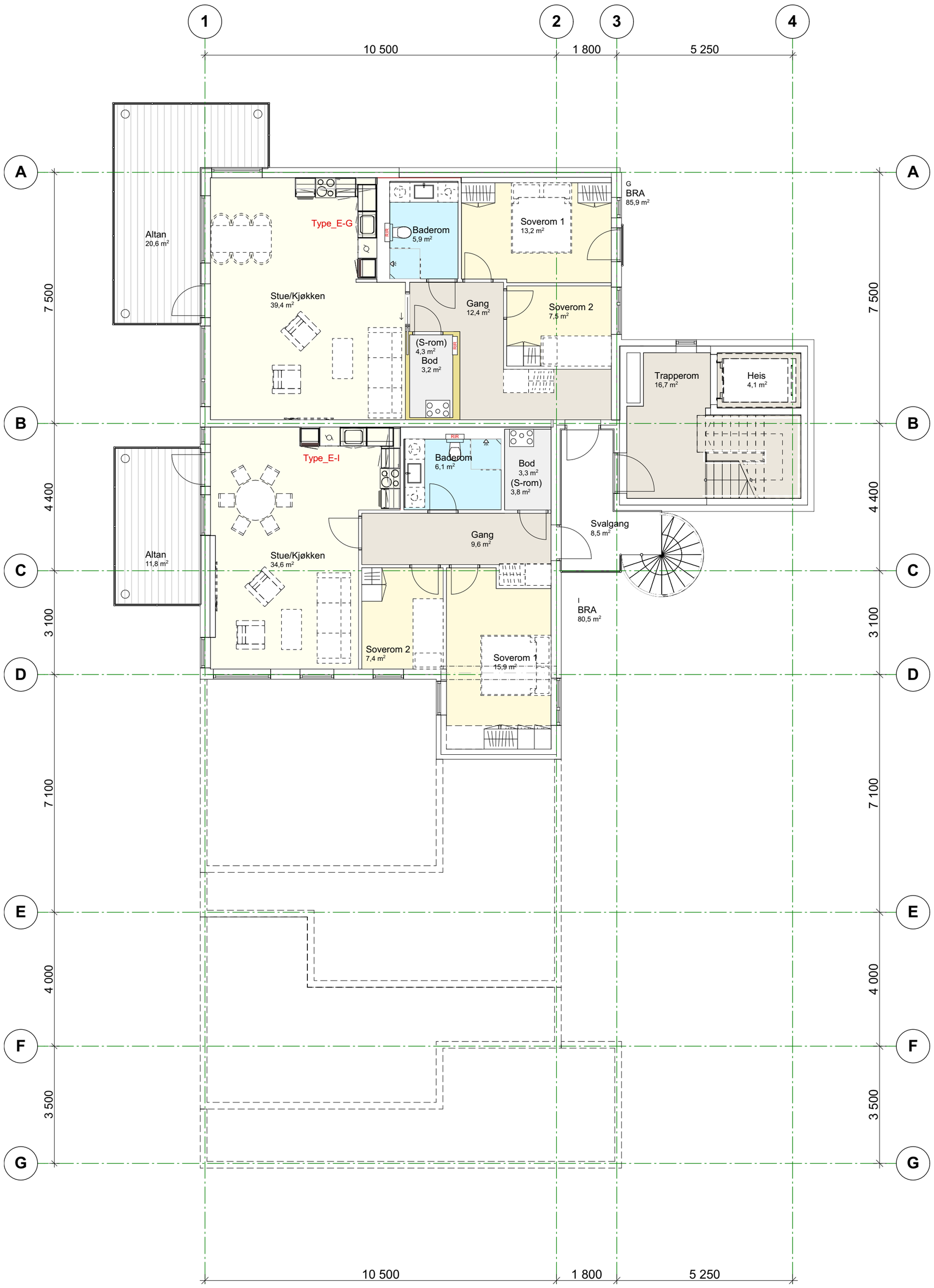
Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted:
Os
Dato:
08.01.2021
Målestokk:
1:100
Prosj.ansv.:
AB
Tegnet av:
BP
Kontrollert av:
AB
Tegn.status :
Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300

