

# Kristian Bings vei 51

Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Familier med barn**



## Offentlig transport

🚶 Mindeveien gravplass Linje 10	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Kristianborg Linje 2	13 min 🚶 0.9 km
🚶 Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 🚶 3.9 km
✈ Bergen Flesland	18 min 🚶

## Skoler

Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	21 min 🚶 1.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	8 min 🚶 2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Nicolaysens vei	21 min 🚶
🚗 Fredrik Stangs Vei	27 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100

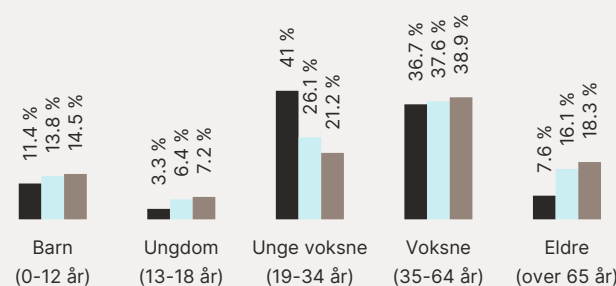


Kvalitet på skolene  
Bra 73/100



Naboskapet  
Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Solheim/Kristian Bi...	927	500
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Espira Grønnestølen barnehage (1-5... 79 barn	16 min 🚶 1.1 km
Kristianborg barnehage (0-5 år) 80 barn	20 min 🚶 1.4 km
Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	19 min 🚶 1.5 km


## Dagligvare


Coop Extra Minde Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1 km
Matkroken Blekenberg	17 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



 Støynivået  
Lite støynivå 80/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 76/100

## Sport

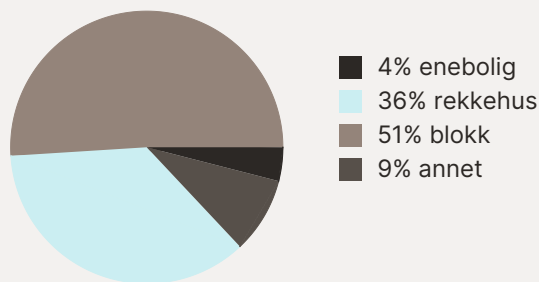
 Hordagaten 91 ballbane grus 6 min   
Ballspill 0.4 km

 Grønnestølen ballbane 15 min   
Ballspill 1.1 km



 MOVA Kronstad 20 min 



 Sportic Danmarks plass 20 min 

## Boligmasse

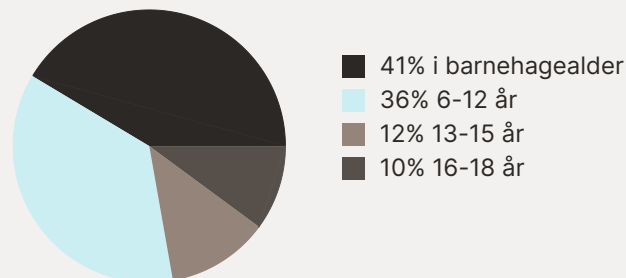


## Varer/Tjenester

 Bergen Storsenter 9 min 

 Vitusapotek Minde 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

 Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Bergen AS	Oppdragsnr.	197240236		
Adresse	Kristian Bings vei 51				
Postnr.	5073	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Knut	Etternavn	Våge		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TVR Mur AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran, sluk og fliser

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

TVR Mur as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tom Vargarvik Riise 26.06.2020

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Ja

### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

Ikke arbeid som er søknadspliktig

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar  I garasjen

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kristian Bings vei 51  
5073 BERGEN  
Gnr./Bnr.: 159/628  
Seksjonsnr. : 13  
Bergen kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 75 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 75 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 13.12.2024

## Bygningssakkyndig selskap

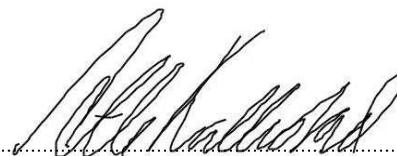
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.vest@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.vest@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: PC Atle Kallestad

Mobil: 41372423

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 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 (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	13.12.2024
Referansenummer	15065358
Meglerforetakets oppdragsnummer	197-24-0236
Hjemmelshaver/selger	Knut Våge
Bygningssakkyndig inspektør	PC Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	16.01.2025 16:45

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kristian Bings vei 51
Postnummer/sted	5073 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	159/628
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 4614 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Minde Terrasse beliggende i Kristian Bings vei, Bergen kommune. Felles tomt for Sameiet er opparbeidet med asfaltert vei, grus, diverse beplantninger og biloppstillingsplasser. Egen inngang.

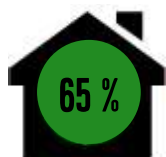
Leilighetsbygg oppført i 2004. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med felles parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i bad. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.

Leiligheten består av: Stue, kjøkken, 2 soverom, entrè, bad og bod.  
Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i underetasje oppmålt til ca 5 m<sup>2</sup> og en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	70	5		75	7
	Stue, kjøkken, 2 soverom, entrè, bad og bod	Bod i underetasje			Balkong
SUM	70	5		75	7
<b>Total bruksareal: 75 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 66 m<sup>2</sup> P-rom og 4 m<sup>2</sup> S-rom.


# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra 2020.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Tapet på vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Speil med sidelys.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Til informasjon:  
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.  
Relativ fuktighet ble målt til 39,4 prosent, ved 18,4 celsius.

 TG 2

Overflater vegger

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfiser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Fallforhold (gulv)

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

## Kjøkken

---

Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Ventilator i overskap.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder sansynligvis plassert under kjøkkenbenk (denne er ikke observert og antagelsene baserer seg på rørføringer i servantskap).



Gulvflater belagt med parkett.

Vegg og himlingsflater i malte flater.

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Varmtvannsbereder	Se punkt "Varmtvannsbereder" under avsnitt om teknisk anlegg.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.

Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Glatte innerdører.

og innerdører med glassfelt.

Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg.

Elektrisk oppvarming.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

## Etasjeskiller - 2.Etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og soverom.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør i plast.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entré.

Sentralstøvsuger plassert i bod.


Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon


 TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Ingen tilkomst til fordelerskap, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Hovedstoppekran | Innvendig stoppekran innvendig er ikke tilgjengelig/ikke påvist.

