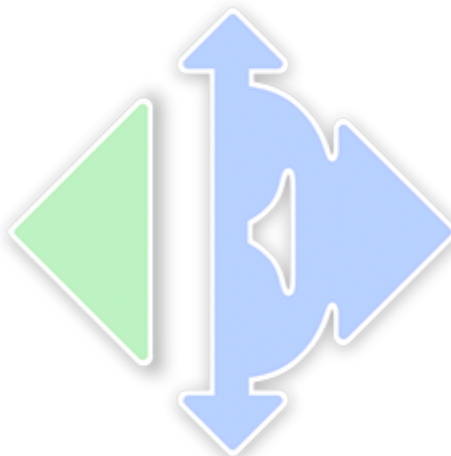


Leilighet
Steinsvikvegen 272
5237 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 15/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:120, Bnr: 500
Hjemmelshaver:	Sissel Dorthea Rolvsvåg
Seksjonsnummer:	67
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2018
Tomt:	2 717 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sissel Dorthea Rolvsvåg
Befaringsdato:	09.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre og stålsøylekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende takteking. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Rune Mannseth

Kontaktperson: Rune Mannseth

Beliggenhet:

Leiligheten har beliggenhet i et nyere etablert boligområdet med tilsvarende bebyggelse. Nærområdet består av flere grøntområder med plener og lekeplasser. I umiddelbar nærhet har man et naturområde med turstier i Siljustøl. Fra boligen har man dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet, Søråshøgda barneskole, Rå Ungdomskole og Nordahl Grieg videregående. Innenfor kort gangavstand har man Råstølen bybanestopp. Ellers er Lagunen storsenter med utallig utvalg av butikker og dagligvarer kun et par minutters kjøring unna med bil. Kort kjøreavstand til arbeidsplasser på Kokstad/Flesland.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 921 851 243

Navn/foretaksnavn: RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 10.12.2018

Stiftelsesdato: 15.11.2018

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,8m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegget og leilighetene varmes opp med radiator, varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5. Etasje	49	0	0	12	46	3
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	49	5	0	12	46	8
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(3,5m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(8,1m²), stue og kjøkken(26,4m²), bod(3,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

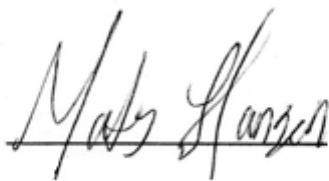
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/12/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det er ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning. Badet er av prefabrikkerte konstruksjoner (baderomskabin). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkongdør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,8m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

Egenerklæring

Steinsvikvegen 272, 5237 RÅDAL

12 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Steinsvikvegen 272

Postadresse

Steinsvikvegen 272

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

7 år og 2 måneder

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Rolvsvåg, Sissel Dorthea

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tett avløp på grunn av samling av fett/objekter som ikke skulle i avløpsrøret. Fikset samme dag. Februar 2023. Ikke vært noe problem siden.
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Skjeggkre februar 2023, i fellesområde. Ble utbedret av skadedyrfirma og ikke sett siden.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83005326

Egenerklæringsskjema

Name

Rolvsvåg, Sissel Dorthea

Date

2026-01-12

Identification

 **bankID** Rolvsvåg, Sissel Dorthea



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rolvsvåg, Sissel Dorthea

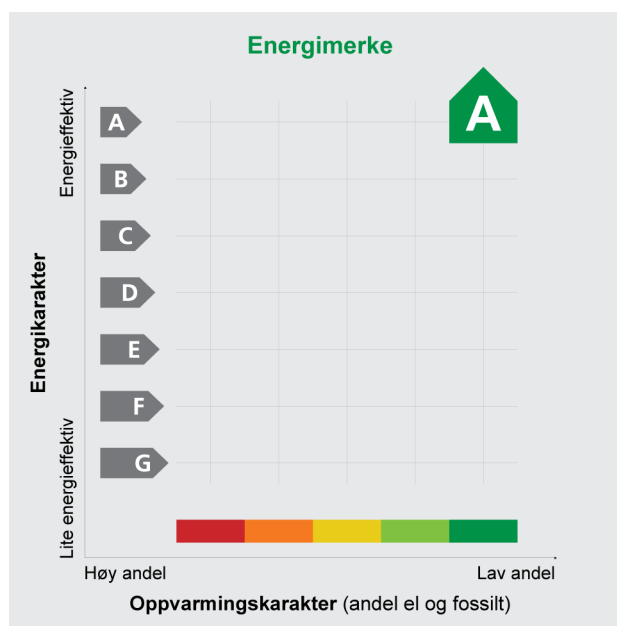
12/01-2026
21:29:22

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Steinsvikvegen 272
Postnr	5237
Sted	Rådal
Leilighetsnr.	GH603
Gnr.	120
Bnr.	500
Seksjonsnr.	67
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2018-943181
Dato	23.10.2018

Innmeldt av Skanska Norge AS v/ Flerbruker



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2018

BRA: 52,0

Dato for lekkasjetall-måling: 24.04.2018

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Steinsvikvegen 272	Gnr: 120
Postnr/Sted: 5237 Rådal	Bnr: 500
Leilighetsnummer: GH603	Seksjonsnr: 67
Bolignr: H0503	Festenr:
Dato: 23.10.2018 10:49:17	Byggnr:
Energimerkenummer: A2018-943181	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker	

Generell informasjon

Nytt bygg

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Steinsvikvegen 272

Postnr/Sted: 5237 Rådal

Leilighetsnummer: GH603

Bolignr: H0503

Dato: 23.10.2018 10:49:17

Energimerkenummer: A2018-943181

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 120

Bnr: 500

Seksjonsnr: 67

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2010
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	113,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,64 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.04.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,03 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,03 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,31 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,700
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.8.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	14,1
Ventilasjonsvarme	6,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4593 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4379 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2161 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2432 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4593 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,9 %
--------------------------------------	--------

Steinsvikvegen 272

Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Råstølen	3 min
Linje 1	0.2 km
Råstølen	3 min
Linje 22	0.2 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen	16 min
Linje F4, L4, R40	12.2 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	2 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.)	21 min
676 elever, 41 klasser	1.6 km
Skjold skole (1-7 kl.)	5 min
322 elever, 21 klasser	2.2 km
Apeltun skole (1-7 kl.)	7 min
322 elever, 22 klasser	3.1 km
Rå skole (8-10 kl.)	13 min
402 elever, 28 klasser	1.1 km
Nordahl Grieg videregående skole	16 min
280 elever	1.4 km
Stend vidaregåande skule	10 min
330 elever, 11 klasser	5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Nordahl Grieg VGS - Vestland fylk...	16 min
--------------------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

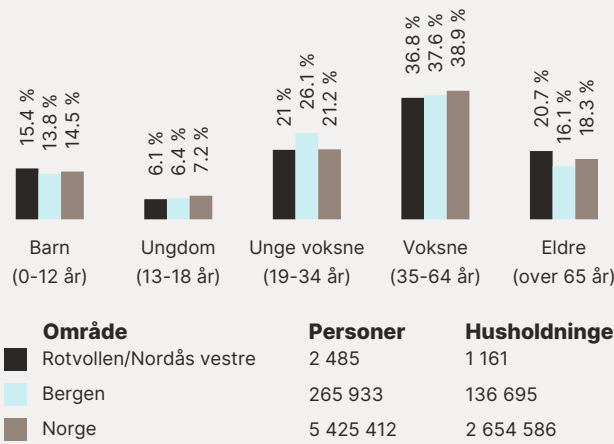


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vindharpen barnehage (1-5 år)	5 min
65 barn	0.4 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (1-...	9 min
107 barn	0.7 km
Steinsvikkroken barnehage (0-5 år)	9 min
90 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	1 min
Bunnpris Steinsviken	5 min
PostNord	0.4 km



Primære transportmidler

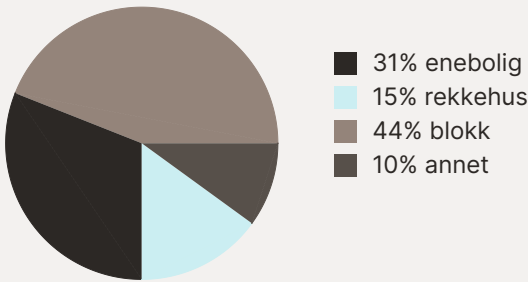
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 94/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100
-  Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

-  Steinsviken BRL Ballbinge
Ballspill
4 min  0.3 km
-  Nordåsbråtet
Ballspill
9 min  0.8 km
-  Yogo loftet Fana
20 min 
-  SATS Lagunen
22 min 

Boligmasse



«Rolig, barnevennlig område.»