Tegningsnr.: A.10.10.06

Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 3.etasje - Hus E

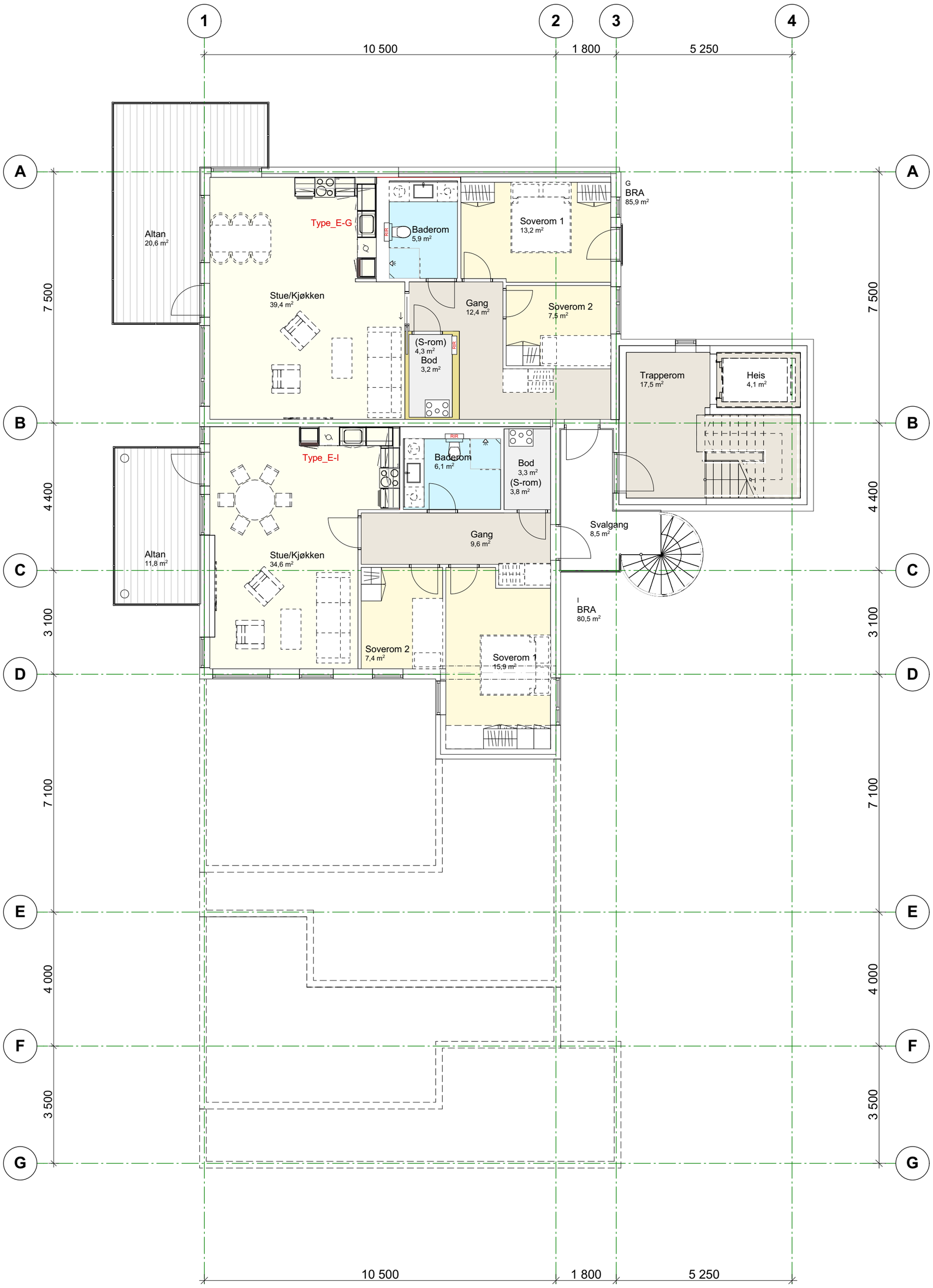
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.07
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 4.etasje - Hus E