 TGIU Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (antatt plassert i kjøkkeninnredning). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Radon

 TGIU Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke undersøkt.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Dører og vinduer

---


Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Balkongen har utebelysning.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet.  
Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,41 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 15.01.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

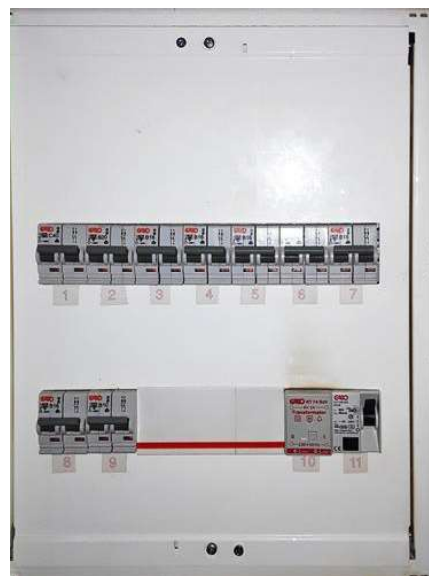
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setnings-skader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



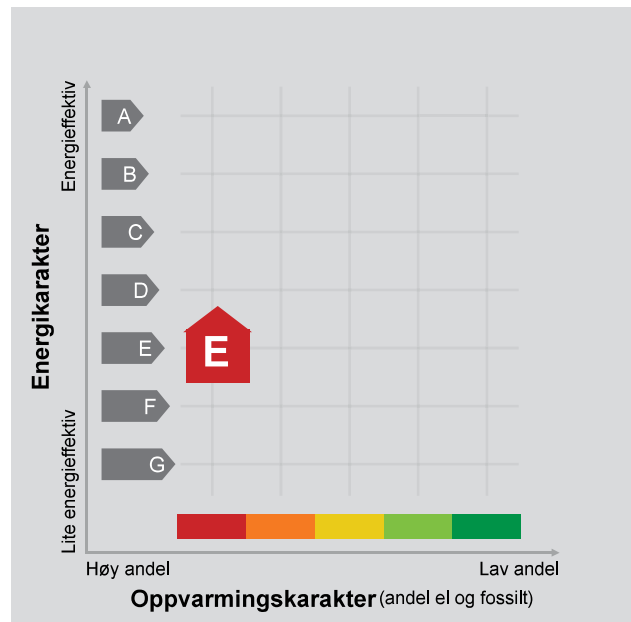
Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Kurs-nummer	Kursbetegnelse	Sikring (A)	Kabel (mm <sup>2</sup> )
1	Hovedsikring	40	2 x 10
2	Komfyr	20	2 x 4
3	Oppvaskemaskin	16	2 x 2.5
4	Vaskemaskin	16	2 x 2.5
5	Soverom 1 og bad	16	2 x 2.5
6	Soverom 2, bod, gang og ringeanlegg	16	2 x 2.5
7	Kjøkken	16	2 x 2.5
8	Stue	16	2 x 2.5
9	VVB	10	2 x 1.5

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

# ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Bings vei 51
Postnummer	5073
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	628
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20776145
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-59528
Dato	12.12.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 7 200 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	73
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Sameiet Minde Terrasse**  
**Fastsatt av Sameiermøtet 15. april 2010**

**§ 1**  
**Navn**

Sameiets navn er Minde Terrasse.

**§ 2**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive 27 eierseksjoner i eiendommen gnr. 159 bnr. 628 i Bergen Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter en bod. Hver eierseksjon har i tillegg bruksrett til en (1) parkeringsplass i felles garasje.

Eiere av seksjoner i første etasje har også eksklusiv bruksrett på terrasse- og utearealet foran sin seksjon, men arealet skal være tilgjengelig som rømningsvei for hele sameiet og være tilpasset dette formålet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealer hører alt ytre på bygninger (tak, vegger, vinduer, trappeopp ganger, heis, svalganger) inklusiv andre fellesareal som bodområde, garasjeanlegg, gjesteparkering, adkomtsvei m.m.

Som fellesanlegg regnes også originalt innbygget nett for vann og avløp i vegger, gulv eller tak frem til de enkelte seksjonene og fremføring av elektrisitet til seksjonens sikringskap. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

**§ 3**  
**Formål**

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

## **§ 4** **Rettslig råderett og plikter**

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

For vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggenes fasader og sameiets fellesareal, som oppsett av utvendige byggkonstruksjoner og montering av innretninger som varmepumpe, parabolantenne og lignende, skal det søkes om styrets godkjenning før slike tiltak kan iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret.

## **§ 5** **Juridiske disposisjoner**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Leietakere skal meldes til styret for godkjenning før leieavtale inngås og signeres. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## **§ 6** **Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

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

## § 7

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

## § 8

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## **§ 9 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§10**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og minimum et styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **§ 11**

### **Ordensregler**

Beboerne plikter å følge ordensreglene som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

Det skal være generell ro i sameiet og på utearealer mellom kl. 23 og 07 på hverdager og kl. 24 og 09 på lør- og helligdager slik at ingen beboere i sameiet eller naboer sjeneres med unødig støy i denne tiden.

Fester og større samlinger som antas å vare utover kl. 23 skal varsles på forhånd. Støynivå skal da holdes på et anstendig nivå, og hvis vinduer og dører holdes åpne eller ved opphold på terrasser skal det tas hensyn til dette slik at ikke naboer plages unødig. Dette gjelder også i adkomstområdet da de fleste leilighetene har soverom vendt mot dette området.

Tilgrising på eiendommen (flasker, sigarettneiper etc.) er ikke tillatt og skal ryddes opp umiddelbart eller påfølgende dag.

Henviser ellers til Lov om helligdager og helligdagsfred.

Garasjen er kun forbeholdt parkering av kjøretøy og sykler i daglig bruk og skal ikke brukes som lagringsplass for andre eiendeler. Hver seksjon har fått tildelt en egen bod til dette. Bildekk og annen bilrekvisita skal også lagres i bod. Reparasjon av biler er tillatt, men all søppel og evt. oljesøl skal umiddelbart fjernes.