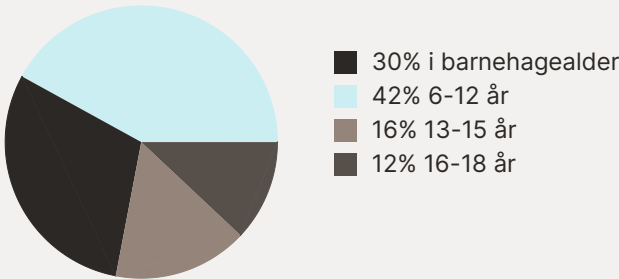
Sitat fra en lokalkjent



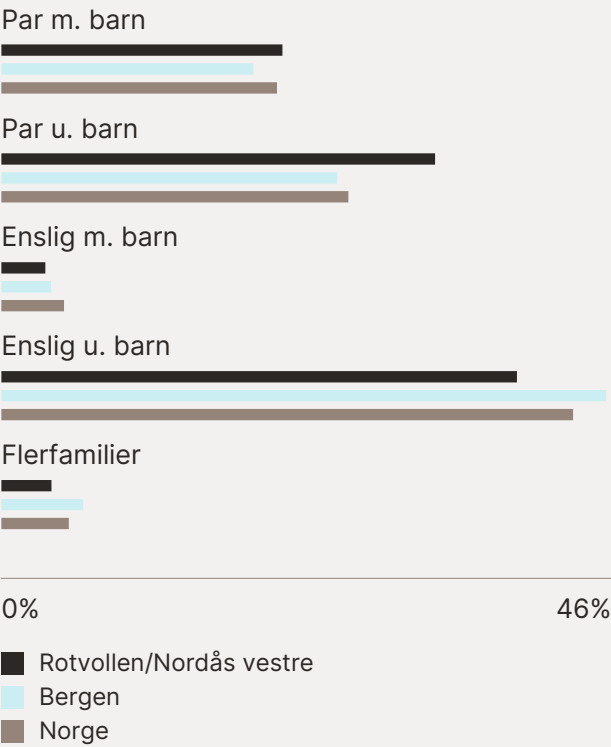
Varer/Tjenester

-  Lagunen Storsenter
22 min 
-  Apotek 1 Lagunetoppen
17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

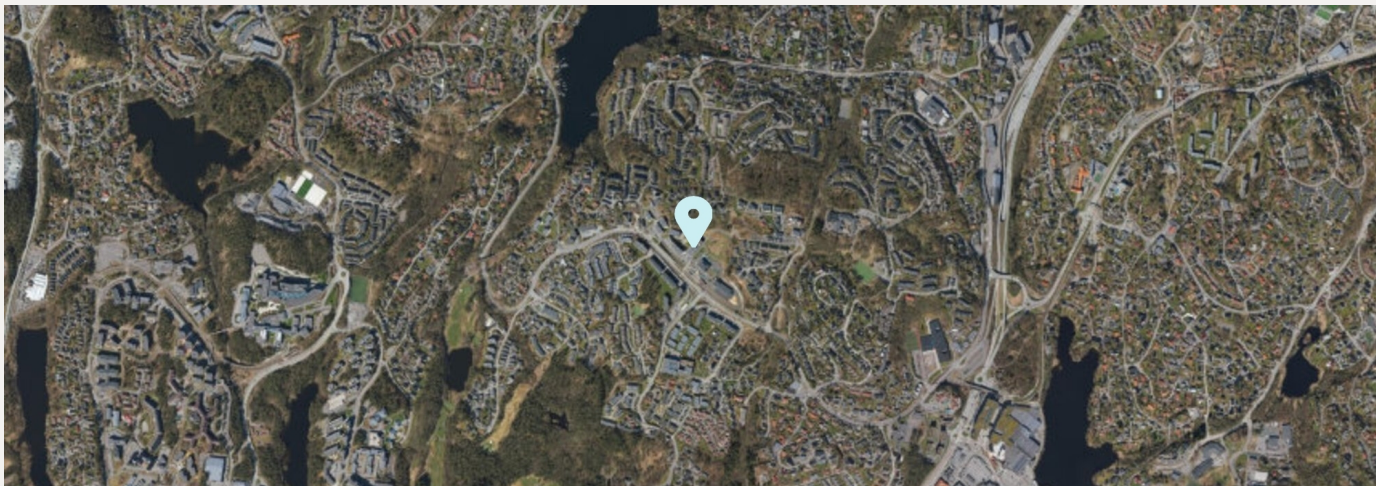


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/500/0/0

Utlistet 05. januar 2026

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
581397470	Grunneiendom	0	Ja	2 717,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201921046	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61010000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	68,7 %
61010000	1801 - Bolig, forretning	31,2 %
61010000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,4 m²)
61010000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201921046	61,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61010000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	61,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	68,9 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumsjerne	S30	31,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	80,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
5015500	32	YTREBYGDA. GNR 120, NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B15	3	190411550
70010000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN	3	202220595
16540000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHEIA 1	3	200003324
17200000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2	3	200108861
17200001	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALSLIA	3	200705983
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3	200004039
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/5	139561953	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201734300
120/5	139561953	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369
120/5	139821912	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369
120/5	14012176	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/5	139821904	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny 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 05. januar 2026



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.*

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0

Adresse: Steinsvikvegen 272

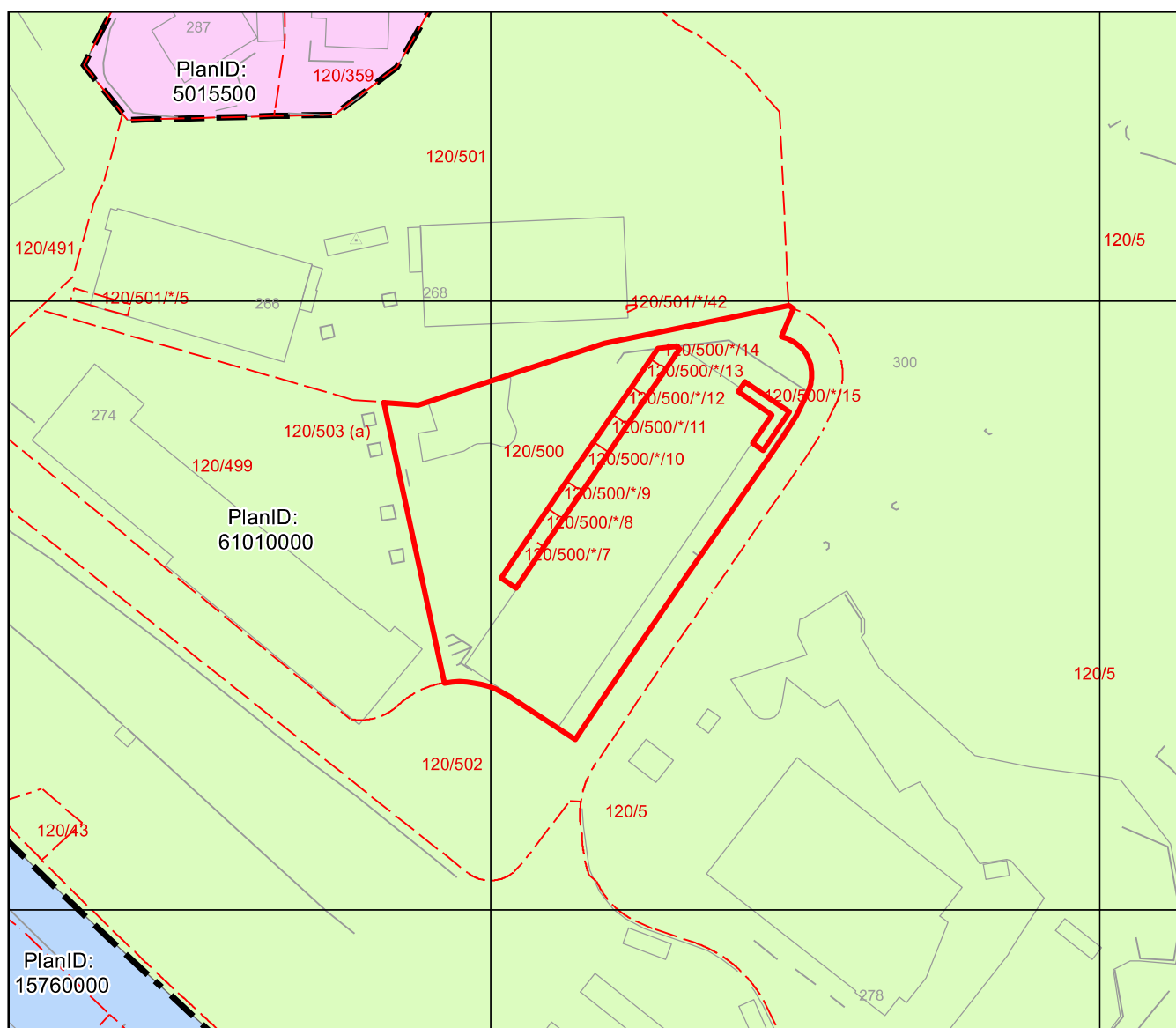


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

61010000

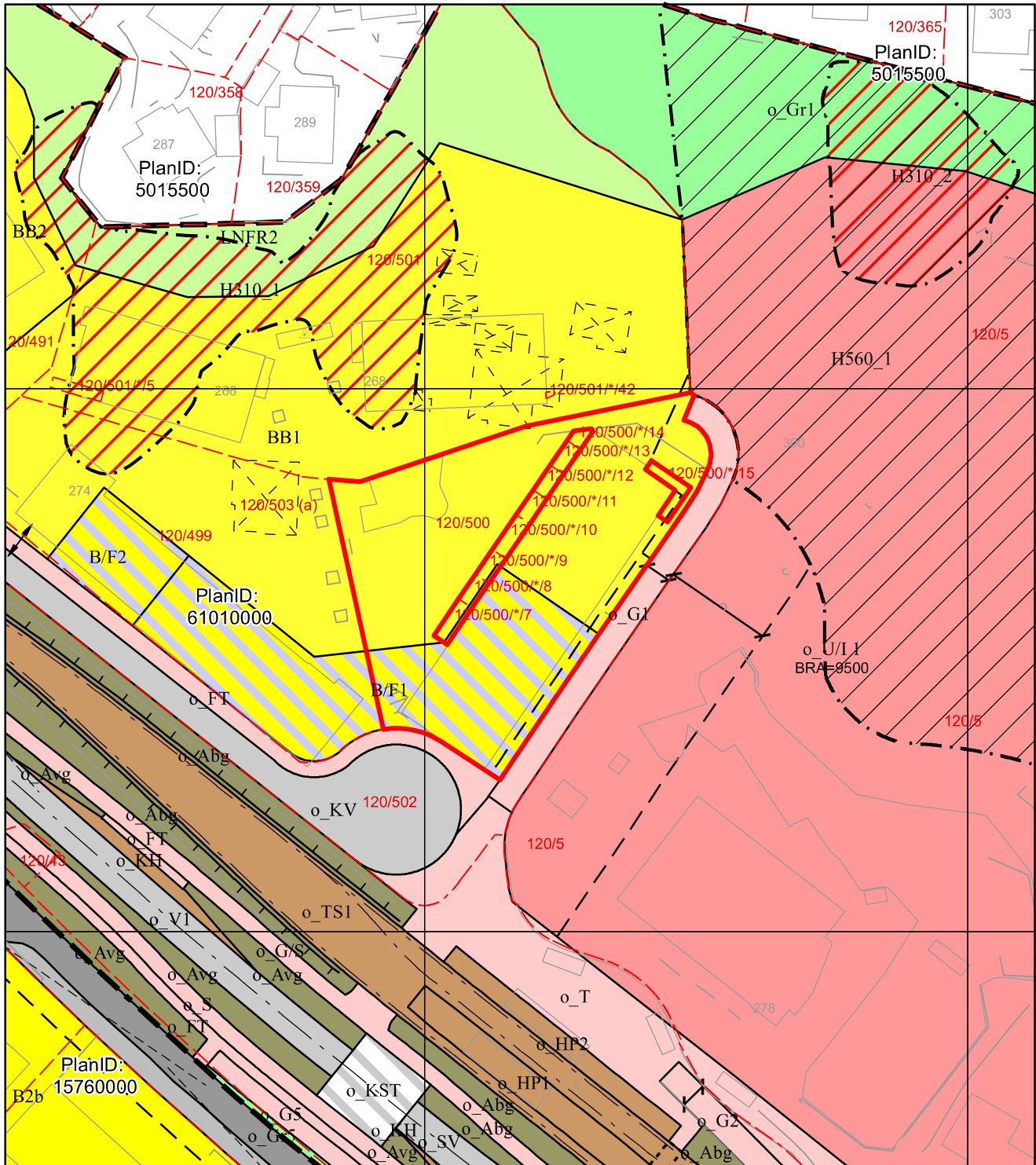
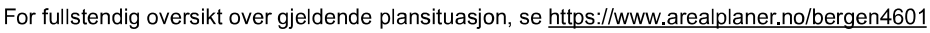
 Eiendomsmarkering