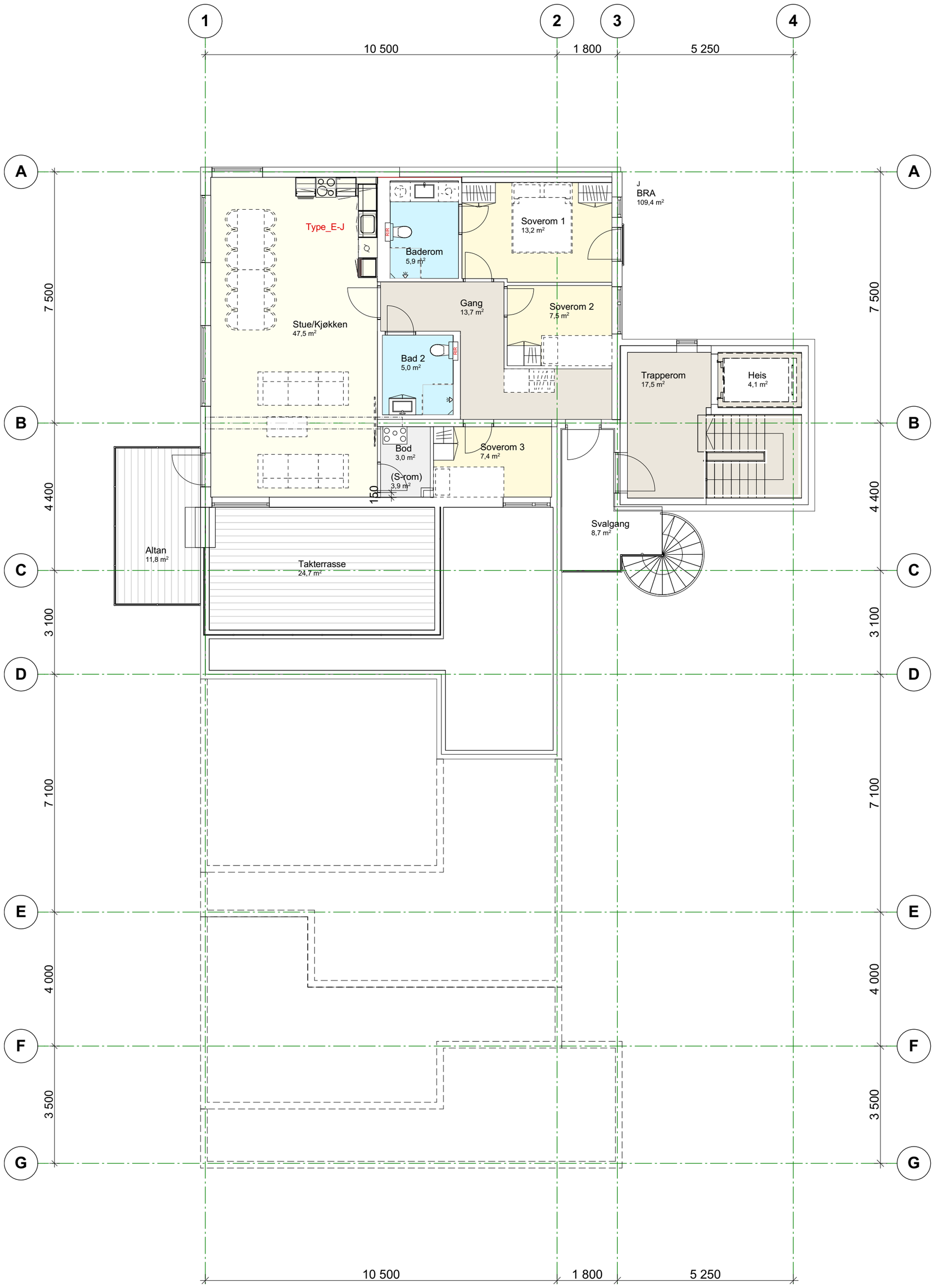
PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.08
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Plan 5. etasje - Hus E

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.10.09
Rev.:



BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Snitt 1 - Hus E

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.20.01
Rev.:

Filplassering: F:\Prosjekt\Haukedalen - 2018033000\6 Tegninger beskrivelse\61 ARK\A.10 Forprosjekt\A.10 Hus E redusert.pln



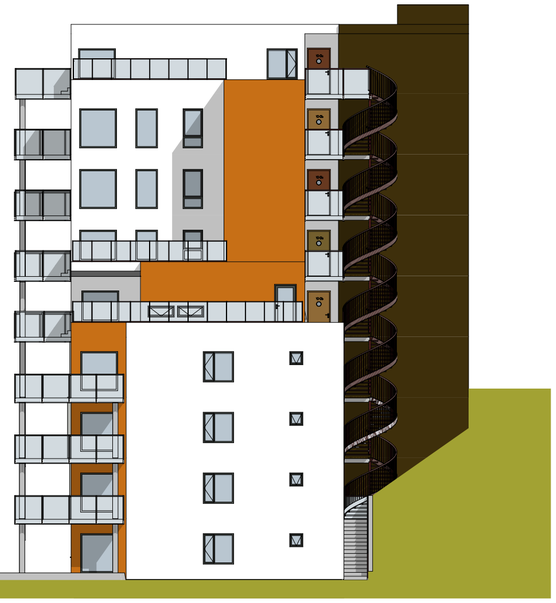
1:200 Fasade mot Sør Vest



1:200 Fasade mot Nord Vest



1:200 Fasade mot Nord Øst



1:200 Fasade mot Sør Øst

Formaica Alpino - Hvitt

Formaica Punga Punga - Mørk brun

Formaica Marron - Gul brun

Formaica Cafe - Gul

BYBO AS

Bekkestien Hus E Gnr.187 Bnr.509

Fasader hus E

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Avdeling Os
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Sæ 21
Postboks 667,5404 Stord
Telefon: 53 40 37 80

Sted: Os
Dato: 08.01.2021
Målestokk: 1:200
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: BP
Kontrollert av: AB
Tegn.status : Søknad om endring

Prosjektnr.: 201803300
Tegningsnr.: A.10.30.05
Rev.:

Filplassering: F:\Prosjekt\Haukedalen - 201803300\6 Tegninger beskrivelse\61 ARK\A.10 Forprosjekt\A.10 Hus E redusert.pln

Tegnforklaring

- Byggegrense
- Felles uteoppholdsareal
- Gangareal
- Vei
- Gressarmering
- Terreng, plen/ blomstereng
- Lav busk/staudebeplanting
- Friområde med naturlig beplantning
- Mur av stein
- Mur av betong
- Møblering
- Trær, plantekasser
- Lekeapparat
- Bosscontainer
- Nedkast restavfall, dokkingpunkt avfallssug
- Sperrebom
- Sykkelskur 2. etg overdekket
- Sykkelstativ
- Belysningspunkt innfelt i mur
- Innkjørsel P-kjeller
- Inngang
- Belysningspunkt stolpe

Uteomhusareal som ferdigstiles før midlertidig brukstillatelse hus C-D

GF2 · GF1 · f_BUT6 · f_SGG6 · f_SGG5 · f_SPA2 · f_SKV1 · f_BUT5 · f_BLK3 · f_SV2 · f_BRE4 · f_BUT4

BBB1 BRA=1900m² · BBB2 BRA=2800m² · BBB3 BRA=4600m² · BBB4 BRA=2000m²

Lekeplass · BUSKFELT · tilkomst til friområde · eksisterende kulvert · Haukedalen skole

187/480 · 187/211 · 64B · 64A · 62 · 60 · 58 · 145 · 54

N

BYBO AS	Sted: Os Dato: 29.10.20 Målestokk: M:250 (A0) Prosj.ansv.: AB Tegnet av: SA Kontrollert av: AB Filnr.:
Haukedalen Gnr. 187 Bnr. 509 Utomhusplan	Forprosjekt
BYBO PLAN & ARKITEKTUR	Prosj.nr. 201803300 · Tegn.nr. A.00.01 · Rev.

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.