## **§ 12**

### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

### **§ 13**

#### **Vedlikehold av fellesareal**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Seksjonseier har et proratarisk ansvar for felles vedlikehold av vei, vann – og kloakkledninger frem til offentlig anlegg.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Det skal hver vår gjennomføres en dugnad i sameiet som omfatter rydding og rengjøring av felles- og utearealer.

### **§14**

#### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring
- b) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) Lys/oppvarming av fellesarealer
- d) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- e) Kostnader til felles gjeld/lån
- f) Grunnpakke kabel-TV abonnement

### **§ 15**

#### **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

## **§ 17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## **§ 18**

### **Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 19**

### **Mislighold og fravikelse**

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

Medfører en sameiers 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.

## **§ 20**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## **§ 21 Eierskifte**

Erverver av seksjon skal meldes til styret så snart denne er kjent. Erverver vil bli belastet med et eierskiftegebyr pålydende kr. 1000,-

## **§ 22 Husdyrhold**

Husdyrhold skal meldes til styret for godkjenning. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er ikke under noen omstendigheter tillatt med dyr i sameiet som iht. norsk lov ikke er tillatt som husdyr i Norge.

Følgende regler gjelder for husdyrhold i sameiet.

- a) Det er båndtvang over hele utearealet på eiendommen
- b) Lufting på fellesområdene skal gjøres under oppsyn. Husdyr kan ikke ferdes på eiendommen uten følge
- c) Etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart

Ved overtredelse av denne paragraf vil eier i første omgang få skriftlig advarsel om at avvisning og nektelse av husdyrhold kan finnes sted. Ved gjentatt overtredelse og skriftlig advarsel ikke tas til følge vil husdyrhold bli nektet. Ytterste konsekvens kan bli politianmeldelse.

Henviser ellers til Lov om dyrevern og Lov om hundehold.

## **§ 23 Branninstruks**

Sameiet skal til enhver tid ha en detaljert branninstruks. Enhver sameier plikter å sette seg inn i og alltid følge sameiets branninstruks samt sette seg inn i hvordan sameiets brannalarmsentral fungerer og kunne denne.

## **§ 24 Parkering**

Hver eierseksjon har iht. vedtektenes § 2 bruksrett på 1 parkeringsplass i felles garasje. I tillegg har sameiet 7 merkede gjesteplasser utenfor garasjen. Plassene i felles garasje er merket med husnummer slik at hver bruksenhet skal ha en dedikert plass. Men følgende unntak gjelder:

- De to store plassene nærmest garasjeporten, merket 23 og 25, er dimensjonert for funksjonshemmede. Hvis det flytter inn funksjonshemmede i sameiet må disse plassene gjøres tilgjengelig for dem ved et plassbytte.

Plasser i felles garasje er kun for beboere i sameiet og kan ikke lånes/leies ut til andre.

Plasser i felles garasje skal kun benyttes for kjøretøy som er i bruk og skal ikke brukes til lagrings- eller oppbevaringsplass for tilhengere, defekte kjøretøy o.l. For beboere med mer enn et kjøretøy kan det søkes om midlertidig bruk av ekstra plass dersom det er noen ledige. Dette skal avklares med styret og den seksjon som ikke benytter sin plass. Evt. leiegebyr kan påregnes.

Gjesteparkering er kun for besøkende til sameiet, men kan tidvis og ved behov benyttes av beboere i sameiet. Utvidet bruk/behov av beboere skal avklares med styret.

All parkering skal foregå på angitte, oppmerkede plasser. Parkering på adkomstvei er ikke tillatt bortsett fra kortere parkering for av- og pålasting, rengjøring av kjøretøy og lignende. Kjøretøy skal i slike tilfeller flyttes umiddelbart etterpå.

Hver seksjon har fått utlevert et parkeringskort for bruk på gjesteparkering. Dette kortet er kun ment for besøkende til sameiet. Misbruk kan medføre inndragning. Styret har i tillegg noen ekstra p-kort for utlån ved behov.

For å håndheve parkeringsreglene har sameiet inngått avtale med eksternt firma for borttauing av ulovlig parkerte kjøretøy.

## **§25 Grilling**

Grilling på terrasser og altaner er tillatt under forutsetning om at det vises hensyn overfor naboer og at det taes sikkerhetsmessige forholdsregler som konstant tilsyn/overvåking av grill så lenge grillingen pågår, tilgang på brannslukkemidler etc. Evt. henstillinger fra naboer som blir sjenert av grillingen skal følges. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling i beruset tilstand er ikke tillatt. Vis måtehold.

**FORLAT ALDRI GRILL SÅ LENGE GRILLINGEN PÅGÅR OG HOLD ØYE MED GRILLEN SÅ LENGE DEN ER VARM OG DET ER GLØD I KULLENE.**

## **§26 Avfallshåndtering**

Sameiet har 3 store containere for restavfall og 3 store containere for papiravfall. Restavfallscontainerne skal kun brukes til daglig husholdningsavfall. Større ting og mengder må den enkelte beboer selv sørge for blir levert til en av BIR's gjenvinnings- eller mottaksstasjoner. Restavfallscontainerne tømmes hver torsdag eller iht. BIR's tømmekalender ifm. høytider.

Større esker og kartonger som legges i papiravfallscontainerne skal enten brettes skikkelig sammen eller deles opp slik at de ikke opptar all plass.

Papiravfallscontainerne tømmes kun en gang pr. måned.

Ingen av containerne skal overfylles og lokk skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen.