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0
Adresse: Steinsvikvegen 272



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ^ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ^ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ^ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ^ ↘ 1228 - Regulert støttemur

⋯ 1254 - Tunnel

↗ ^ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

↗ ^ ↘ 1242 - Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

↗ ↘ Faresone

Plangrense

↗ ^ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ^ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Blokkbebyggelse

■ Kjørevei

■ Gang- / sykkelveg

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1162 - Undervisning

■ 1801 - Bolig, forretning

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2013 - Torg

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

■ 2029 - Annen banegrunn, grøntar.

■ 2073 - Kollektivholdeplass

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3001 - Grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

■ 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

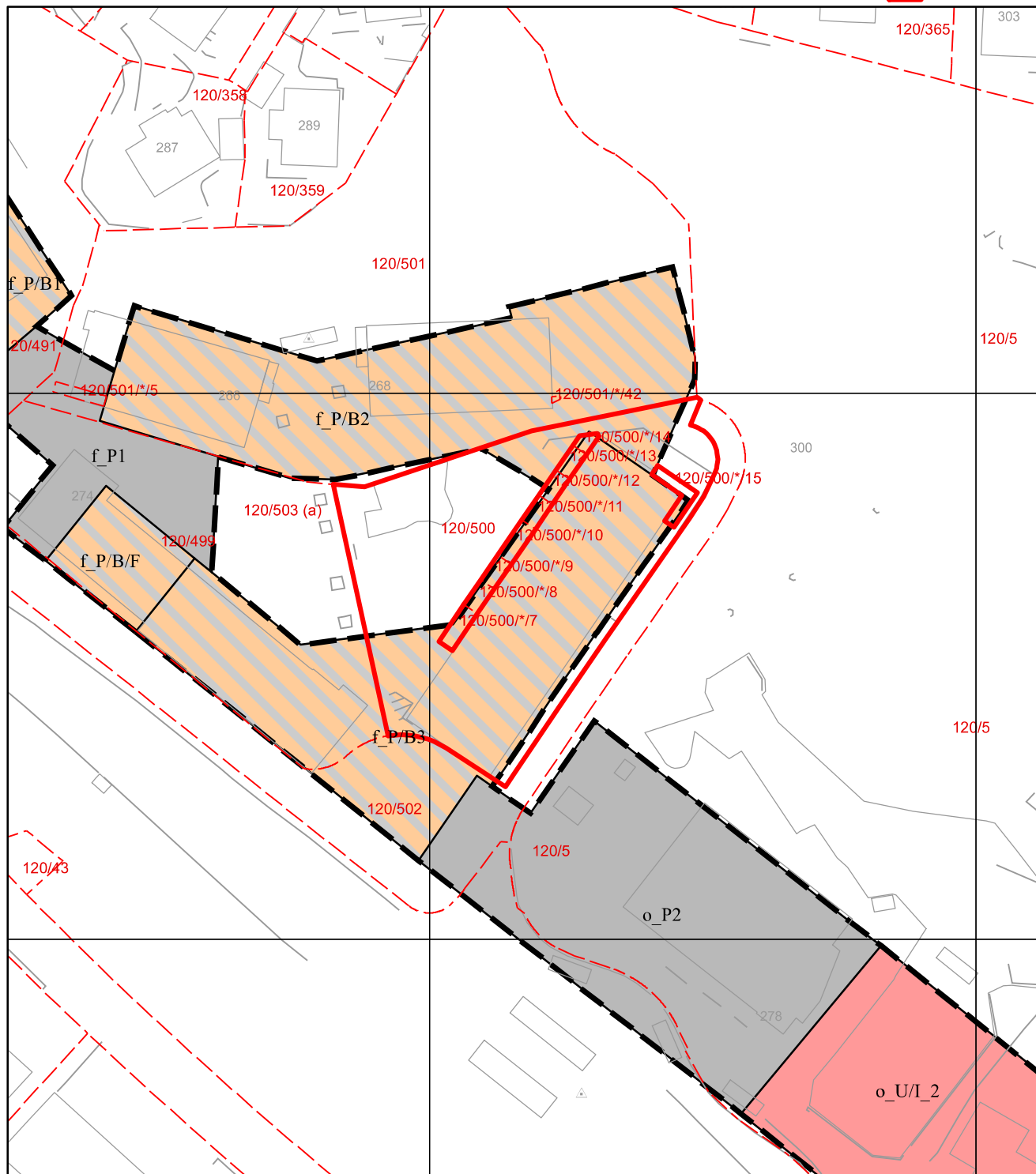
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0
Adresse: Steinsvikvegen 272



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



1162 - Undervisning

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



2083 - Parkeringshus, -anlegg



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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

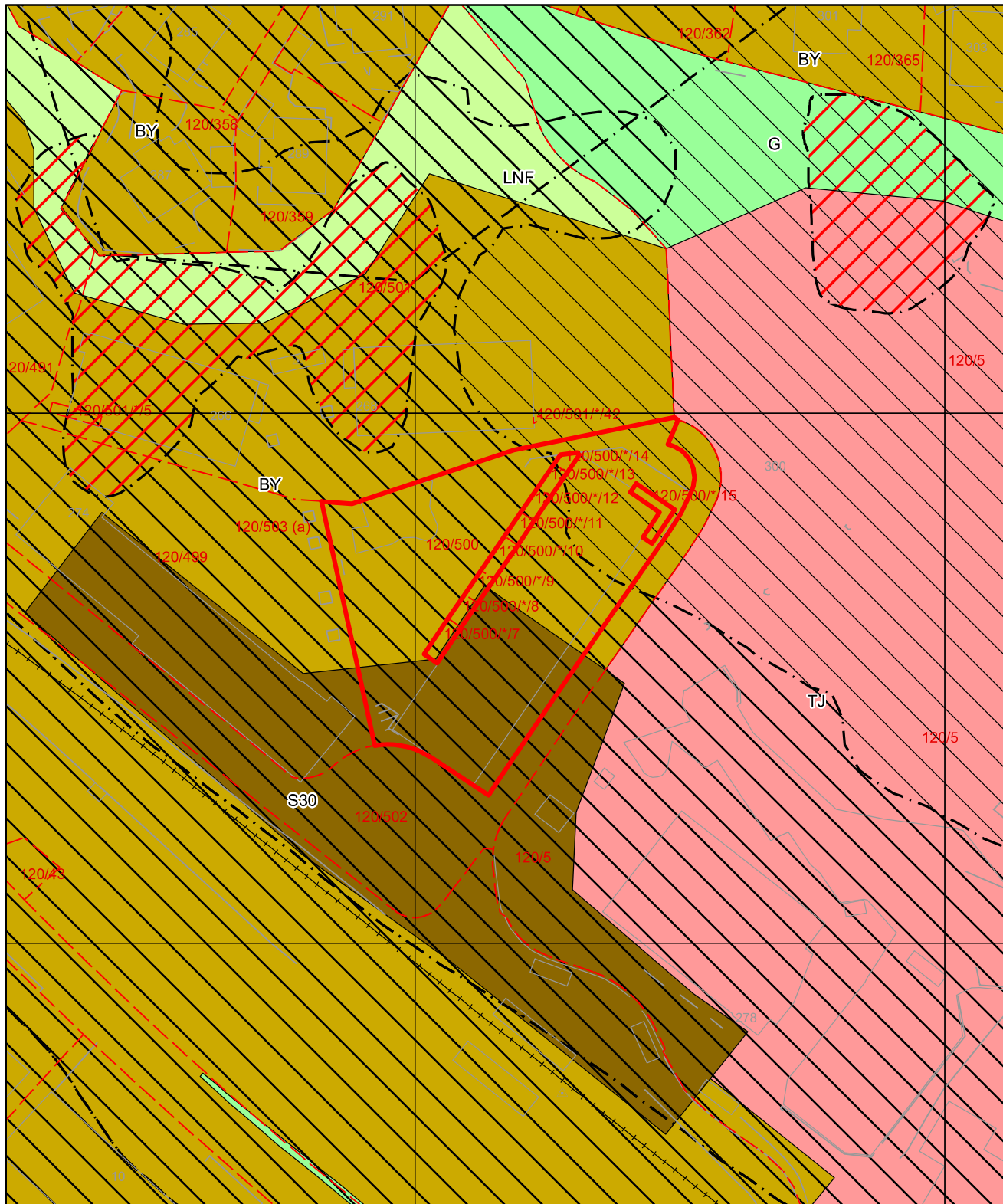
Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0

Adresse: Steinsvikvegen 272



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense **KPA2018 Arealformål**

Samferdselslinjer



Bybane



Faresone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød



Sentrumskjerne



Byfortettingssone



Tjenesteyting



Grønnstruktur



LNF

VEDTEKTER

for

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Adresse: Steinsvikvegen 272, 5237 Rådal

**fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31**

§ 1

Navn

Sameiets navn er Råstølen Park Eierseksjonssameie 4.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eiendommen gnr 120, bnr 500 i Bergen kommune, med påstående bygninger (heretter kalt Eiendommen). Sameiet består av 85 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Under Eiendommen ligger en anleggseiendom som utgjør parkeringskjeller, tekniske rom, sportsboder og sykkelparkering. Anleggseiendommen eies og driftes av de som kjøper en ideell andel i henhold til egne vedtekter for anleggseiendommen. Se for øvrig § 4.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Tilleggsdelene omfatter sportsboder, terrasser/balkonger og privat uteareal slik disse er definert på seksjoneringstegningene, se vedlegg 2.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 2.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet store deler av utearealet og sykkelparkeringsplasser. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, så som felles bosscontainer. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene blir plassert i fellesarealer.