# Årsregnskap 2023

for

## Minde Terrasse

Orgnr: 986 907 432

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>616 287</b>	<b>292 055</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	-1 628 432	436 593
Opptak lån	3 310 243	0
Avdrag lån	519 151	112 360
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>1 162 660</b>	<b>324 232</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>	<b>1 778 948</b>	<b>616 287</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	2 772 835	668 626
Kortsiktig gjeld	993 887	52 339
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>	<b>1 778 948</b>	<b>616 287</b>

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		897 156	854 496	854 496	945 602
Annen driftsrelatert inntekt	2	207 231	200 429	193 060	200 800
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 104 387</b>	<b>1 054 925</b>	<b>1 047 556</b>	<b>1 146 402</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader		0	13 748	10 575	18 000
Styrehonorar/Lønn		0	97 500	75 000	127 500
Forsikring		93 151	108 670	118 000	102 500
Forretningsførsel		46 420	44 000	46 420	49 300
Revisjon		7 725	14 379	7 210	7 800
Energi/fyring		55 339	47 188	48 087	53 600
Kabel-TV/internett		176 361	171 394	176 538	185 900
Vedlikehold	3	2 265 769	29 869	220 000	2 759 400
Andre driftskostnader	4	57 773	64 424	33 000	61 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 702 537</b>	<b>591 171</b>	<b>734 830</b>	<b>3 365 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 598 149</b>	<b>463 754</b>	<b>312 726</b>	<b>-2 219 298</b>
Finansinntekter		2 157	342	0	0
Finanskostnader		32 439	27 503	35 000	227 350
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>30 282</b>	<b>27 161</b>	<b>35 000</b>	<b>227 350</b>
<b>Resultat</b>		<b>-1 628 432</b>	<b>436 593</b>	<b>277 726</b>	<b>-2 446 648</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	5	-1 628 432	436 593		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>-1 628 432</b>	<b>436 593</b>		

## Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 616	25 887
Forskuddsbetalte kostnader	6	72 335	62 789
Bankinnskudd		2 694 884	579 950
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 772 835</b>	<b>668 626</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 772 835</b>	<b>668 626</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	-1 531 295	97 136
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 531 295</b>	<b>97 136</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 310 243	519 151
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 310 243</b>	<b>519 151</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		967 729	36 786
Skyldige offentlige avgifter		0	13 522
Annen kortsiktig gjeld	8	26 158	2 031
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>993 887</b>	<b>52 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 772 835</b>	<b>668 626</b>

Balansen er elektronisk signert med BankID ihht selskapets signaturrettigheter.

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

#### 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.

#### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

#### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

<b>NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNEKT</b>	<b>2023</b>
Kabel-TV/Internett	183 060
Elbillading	24 171
<b>Sum annen driftsinntekt</b>	<b>207 231</b>

<b>NOTE 3 - VEDLIKEHOLD</b>	
Vedlikehold bygninger	2 124 969
Vedlikehold elektro	19 688
Vedlikehold VVS	2 615
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 461
Drift/vedlikehold heis	15 728
Vedlikehold brannsikring	12 742
Vedlikehold parkering/garasje	3 834
Diverse vedlikeholdskostnader	1 733
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>2 265 769</b>

<b>NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	
Lokalleie	1 800
Containerleie	3 702
Snøbrøyting/gressklipping	9 443
Kostnader dugnad	14 969
Annen fremmed tjeneste	4 988
Trykksaker	1 043
Kontingenter	3 889
Generalforsamling/årsmøte	255
Bank og kortgebyrer	4 040
System - og transaksjonskostnader	6 076
Annen kostnad	7 570
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>57 773</b>

<b>NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL</b>	
Opptjent egenkapital 1.1	436 593
Udekket tap 1.1	-339 456
Overført til/fra egenkapital	-1 628 432
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>-1 531 295</b>

<b>NOTE 6 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER</b>	
Forskuddsbetalt forsikring	26 340
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	45 995
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>72 335</b>

**NOTE 7 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

<b>Bank</b>	<b>DNB</b>	<b>DNB</b>
Lånenummer	1213.78.41558	1636.78.96713
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2020	2023
Løpetid		20 år
Innfrielseår		2043
Rentesats (nominell)		
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>906 700</b>	<b>3 310 243</b>
Lånesaldo 01.01	519 151	0
Opptak i periode		3 310 243
Avdrag i periode	519 151	0
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>0</b>	<b>3 310 243</b>

**NOTE 8 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt rente	21 122
Annen påløpt kostnad	1 051
Utlegg	3 985
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>26 158</b>

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIGET MINDE TERASSE 2024**

Stad: *Møterom ved biblioteket på Ny-Krohnborg skule  
Rogagaten 9, 5055 Bergen*

Tid: *Mandag 18.03 kl 18:00*

### **Saksliste**

#### *1. Konstituering*

- 1.1 Val av møteleiar
- 1.2 Val av referent
- 1.3 Val av protokollvitne
- 1.4 Antall stemmeberettiga og fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### *Sak 2. Val av tillitsvalgte*

- 2.1 Val av varamedlem

#### *Sak 3. Godkjenning av reknskap*

- 3.1 Gjennomgang av reknskap for sameiget 2023

#### *Sak 4. Utbetaling av styrehonorar*

- 4.1 Styret foreslår et styrehonorar for gjennomført styreperiode 22/23 pålydande 75.000 kr. Styret vedtar intern fordeling.
- 4.2 Styret foreslår eit styrehonorar for gjennomført styreperiode 23/24 pålydande 75.000 kr. Styret vedtar intern fordeling.

#### *Sak 5. Oppfølging prosjekt oppgradering svalganger*

#### *Sak 6. Dugnad*

- 6.1 Dato for vårdugnad vert mandag 06.05.2024
- 6.2 Dato for haustdugnad vert mandag 14.10.2024

#### *Sak 7. Eventuelt/anna/innkomne saker*



## Referat årsmøte 2024, Minde Terrasse

---

Sted: Ny-Krohnborg skule

Tid: mandag, 18.03.2024, kl. 18.10-19.23

Til stede: Tom K. Dahl, Dagmar Haumann, Kjetil & Daina Hjartnes, Geir Bjarne Høydal, Geir Jakobsen, Sondre Try Myrmel, Guro Thingvold

### **Sak 1. Konstituering**

#### *1.1 Val av møteiar*

Guro Thingvold ble valgt som møteleder.

#### *1.2 Val av referent*

Dagmar Haumann ble valgt som referent.

#### *1.3 Val av protokollvitne*

Tom K. Dahl ble valgt som protokollvitne.

#### *1.4 Antall stemmeberettiga og fullmakter*

7 stemmeberettigete, ingen fullmakter

#### *1.5 Godkjenning av innkalling*

Innkalling ble godkjent.

#### *1.6 Godkjenning av utvidet saksliste (se sak 7.1)*

Utvidet saksliste ble godkjent.