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet er et kombinasjonsbygg som består av 85 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonen skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til godkjente reguleringsformål.

Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og bruksrettigheter

4.1 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

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.

4.2 Bruksdeling av fellesareal

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjoner.

4.2.1 Bruksrett til deler av fellesareal for boligseksjonene

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

- uteareal på sameiets eiendom
- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasje som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonen skal likevel ha nødvendig tilgang for service og vedlikehold av sjakter og teknisk anlegg som tilhører næringsseksjonen.

4.2.2 Bruksrett til deler av fellesareal for næringsseksjonen

Næringsseksjonen skal eksklusivt ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti i 1. etg. som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen.

4.2.3 Rett til bruk av fasade som utgjør fasade næringsseksjon

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

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

Vinduer i næringsseksjonen skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden i byggets 1. etasje som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen, er gjenstand for styrets godkjenning. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

4.3 Bruksrettigheter i anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom

Enkelte seksjoner i sameiet vil få tildelt sportsbod som er beliggende i anleggseiendom under sameiets eiendom og tilgrensende eiendom. Den enkelte seksjon vil få en eksklusiv bruksrett til sin sportsbod, eller en eierrådighet til en seksjon i anleggseiendommen.

Sameiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 4 som kjøper parkeringsplass vil eie en ideell andel i anleggseiendommen og få en eksklusiv bruksrett til en bestemt parkeringsplass som tildeles et eget nummer. Alternativt vil parkeringsplassen utgjøre en seksjon i anleggseiendommen som det knyttes en eierrådighet til.

Endelig organisering av sportsboder og parkeringsplasser omtalt i dette punkt 4.3 avklares ved seksjonering.

4.4 Adkomstrett for skole

Det følger av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan med PLAN ID 1201_61010000 at skolen skal rett til å benytte anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom til gjennomkjøring og adkomst til egen parkeringskjeller, og ha rett til sambruk til 15 parkeringsplasser i anleggseiendommen under sameiets eiendom. Det skal inngås en særskilt avtale om dette.

Utbygger vil forhandle og inngå en avtale om ovennevnte adkomstrett og bruksrett, og vil som eier av det aktuelle arealet som omfattes av avtalen ha rett til eventuelle vederlag for de omtalte rettighetene.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, 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 sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har én stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder årsmøtets 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 årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- 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 § 15.

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

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan engasjere 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.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet. Vedtatt ordensreglement skal gjelde for både bolig- og næringsseksjoner, så langt ordensreglementet omfatter bruk og drift av næringsseksjonene.

§ 12

Vedlikehold

12.1 Den enkelte sameier sin vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

12.2 Næringsseksjonen sin vedlikeholdsplikt

Næringsseksjonen skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for seksjonen, uavhengig av plassering i bygget, og arealer som næringsseksjonen har en særskilt bruksrett til, jfr. § 4, punkt 4.2.2 og 4.2.3

12.3 Boligseksjonene sin vedlikeholdsplikt

Boligseksjoner skal for egen regning vedlikeholde arealer som boligseksjonene har en særskilt bruksrett til, jfr. § 4, punkt 4.2.1.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

Vedlikehold av deler av fellesareal som er undergitt bruksdeling og særskilte bruksrettigheter for henholdsvis bolig- og næringsseksjonene skal vedlikeholdes av de seksjoner som innehar bruksrett til det aktuelle arealet, jfr. §§ 4 og 12.

Fellesarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for de ovenfor nevnte boligene å vedlikeholde disse arealene, med mindre annet følger av vedtektene. Se for øvrig § 21.

§ 14

Felleskostnader

14.1 Fordeling felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller arealer som er undergitt særskilt bruksrett i § 4, er felleskostnader. Disse skal fordeles på 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, jf. § 17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester og snørydding/måking
- e) vedlikehold av rassikringstiltak på eiendommene innenfor Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2)
- f) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- g) ideell andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold av felles bossanlegg og utearealer for hele Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2), jfr. §§ 13 og 21

14.2 Kostnader til drift og vedlikehold som ikke er felleskostnader

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener boligseksjonenes bruk jfr. § 4, herunder fasade og inngangsparti, takterrasse og annet inne/uteareal som kun benyttes av boligene.

Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jfr. § 4, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode.

14.3 Dekning av økte kostnader som følge av bruk/utnyttelse av enkelte seksjoner

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjonen skal gjennom sine felleskostnader alene dekke kostnadene til leie av gategrunn fra kommunen for areal/rister i fortau foran innganger til næringsseksjonene.

Dersom næringsseksjonens virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, pålegges det næringsseksjonen å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom næringsseksjonens virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for sameiet, skal dette dekkes av næringsseksjonen.

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

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

§ 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 hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 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

Skader på Eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 19

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 to ganger 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.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. 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 bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Velforening, medlemskap og drift

Fellesarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for boligene innenfor feltet for vedlikehold av disse arealene. Se for øvrig §§ 13 og 14.

Det skal opprettes en velforening hvor alle eiere av boliger beliggende på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000 er forpliktet til å være medlemmer. Velforeningen skal ha et styre bestående av representanter fra hvert av boligsameiene som opprettes på ovennevnte felt. Plikt til å opprette medlemskap skjer ved overtakelse av ferdigstilt bolig for den enkelte eier. Rettigheter og forpliktelser etter § 21 skal tinglyses på eiendommen med særskilte erklæringer.

§22

Lov om eierseksjoner

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

§ 23

Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i prosjektet Råstølen Park er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overlevert til sameierne i Råstølen Park Velforening. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Utbygger har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over Eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Utbygger rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige Eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Råstølen Park er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner. Det samme gjelder for næringsseksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt. Kjøper av seksjon i Råstølen Park Boligsameie 4 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Utbygger. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overlevert fra Utbygger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Råstølen Park er overtatt.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RÅSTØLEN PARK ANLEGG

gnr 120, bnr 503 i Bergen kommune.

§1

Navn og formål

Sameiet sitt navn er Sameiet Råstølen Park Anlegg, heretter kalt «Sameiet».

§2

Hva anleggseiendommen omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen som utgjør gnr 120 bnr 503 i Bergen kommune («Eiendommen»). Sameiet består av 4 seksjoner som omfatter 175 parkeringsplasser (inklusive plasser til HC og EL), boder, felles sykkelparkering etc.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen (heretter samlet kalt «Sameierne/Sameiere»). Seksjon nr. 1 består av boder tilhørende boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, seksjon 2 består av parkeringsplasser til de sameiere som har kjøpt parkeringsplass, seksjon 3 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 og seksjon 4 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass for de som har kjøpt parkeringsplass, og gir rett til bruk av en angitt og nummerert bod for de som har fått tildelt bod beliggende i Eiendommen, i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke eiendommer som disponerer hvilke av parkeringsplassene og bodene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

Eiere av boligseksjoner i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 som ikke har sameieandel i Eiendommen, har rett til å disponere arealer i Eiendommen som er avsatt til felles bruk for boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, så som gjesteparkering, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer i Eiendommen på lik linje med sameierne.

§3

Formål

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen til det beste for Sameierne.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§4

Fysisk bruk av Sameiets eiendom og bruksrett

4.1 Fysisk bruk av Sameiets eiendom

Rett til bruk av særskilt areal tilknyttet den enkeltes eierrådighet er nærmere regulert i § 6. For øvrig har Sameierne lik rett til å utnytte Eiendommens øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene, bodene og fellesareal til Boligsameiene med nummerering/merking. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike arealene. Styret i Sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr. § 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av Sameierne i Sameiet som har kjøpt parkeringsplass. Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. Bilvask er ikke tillatt i Eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

4.2 Adkomstrett for skole

Det følger av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan med PLAN ID 1201_61010000 at skolen skal rett til å benytte Eiendommen til gjennomkjøring og adkomst til egen parkeringskjeller, og ha rett til sambruk til 15 parkeringsplasser i Eiendommen. Det skal inngås en særskilt avtale om dette.

Utbygger vil forhandle og inngå en avtale om ovennevnte adkomstrett og bruksrett, og vil som eier av det aktuelle arealet som omfattes av avtalen ha rett til eventuelle vederlag for de omtalte rettighetene.

§5

Rettslige disposisjoner

Alle Sameierne vil få sikret en ideell andel i Sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for Eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass, bod eller annet definert areal til felles bruk for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet. Utbygger av prosjektet Råstølen Park vil eie/disponere de arealene som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i Sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, bod eller fellesareal i Eiendommen. Hver parkeringsplass, bod, areal som det knytter seg en eksklusiv bruksrett til skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke Sameiere som disponerer hvilke arealer er angitt i vedlagte oversikt – **vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i Sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass, kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre Sameiere eller seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er tilpasset el-biler. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 har behov for en parkeringsplass tilpasset el-biler, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med el-bil disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Behov for el-bil tilpasset parkeringsplass må kunne dokumenteres tilfredsstillende. Ved overlating av elbil tilpasset parkeringsplass skal den som overtar aktuelle parkeringsplass betale et vederlag til den som overlater parkeringsplassen til dekning av kostnader med etablering av ladestasjon.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede eller el-biler skal håndteres av styret i Sameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra Sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass eller plass for el-bil, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Noen parkeringsplasser og boder kan bli seksjonert som egne seksjoner. Eiere til parkeringsplasser eller boder som tildeles eget seksjonsnummer vil få tinglyst eierrådighet til en angitt seksjon istedenfor en ideell andel av Eiendommen.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle Sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før sameiermøtet sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

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. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram

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

§8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall Sameiere som til sammen har minst en tredjedel 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. § 7.