### **Sak 2. Val av tillitsvalgte**

#### *2.1 Val av varamedlem*

Geir Jakobsen ble valgt og fortsetter som varamedlem.

### **Sak 3. Godkjenning av reknskap**

#### *3.1 Gjennomgang av reknskap for sameiget 2023*

Sameiets regnskap for 2023 ble godkjent.

### **Sak 4. Utbetaling av styrehonorar**

*4.1 Styret foreslår et styrehonorar for gjennomført styreperiode 22/23 pålydande 75.000 kr.*

*Styret vedtar intern fordeling.*

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

*4.2 Styret foreslår eit styrehonorar for gjennomført styreperiode 23/24 pålydande 75.000 kr.*

*Styret vedtar intern fordeling.*

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Sak 5. Oppfølging prosjekt oppgradering svalganger**

For å sikre prosjektene våre og for å ha en buffer ble det enstemmig vedtatt at sameiet skal ta opp ytterlige lån på 500.000kr.

### **Sak 6. Dugnad**

*6.1 Dato for vårdugnad vert mandag 06.05.2024*

Foreslåtte dato ble godkjent.

*6.2 Dato for haustdugnad vert mandag 14.10.2024*

Foreslåtte dato ble godkjent.

### **Sak 7. Eventuelt/anna/innkomne saker**

*Sak 7.1 Oppgradering av bodareal, Geir Jakobsen*

Geir presenterte en grundig utredning om oppgradering av bodarealet. Siden det var bare 6 stemmeberettigete til stede på dette tidspunkt, ble det bestemt å utsette diskusjonen rundt finansering samt evt. vedtak til ekstraordinært sameiermøte som skal planlegges så snart det foreligger et oppdatert prisoverslag på prosjektet.

Møtet hevet kl. 19.23.

# Deltakere

---

## MINDE TERASSE Norge

***Signert med E-signere***

---

Guro Thingvold  
Styreleder  
guro.thingvold@hotmail.com  
+4795874720

***24-04-2024 15:24:37 UTC***

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 95.34.72.87

## TOM KENNETH DAHL Norge

***Signert med E-signere***

---

Tom Kenneth Dahl  
tkdahl@hotmail.com  
+4740452672

***08-04-2024 11:19:49 UTC***

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 77.18.62.140



BERGEN KOMMUNE  
BYUTVIKLING

System Bygg AS  
Conrad Mohrsvei 9 B  
5068 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112924/11 RUBI	BYG - 5210	11.02.2004

**FERDIGATTEST**

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 159	Bnr 628
Tiltakets adresse	KRISTIAN BINGS VEI nr. 29-31-33-47-49-51-65-67-69.
Tiltakets art	Nybygg Bolig Hus B
Tiltakshaver	System Bygg AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen 06.02.04.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200112924.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

Hans Frugård  
seksjonsleder

Rune Birkeland  
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200112924 Side 1 av 1



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/628/0/0

Utlistet 12. desember 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260770509	Grunneiendom	0	Ja	4 613,5 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">8290000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.1990	<a href="#">190611328</a>	99,8 %
<a href="#">10510000</a>	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.06.1950		0,2 %
<a href="#">17120000</a>	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL, TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	<a href="#">200212517</a>	< 0,1 % (1,2 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">8290000</a>	700 - Fellesområder	59,9 %
<a href="#">8290000</a>	110 - Boliger	16,9 %
<a href="#">8290000</a>	720 - Felles gangareal	16,5 %
<a href="#">8290000</a>	710 - Felles avkjørsel	4,3 %
<a href="#">8290000</a>	750 - Felles lekeareal	2,2 %
<a href="#">17120000</a>	459 - Annet friområde	< 0,1 % (1,2 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (1,2 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	97,8 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	96,3 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">30680000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 4, GRØNNSTØLEN	3	-
<a href="#">10590000</a>	30	ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
<a href="#">20000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
<a href="#">10590100</a>	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL, MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99	3	<a href="#">200505333</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">18/114</a>	139416031-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	08.12.2022	<a href="#">202225572</a>
<a href="#">159/924</a>	139229592-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	31.10.2023	<a href="#">202316048</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Evinj Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 12. desember 2024



## 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 arealdel 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 begrensingslinje 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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 159/628/0/0

Adresse: Kristian Bings vei 51 m.fl.

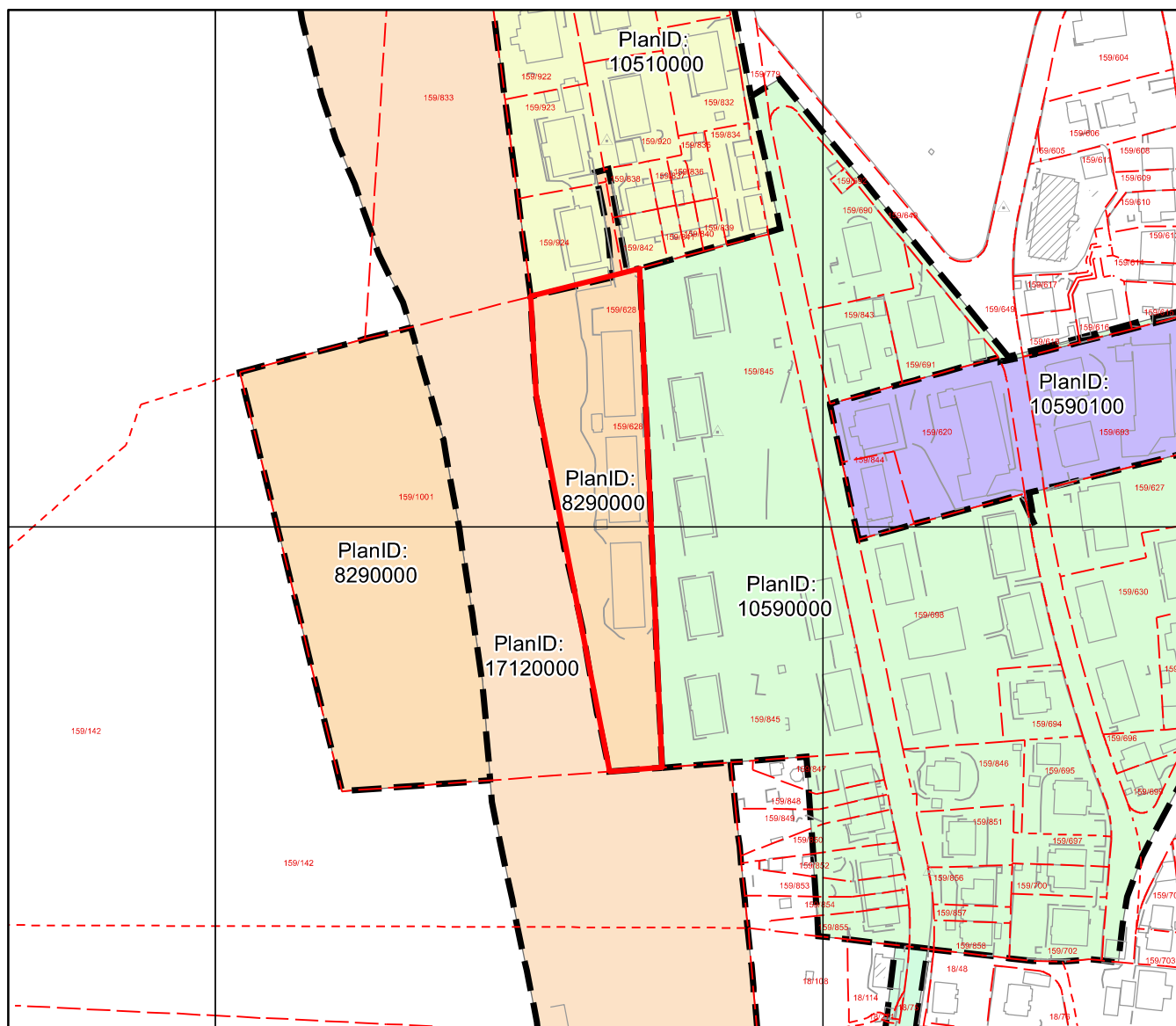


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10510000, 10590000, 17120000, 8290000

 Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000


Dato: 12.12.2024

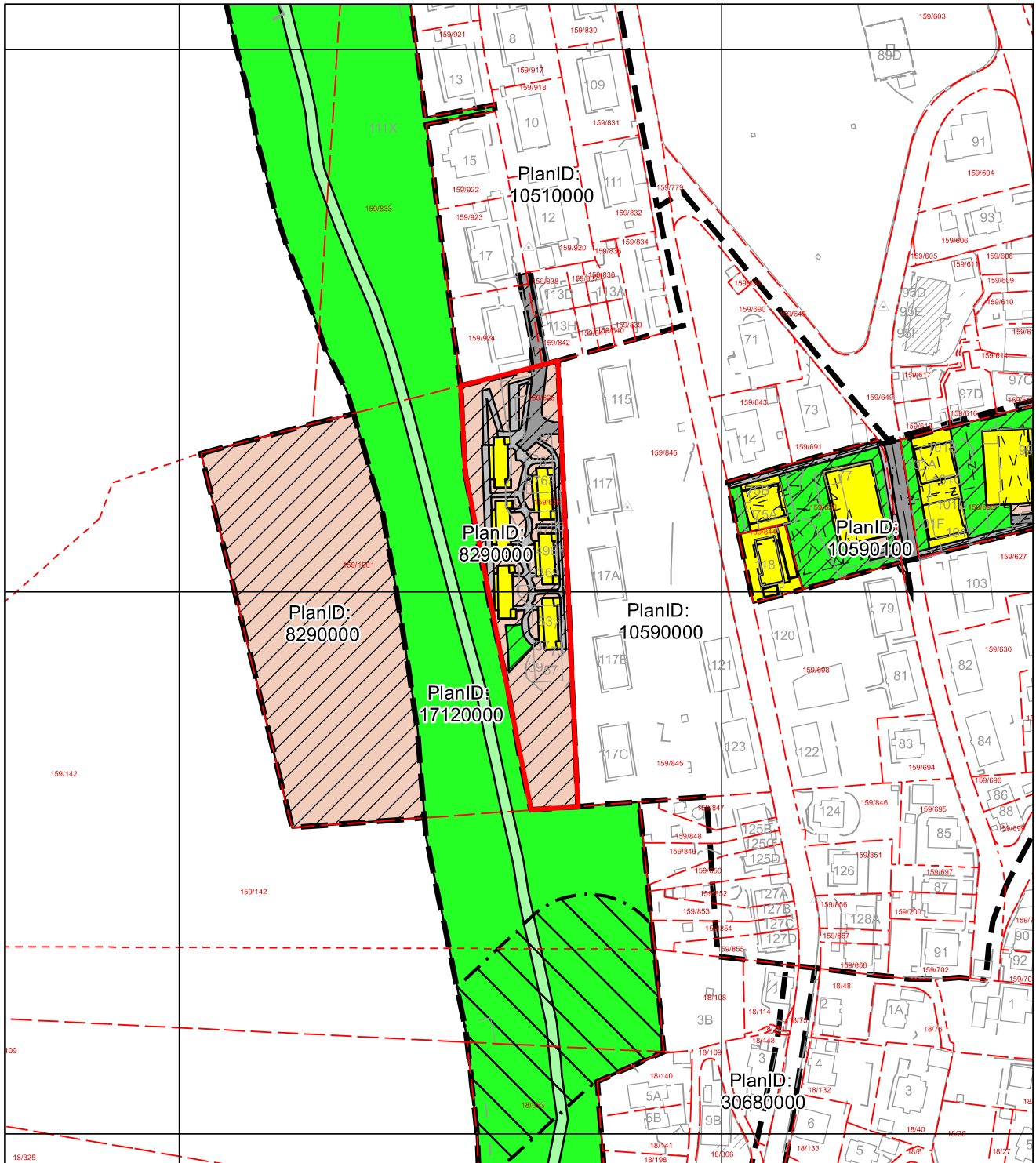
Gnr/Bnr/Fnr: 159/628/0/0

Adresse: Kristian Bings vei 51 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje



### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenningsanlegg
-  640 - Frisiktsone






### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Gangveg
-  Turveg
-  Annet friområde
-  FELLESONMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.12.2024