Alle Sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

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.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene. Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være Sameiere i Sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 engasjerer.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. 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.

§11

Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

- 1) Kostnader med Eiendommen fordeles på Sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Renhold
- Garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser
- Avdeling boder

- 2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass, bod eller andre arealer er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale 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.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Lov om eierseksjoner

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

§20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Frem til Eiendommen i sin helhet er ferdigstilt, har utbygger rett til adkomst og til å benytte også overleverte deler av Eiendommen i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen. Eventuelle skader som følge av utbyggers bruk er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Utbygger står fritt til å utsette overskjøtingen inntil Eiendommen i sin helhet er ferdigstilt. Den enkelte sameier/seksjonseier er likevel ansvarlig for sin forholdsmessige del av felleskostnadene fra det tidspunkt det aktuelle areal/bod/den aktuelle p-plass stilles til den enkeltes disposisjon.

Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøttet til Sameiene.

HUSORDENSREGLER

for Steinsvikveien 272

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier/leietaker plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Dersom vaskerommet i underetasjen benyttes, må vedkommende rydde opp etter seg.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Handlevogner må ikke kjøres på innsiden av huset, da det er delvis umulig å fjerne flekkene.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Vaktmester kan påta seg slikt arbeid, mot betaling. Henvendelse om hjelp fra vaktmester må skje via styret og faktureres den enkelte beboer.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal også utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Farge på annen skjerming på balkong må harmonere med huset for øvrig. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Røykvarslere og sprinkelanlegg blir kontrollert etter avtale.

Det er forbud mot bruk av åpen ild som røyking, grill, fyrverkeri, stjerneskudd o.l på takterrassen og på markterrassene i 2. etasje.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret **skal straks** fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RÅSTØLEN PARK ANLEGG

Oppdatert 18.03.2024

gnr 120, bnr 503 i Bergen kommune.

§1

Navn og formål

Sameiet sitt navn er Sameiet Råstølen Park Anlegg, heretter kalt «Sameiet».

§2

Hva anleggseiendommen omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen som utgjør gnr 120 bnr 503 i Bergen kommune («Eiendommen»). Sameiet består av 4 seksjoner som omfatter 175 parkeringsplasser (inklusive plasser til HC og EL), boder, felles sykkelparkering etc.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen (heretter samlet kalt «Sameierne/Sameiere»). Seksjon nr. 1 består av boder tilhørende boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, seksjon 2 består av parkeringsplasser til de sameiere som har kjøpt parkeringsplass, seksjon 3 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 og seksjon 4 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass for de som har kjøpt parkeringsplass, og gir rett til bruk av en angitt og nummerert bod for de som har fått tildelt bod beliggende i Eiendommen, i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke eiendommer som disponerer hvilke av parkeringsplassene og bodene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

Eiere av boligseksjoner i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 som ikke har sameieandel i Eiendommen, har rett til å disponere arealer i Eiendommen som er avsatt til felles bruk for boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, så som gjesteparkering, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer i Eiendommen på lik linje med sameierne.

Alle boligseksjoner har rett til å ha besøk på gjesteparkering i garasjen så lenge besøket varer. Bilen som er på besøk skal ha en synlig lapp i vinduet. Dreier det seg om langtidsbesøk som strekker seg over 48 timer, gir beboer melding til garasjestyret om på e-post: rastolenpark@styrerommet.no

§3

Formål

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen til det beste for Sameierne.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§4

Fysisk bruk av Sameiets eiendom og bruksrett

4.1 Fysisk bruk av Sameiets eiendom

Rett til bruk av særskilt areal tilknyttet den enkeltes eierrådighet er nærmere regulert i § 6. For øvrig har Sameierne lik rett til å utnytte Eiendommens øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene, bodene og fellesareal til Boligsameiene med nummerering/merking. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike arealene. Styret i Sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr. § 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av Sameierne i Sameiet som har kjøpt parkeringsplass. Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. Bilvask er ikke tillatt i Eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

4.2 Adkomstrett for skole

Det er inngå avtale med Bergen Kommune om at Zinken Hopp skole leier 2 parkeringsplasser. Begge plasser har skilt med informasjon om leieforholdet

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle Sameierne vil få sikret en ideell andel i Sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for Eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass, bod eller annet definert areal til felles bruk for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i Sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, bod eller fellesareal i Eiendommen. Hver parkeringsplass, bod, areal som det knytter seg en eksklusiv bruksrett til skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke Sameiere som disponerer hvilke arealer er angitt i vedlagte oversikt – **vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i Sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass, kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre Sameiere eller seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

De 17 gjesteparkeringsplassene eies med lik andel av alle seksjonseiere uavhengig om de har kjøpt parkeringsplass eller har bod i tilknytning til garasjen. Alle gjester til beboere kan bruke gjesteparkeringsplasser så lenge de er på besøk hos en beboer. For å vise at du er på besøk hos en beboer skal det legges et parkeringsbevis ligge synlig i bilen. Parkeringsbeviset skal være utfyllt med leilighetsnummer, navn på beboer og eventuelt telefonnummer til beboer.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede skal håndteres av styret i Sameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra Sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Noen parkeringsplasser og boder kan bli seksjonert som egne seksjoner. Eiere til parkeringsplasser eller boder som tildeles eget seksjonsnummer vil få tinglyst eierrådighet til en angitt seksjon istedenfor en ideell andel av Eiendommen.

§7

Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte.

Alle Sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før årsmøte sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

Årsmøte 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 årsmøte. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøte. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall Sameiere som til sammen har minst en tredjedel 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. § 7.

Alle Sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Årsmøte vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøte beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøte for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

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

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene. Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være Sameiere i Sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 engasjerer.

Dersom årsmøte har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtetes vedtak i det enkelte tilfelle. 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.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på Sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Renhold
- Garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser
- Avdeling boder

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass, bod eller andre arealer er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale 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.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Årsmøte kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Lov om eierseksjoner

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6745

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Velkommen til årsmøte i RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6745>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedr. oppheng av juledekorasjoner i trappehusene
7. Bytte av TV / Internett leverandør
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Mannseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dagny Toft og Geir Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6745 Råstølen Park 4.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 6745.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 6

Vedr. oppheng av juledekorasjoner i trappehusene

Forslag fremmet av:

Dagny Toft

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å få et permanent oppheng i hver etg. dvs. nye stikkontakt over vinduene. Det er vanskelig å få ledningene inn i ledningslistene slik det er i dag (såre fingre i flere dager etterpå). Hvis det ikke er penger til det, får yngre krefter overta jobben. Den er ikke for gamle, giktbrudne fingre.

Forslag til vedtak

Flytting av stikkontaktene i alle etg. og i begge trappehus, fra øverst på vegg til midt over vinduene.

Bytte av TV / Internett leverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker fremme et forslag om å vurdere OBOS NETT som ny leverandør for TV og internett for sameie. Dette baserer seg på en vurdering av kostnader, bedre ytelse og større valgfrihet for hver enkelt husstand.

I dag betaler hver husstand kr. 429 for TV og internett via Bergen Fiber og Altibox.

Tilbudet inkluderer følgende ytelser:

Internett: 50/50 Mbps.

TV: 13 faste kanaler. + 5 poeng til å velge noen ekstra kanaler selv via din Altibox profil.

Det skal nevnes at Altibox tilbyr individuelle oppgraderinger om ønskelig, men til det vi anser å være en høy pris.

OBOS NETT tilbyr følgende pakke:

Internett: 1000/1000 Mbps til kr. 199 pr. mnd pr. husstand.

Dette vil være den eneste faste utgiften.

TV: er valgfritt og abonnement tegnes av de som ønsker dette.

OBOS tilbyr følgende TV abonnement om ønskelig:

RiksTV – kr. 349 pr. mnd. 22 kanaler.

Allente (tidligere Viasat og Canal Digital) – kr. 269 pr. mnd. 22 kanaler.

Strim – kr. 329 pr. mnd. Eget oppsett av kanaler (minus NRK).

Se link for utfyllende tilbud:

OBOS Nett Tilbud - Råstølen Park Es 4.pdf

Viktig å presisere at dagens husleie vil bli redusert med kr. 230.

Med andre ord så vil de faste utgiftene til sameiet være kr 199. pr. mnd. TV velger du selv og betaler for deretter.

Om du velger den billigste TV-pakken fra Allente så vil dagens pris på TV + internett bli som følger: kr. 199 for internett og kr. 269 for TV (Allente basic). Totalt kr. 468.

Det er kr. 39 mer enn tidligere. Til gjengjeld så er internett i teorien 20 ganger kjappere og valgfriheten i valg av TV betydelig høyere. Du kan også droppe alle TV-pakkene om ønskelig og velge andre eller ingen streaming tjenester.

Det skal ikke medføre noen etableringskostnader for dere og hver

husstand vil få nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander. 3 års avtaletid.