Arealplan-ID: 65270000

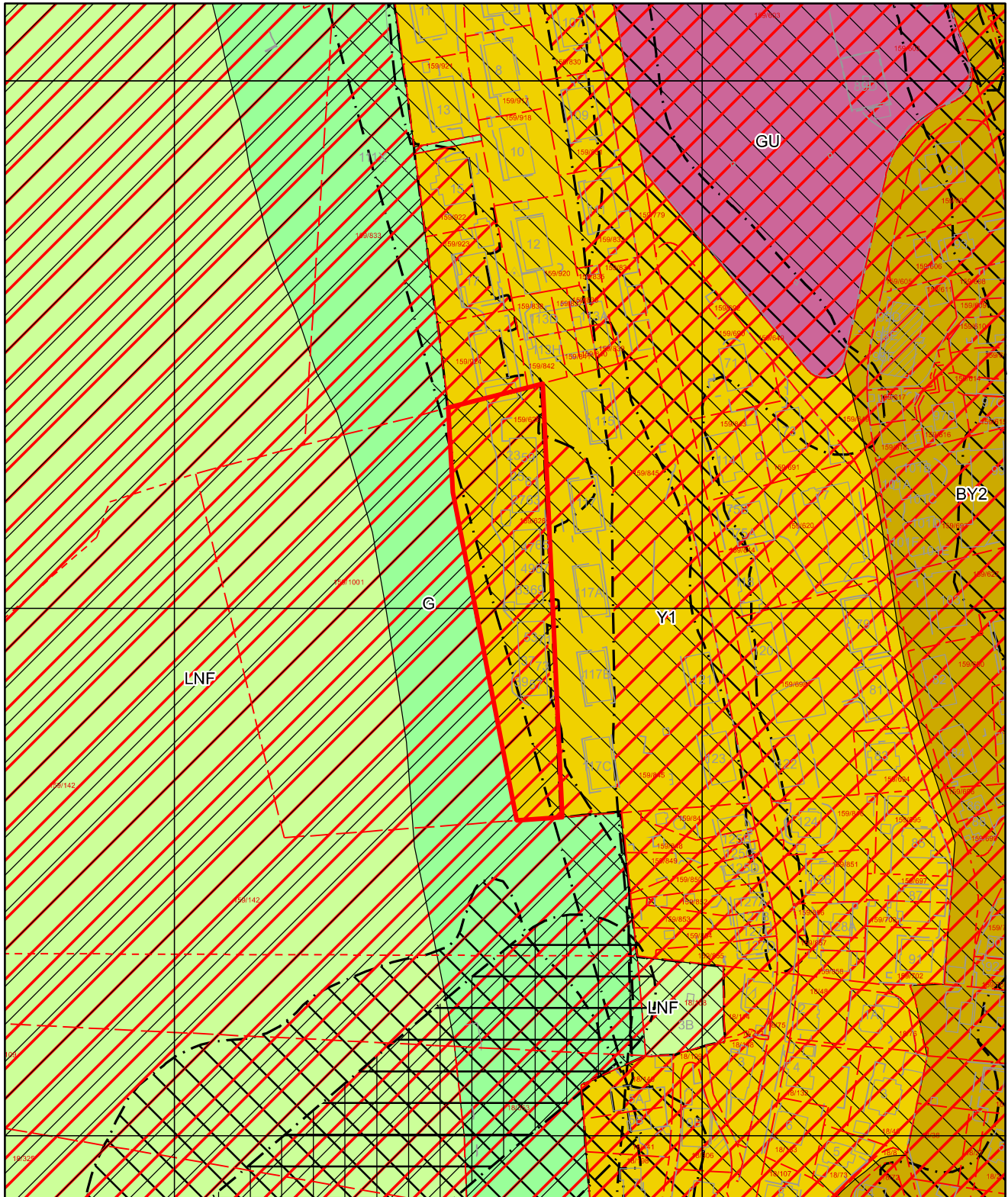
Gnr/Bnr/Fnr: 159/628/0/0

Adresse: Kristian Bings vei 51 m.fl.
















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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn friluftsliv		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Båndleggingsone		Grav- og urnelund
	Faresone		Grønnstruktur
	Infrastruktursone		LNF
	Støysone gul		
	Støysone rød		



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1 000

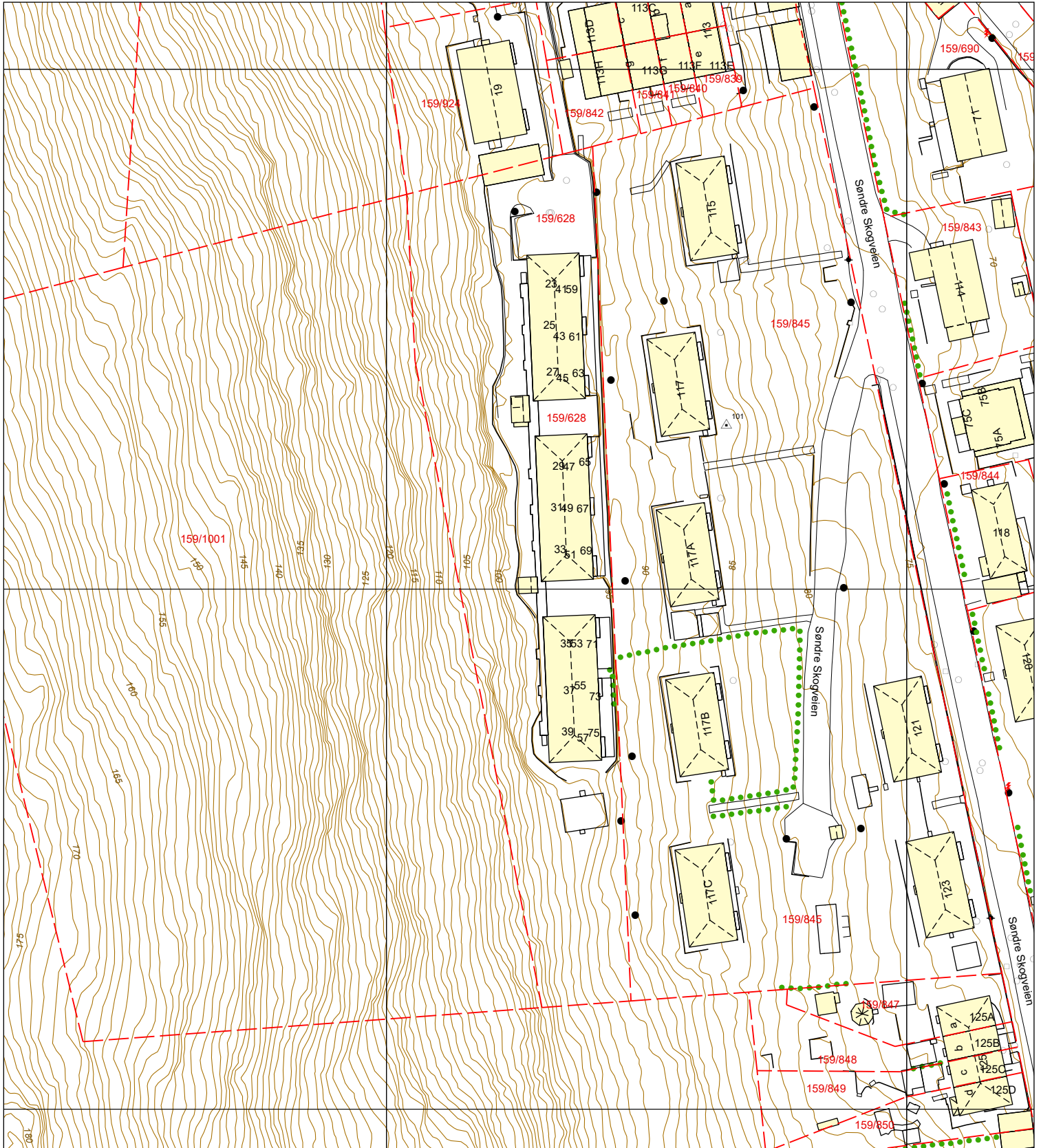
Dato: 12.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/628/0/0

Adresse: Kristian Bings vei 51 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker



BERGEN  
KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

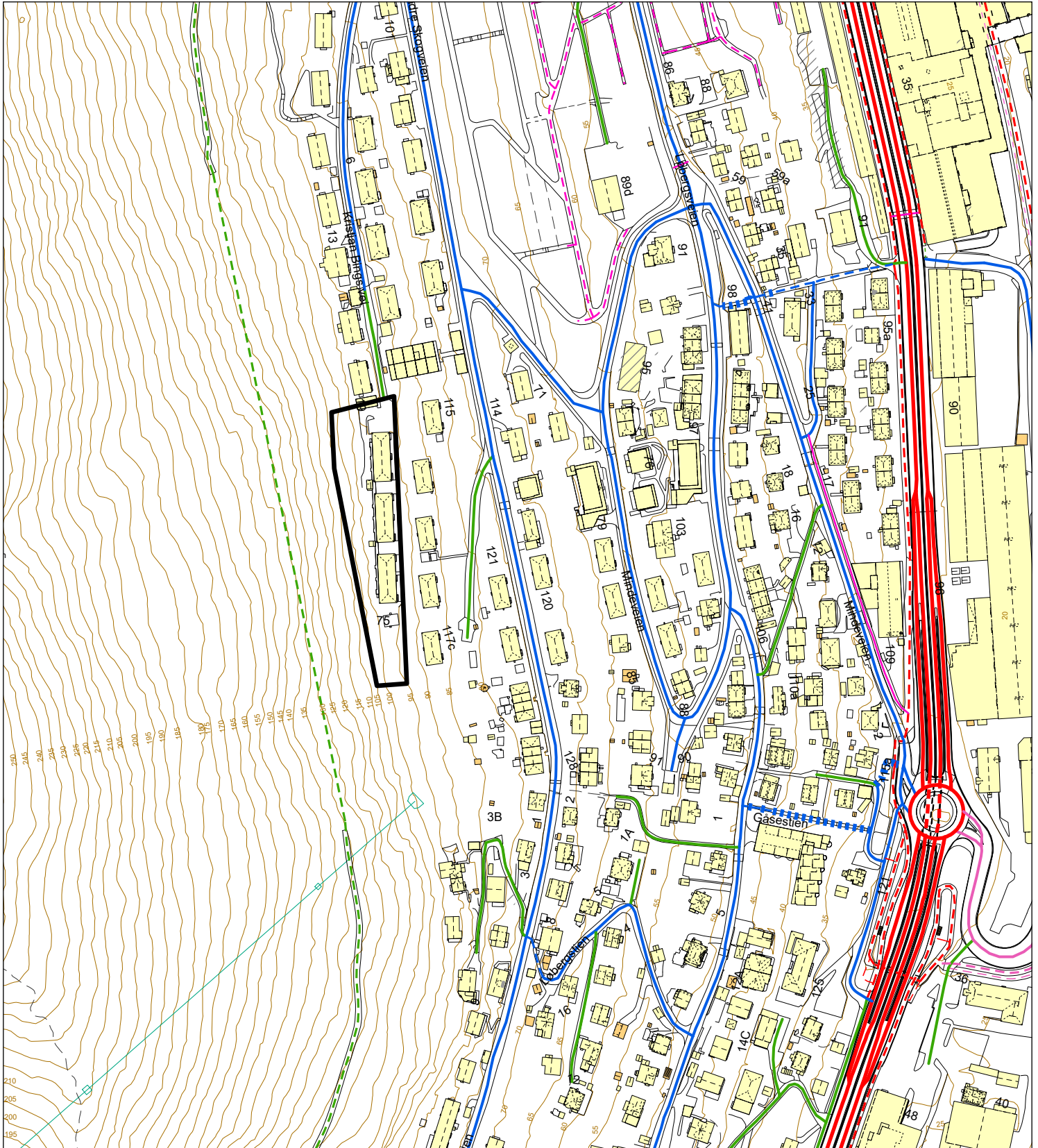
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 12.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/628/0/0

Adresse: Kristian Bings vei 51 m.fl.



## Tegnforklaring - Vegtyper

- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel    | Privat veg, tunnel         | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
| Riksveg           | Kommunal veg         | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat    |
| Riksveg, tunnel   | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg   | Bilferge, fylkesveg        |