Styrets innstilling

Bytte leverandør til OBOS Nett

Forslag til vedtak

Bytte leverandør til OBOS nett

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Mannseth
-

Styrets årsrapport

Styret har gjennom 2024 avholdt 11 styremøter. De viktigste sakene styret har jobbet med gjennom året har vært:

- Reklamasjon mot Skanska
- Fordeling av strøm kostnader
- Reforhandling av strømvaktale
- Nytt kamerasystem i Garasjen
- Oppgradering fra 2G til 4G system for garasjeporten
- HMS runder
- Kosting i garasjeanlegget
- Disponering av HC parkering
- Etablert system for motorsykkelparkering
- Innbrudd i garasjen
- Klagesak fra beboer
- Kostnadsoppfølging mot næringsseksjonen
- Årlig gjennomgang av personvernopplysninger knyttet til kameraovervåkingen
- Budsjett 2025
- Overføring av overskuddslikviditet til RPES 2-4
- Dialog med øvrige styre i Råstølen Park
- «Daglig drift»
 - o Oppfølging av gjesteparkering
 - o Bruk av kamerasystem ved behov
 - o Vedlikehold av ristene utenfor garasjeporten
 - o Skade på garasjeport
 - o Funksjonsfeil garasjeport
 - o Årskontroller

Enkelte av oppgavene har vært løst gjennom dugnad. Styret ser at frivillig dugnad både er positivt for miljøet og for sameiets økonomi. Dette vil vi fortsette med også i fremtiden. En spesiell takk de de som har vært med å bidra

Til årsmøtet i Sameie Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Råstølen Park Eierseksjonssameie 4 som viser et overskudd på kr 46.330. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13/2 2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4
ORG.NR. 921 851 243, KUNDENR. 6745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 144 508	2 037 867	2 142 000	2 303 090
Ladeinntekter EL-bil		6 688	104 379	6 000	0
Andre inntekter	3	3 981	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 155 177	2 142 316	2 148 000	2 303 090
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-15 508	-15 510	-18 400
Styrehonorar	5	-129 999	-109 989	-130 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 503	-9 016	-10 000	-10 000
Annen godtgjørelse		-530	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-146 020	-138 670	-148 500	-156 000
Konsulenthonorar	7	-15 238	-2 063	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-286 102	-225 796	-172 000	-267 900
Forsikringer		-154 106	-136 977	-151 000	-184 800
Kommunale avgifter	9	-5 196	-4 690	-5 000	-6 000
Andre anlegg	10	-474 420	-474 420	-480 000	-474 420
Kostnader sameie		-172 620	-207 144	-230 000	-207 144
Energi/fyring	11	-54 634	-147 408	-25 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 843	-410 128	-438 000	-486 400
Andre driftskostnader	12	-190 768	-224 957	-197 100	-210 480
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 120 309	-2 106 766	-2 007 110	-2 246 544
DRIFTSRESULTAT		34 868	35 550	140 890	56 546
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	11 462	4 397	2 000	4 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 462	4 397	2 000	4 500
ÅRSRESULTAT		46 330	39 947	142 890	61 046
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		46 330	39 947		

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4
ORG.NR. 921 851 243, KUNDENR. 6745

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 813	113
Driftskonto OBOS-banken		170 780	893 741
Sparekonto OBOS-banken		804 836	0
SUM OMLØPSMIDLER		991 429	893 854
SUM EIENDELER		991 429	893 854
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		765 257	718 928
SUM EGENKAPITAL		765 257	718 928
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 908	31 066
Leverandørgjeld		196 455	143 861
Annen kortsiktig gjeld	14	3 809	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 172	174 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 429	893 854
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.02.2025

Styret i Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Rune Mannseth/s/

Per-Wilhelm Riddervold Devold/s/

Beate Meltzer/s/

André Alexander Rødberg/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 662 252
Kabel-tv	438 060
Felleskostn. næring	44 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 144 508

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert kostnad for heis fra 2023	3 975
Opprydding kundereskontro	6
SUM ANDRE INNTEKTER	3 981

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 129 999.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 238
SUM KONSULENTHONORAR	-15 238

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 215
Drift/vedlikehold VVS	-1 021
Drift/vedlikehold elektro	-39 279
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 096
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 284
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 313
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 034
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-286 102

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 196
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 196

NOTE: 10**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

RP4 sin andel av kostnader i garasjer/bod	-474 420
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-474 420

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-54 634
SUM ENERGI / FYRING	-54 634

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-155
Vaktmestertjenester	-47 132
Renhold ved firmaer	-103 755
Andre fremmede tjenester	-16 700
Kontor- og datarekvisita	-719
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-982
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 526
Velferdskostnader	-13 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 768

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
SUM FINANSINNTEKTER	11 462

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon kundereskontro	-3 809
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 809

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.25

Selskapsnummer: 6745 Selskapsnavn: RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Mannseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Dagny Toft og Geir Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedr. oppheng av juledekorasjoner i trappehusene

Flytting av stikkontaktene i alle etg. og i begge trappehus, fra øverst på vegg til midt over vinduene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bytte av TV / Internett leverandør

Bytte leverandør til OBOS nett

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rune Mannseth



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Organisasjonsnummer: 921851243

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rune Mannseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Dagny Toft og Geir Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedr. oppheng av juledekorasjoner i trappehusene

Fremmet av: Dagny Toft

Mitt forslag er å få et permanent oppheng i hver etg. dvs. nye stikkontakt over vinduene. Det er vanskelig å få ledningene inn i ledningslistene slik det er i dag (såre fingre i flere dager etterpå). Hvis det ikke er penger til det, får yngre krefter overta jobben. Den er ikke for gamle, giktbrudne fingre.

Forslag til vedtak:

Flytting av stikkontaktene i alle etg. og i begge trappehus, fra øverst på vegg til midt over vinduene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Bytte av TV / Internett leverandør

Styret ønsker fremme et forslag om å vurdere OBOS NETT som ny leverandør for TV og internett for sameie. Dette baserer seg på en vurdering av kostnader, bedre ytelse og større valgfrihet for hver enkelt husstand.

I dag betaler hver husstand kr. 429 for TV og internett via Bergen Fiber og Altibox.

Tilbudet inkluderer følgende ytelser:

Internett: 50/50 Mbps.

TV: 13 faste kanaler. + 5 poeng til å velge noen ekstra kanaler selv via din Altibox profil.

Det skal nevnes at Altibox tilbyr individuelle oppgraderinger om ønskelig, men til det vi anser å være en høy pris.

OBOS NETT tilbyr følgende pakke:

Internett: 1000/1000 Mbps til kr. 199 pr. mnd pr. husstand.

Dette vil være den eneste faste utgiften.

TV: er valgfritt og abonnement tegnes av de som ønsker dette.

OBOS tilbyr følgende TV abonnement om ønskelig:

RiksTV – kr. 349 pr. mnd. 22 kanaler.

Allente (tidligere Viasat og Canal Digital) – kr. 269 pr. mnd. 22 kanaler.

Strim – kr. 329 pr. mnd. Eget oppsett av kanaler (minus NRK).

Se link for utfyllende tilbud:

OBOS Nett Tilbud - Råstølen Park Es 4.pdf

Viktig å presisere at dagens husleie vil bli redusert med kr. 230.

Med andre ord så vil de faste utgiftene til sameiet være kr 199. pr. mnd. TV velger du selv og betaler for deretter.

Om du velger den billigste TV-pakken fra Allente så vil dagens pris på TV + internett bli som følger: kr. 199 for internett og kr. 269 for TV (Allente basic). Totalt kr. 468.

Det er kr. 39 mer enn tidligere. Til gjengjeld så er internett i teorien 20 ganger kjappere og valgfriheten i valg av TV betydelig høyere. Du kan også droppe alle TV-pakkene om ønskelig og velge andre eller ingen streaming tjenester.

Det skal ikke medføre noen etableringskostnader for dere og hver husstand vil få nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander. 3 års avtaletid.

Styrets innstilling

Bytte leverandør til OBOS Nett

Forslag til vedtak:

Bytte leverandør til OBOS nett



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Mannseth (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Mannseth

Protokollen er signert av:

Møteleder - Rune Mannseth /s/

Protokollvitner - Dagny Toft /s/ og Geir Pedersen /s/

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00128213	05.01.2026	b6179367-166b-4bd9-a 4ce-2813a6bc0377

Ident

2018/1556432/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602429054
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN - OG BYGNINGSET	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

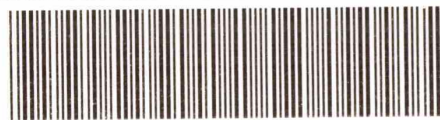
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
310135	MYKLEBUST ELBJØRG K	H0601	STEINSVIKVEGEN 262, 5237 RÅDAL
250248	TUNES JOHN ARNE	H0101	DORTLEDHAUGEN 15, 5237 RÅDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	120	500

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	120	500	0	1	489 / 5443	Næringsseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	2	43 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	3	52 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	4	50 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	5	76 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	6	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	7	72 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	8	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	9	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	10	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	11	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	12	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	13	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	14	45 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	15	57 / 5443	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	120	500	0	16	46 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	17	49 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	18	43 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1556432 Tinglyst: 15.11.2018
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	120	500	0	19	52 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	20	50 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	21	93 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	22	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	23	72 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	24	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	25	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	26	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	27	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	28	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	29	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	30	45 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	31	57 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	32	46 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	33	49 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	34	43 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	35	52 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	36	50 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	37	110 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	38	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	39	72 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	40	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	41	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	42	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	43	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	44	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	45	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	46	45 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	47	57 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	48	46 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	49	49 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	50	43 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	51	52 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei

23.10.2018 13.27

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	120	500	0	52	50 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	53	110 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	54	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	55	72 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	56	97 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	57	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	58	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	59	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	60	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	61	45 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	62	57 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	63	46 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	64	49 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	65	43 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	66	52 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	67	50 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	68	110 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	69	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	70	72 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	71	97 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	72	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	73	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	74	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	75	48 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	76	45 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	77	57 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	78	46 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	79	49 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	80	43 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	81	52 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	82	50 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	83	110 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	84	69 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei

23.10.2018 13.27

Side 3 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	120	500	0	85	72 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	120	500	0	86	97 / 5443	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Saksnr. 2018/17407

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Bergen</i>	Kommunens adresse <i>Pb. 7700, 5020 BERGEN</i>	Kontaktperson <i>Full S. Rosm</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>Skanska Eiendomsutvikling AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>979 476 256</i>	E-postadresse <i>hanne.sjostrom@skanska.no</i>	
Adresse <i>v/ Hanne Sjøstrøm, Pb. 7025</i>	Postnummer <i>5020</i>	Poststed <i>Bergen</i>	Telefonnummer <i>98210222</i>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>1201</i>	Kommunens navn <i>Bergen</i>	Gårdsnr. <i>120</i>	Bruksnr. <i>500</i>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>310135</i>	<i>Elbjørg Kjellaug Myklebust</i>	<i>1/2</i>
<i>250248</i>	<i>John Arne Thunes</i>	<i>1/2</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	489	B	13	B	48	BG	25	B	48	B	37	B	110	B	49	B	49	B
2	B	43	B	14	B	45	BG	26	B	69	B	38	B	69	B	50	B	43	B
3	B	52	B	15	B	57	BG	27	B	48	B	39	B	72	B	51	B	52	B
4	B	50	B	16	B	46	B	28	B	48	B	40	B	48	B	52	B	50	B
5	B	76	B	17	B	49	B	29	B	48	B	41	B	48	B	53	B	110	B
6	B	69	B	18	B	43	B	30	B	45	B	42	B	69	B	54	B	69	B
7	B	72	BG	19	B	52	B	31	B	57	B	43	B	48	B	55	B	72	B
8	B	48	BG	20	B	50	B	32	B	46	B	44	B	48	B	56	B	97	B
9	B	48	BG	21	B	93	B	33	B	49	B	45	B	48	B	57	B	69	B
10	B	69	BG	22	B	69	B	34	B	43	B	46	B	45	B	58	B	48	B
11	B	48	BG	23	B	72	B	35	B	52	B	47	B	57	B	59	B	48	B
12	B	48	BG	24	B	48	B	36	B	50	B	48	B	46	B	60	B	48	B
Sum tellere:		<i>3.850</i>			Nevner =		<i>5.443</i>												

Dato <i>14/8-18</i>	Innsenderens underskrift <i>Gro Brodahl Frederich iht. fullmakt</i>
------------------------	--

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

14/8-18

Innsenderens underskrift

GRO BRODAHL FREDERICH iht fullmakt

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato <i>Bergen, 14/8-18</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Gro Brodahl Frederich i.h.t. fullmakt</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver GRO BRODAHL FREDERICH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

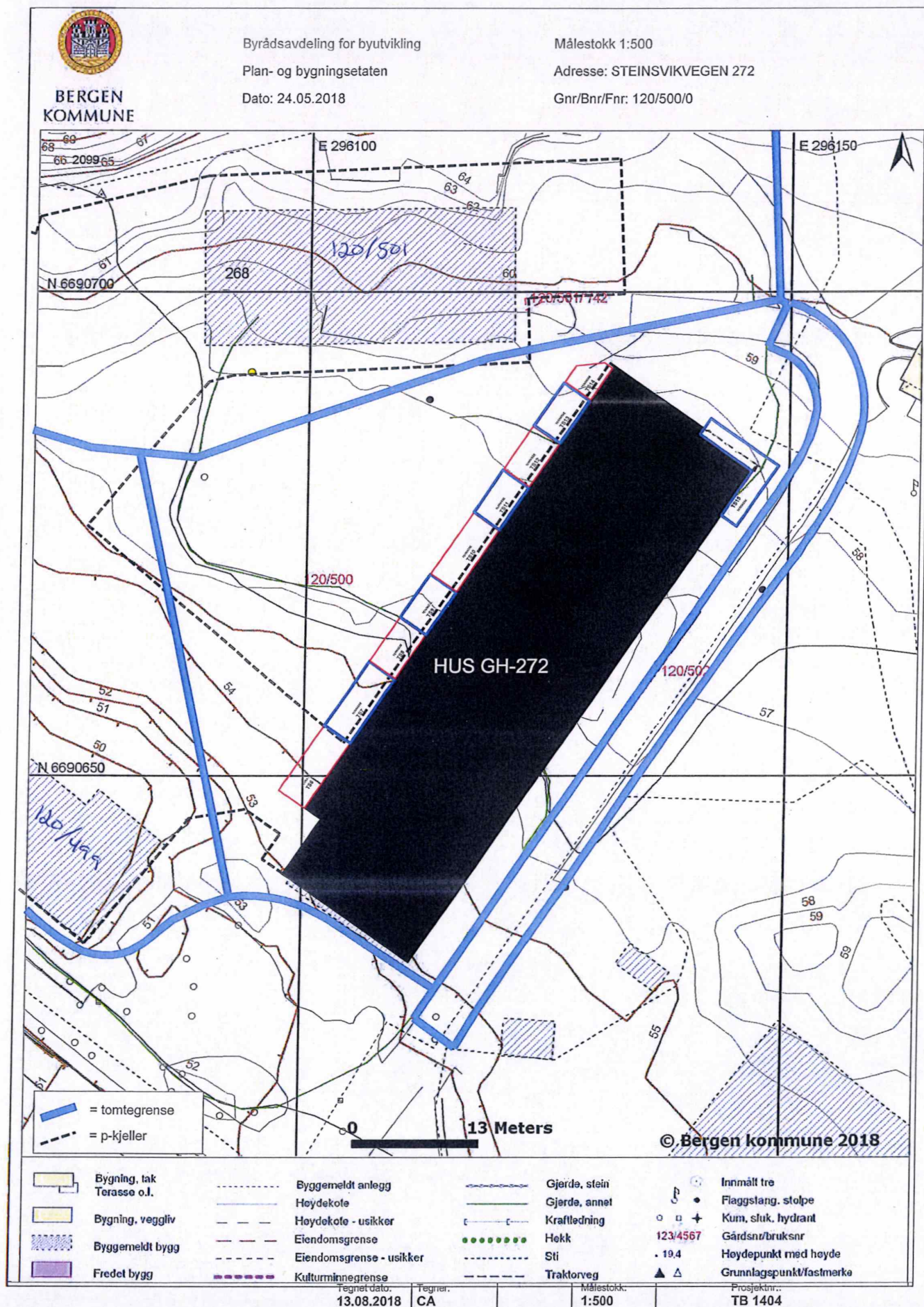
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

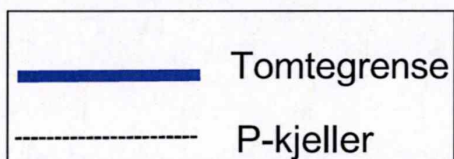
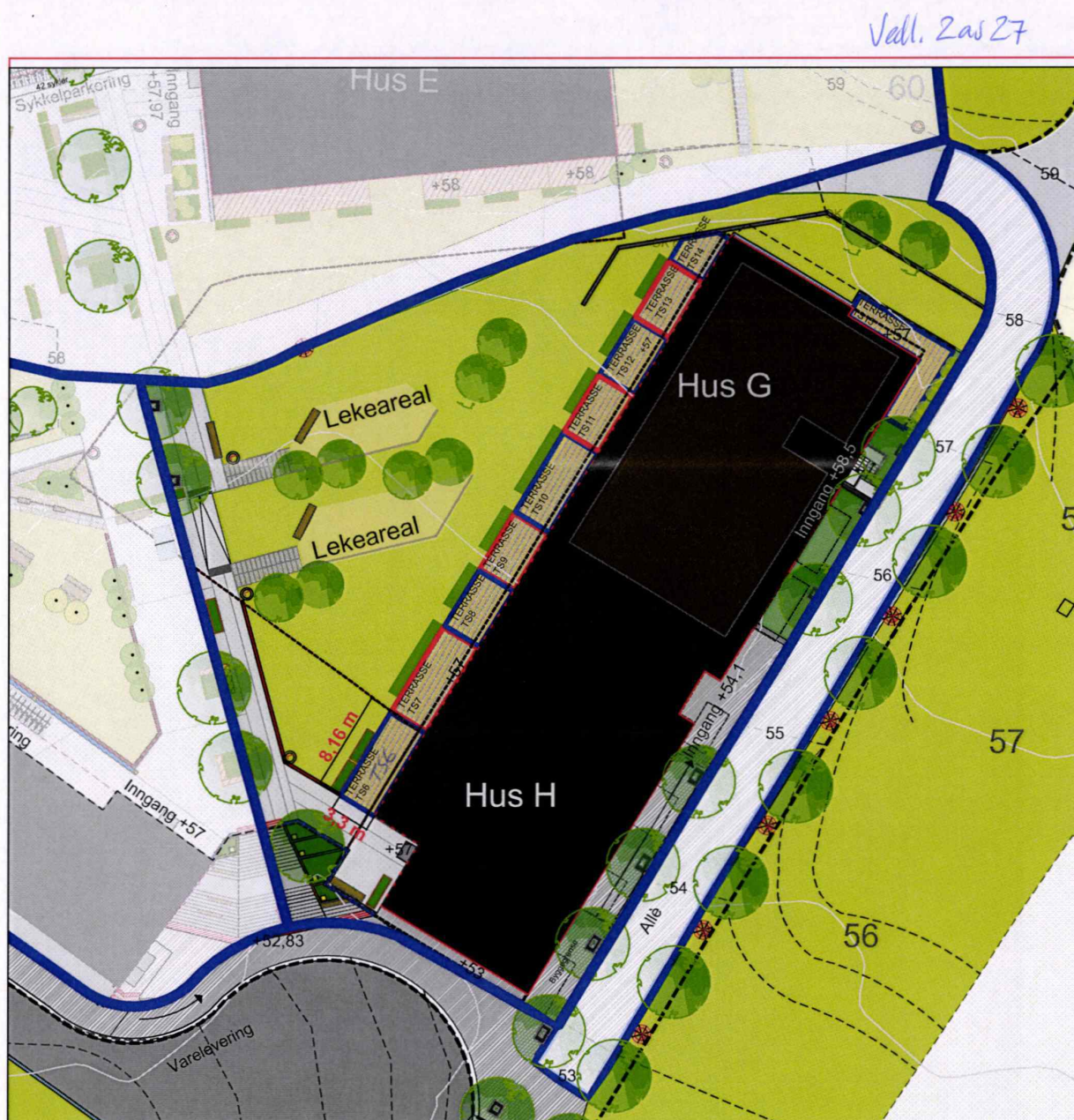
Kommunenr. <i>1201</i>	Kommunens navn <i>Bergen</i>	Gårdsnr. <i>120</i>	Bruksnr. <i>500</i>	Festenr.
Dato <i>22.10.2018</i>	Underskrift <i>Edd Synnøve Rostad</i> <i>Vivian A. Skjølstad</i>	Stempel BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		

Dato | Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	45	B	85	B	72	B	109				133				157			
62	B	57	B	86	B	97	B	110				134				158			
63	B	46	B	87				111				135				159			
64	B	49	B	88				112				136				160			
65	B	43	B	89				113				137				161			
66	B	52	B	90				114				138				162			
67	B	50	B	91				115				139				163			
68	B	110	B	92				116				140				164			
69	B	69	B	93				117				141				165			
70	B	72	B	94				118				142				166			
71	B	97	B	95				119				143				167			
72	B	69	B	96				120				144				168			
73	B	48	B	97				121				145				169			
74	B	48	B	98				122				146				170			
75	B	48	B	99				123				147				171			
76	B	45	B	100				124				148				172			
77	B	57	B	101				125				149				173			
78	B	46	B	102				126				150				174			
79	B	49	B	103				127				151				175			
80	B	43	B	104				128				152				176			
81	B	52	B	105				129				153				177			
82	B	50	B	106				130				154				178			
83	B	110	B	107				131				155				179			
84	B	69	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		5.443		Nevner =		5.443													
Dato		Innsenderens underskrift																	

VEDLEGG 1 AV 27





		Seksjoneringstegning Hus GH Situasjonsplan			Råstølen Park Hus GH Steinsvikvegen 272		Gnr: 120	Bnr: 500
					SKANSKA SKANSKA EIGENDOMSUTVIKLING AS Kanalveien 62, 5058 BERGEN		TAG TAG Arkitekter Bergen Neotorgveien 44, 5011 Bergen bergen@tagarkitekter.no	
					Tegningsnr.: A-GH-S-Situasjonsplan			Rev:
Prosjekt nr.: TB1494	Dato: 19.09.2018	Målestokk: 1:500 / A4	Tegnet av: JA	Kontroll: CA				

Vedl. 3 av 27

Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

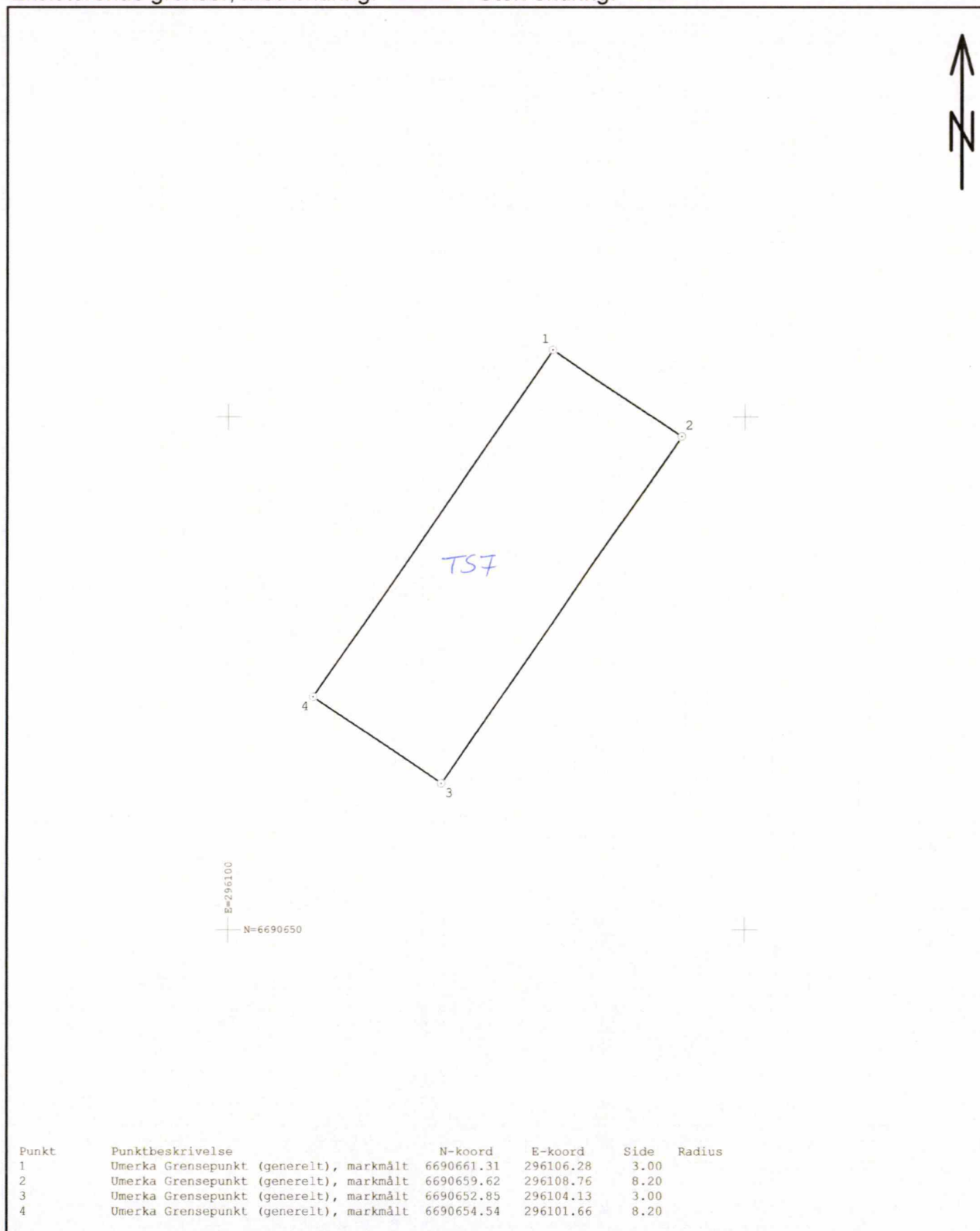
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		7
Målestokk 1: 100		Areal 24.6	m ²

Journalnummer 201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Vedl. 4 av 27

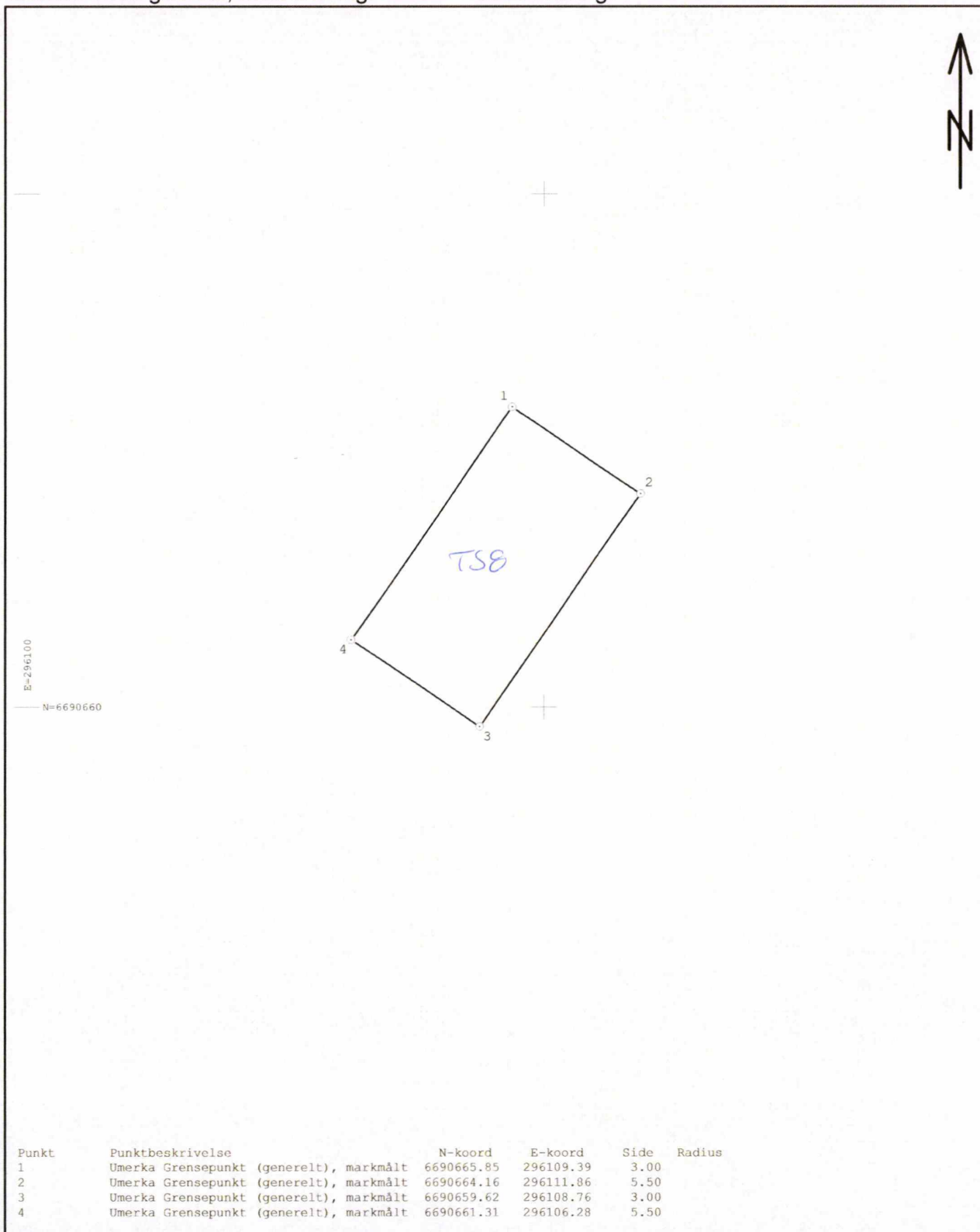
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		8
Målestokk 1: 100		Areal 16.5	m ²

Journalnummer 201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Vedl. 5 av 27

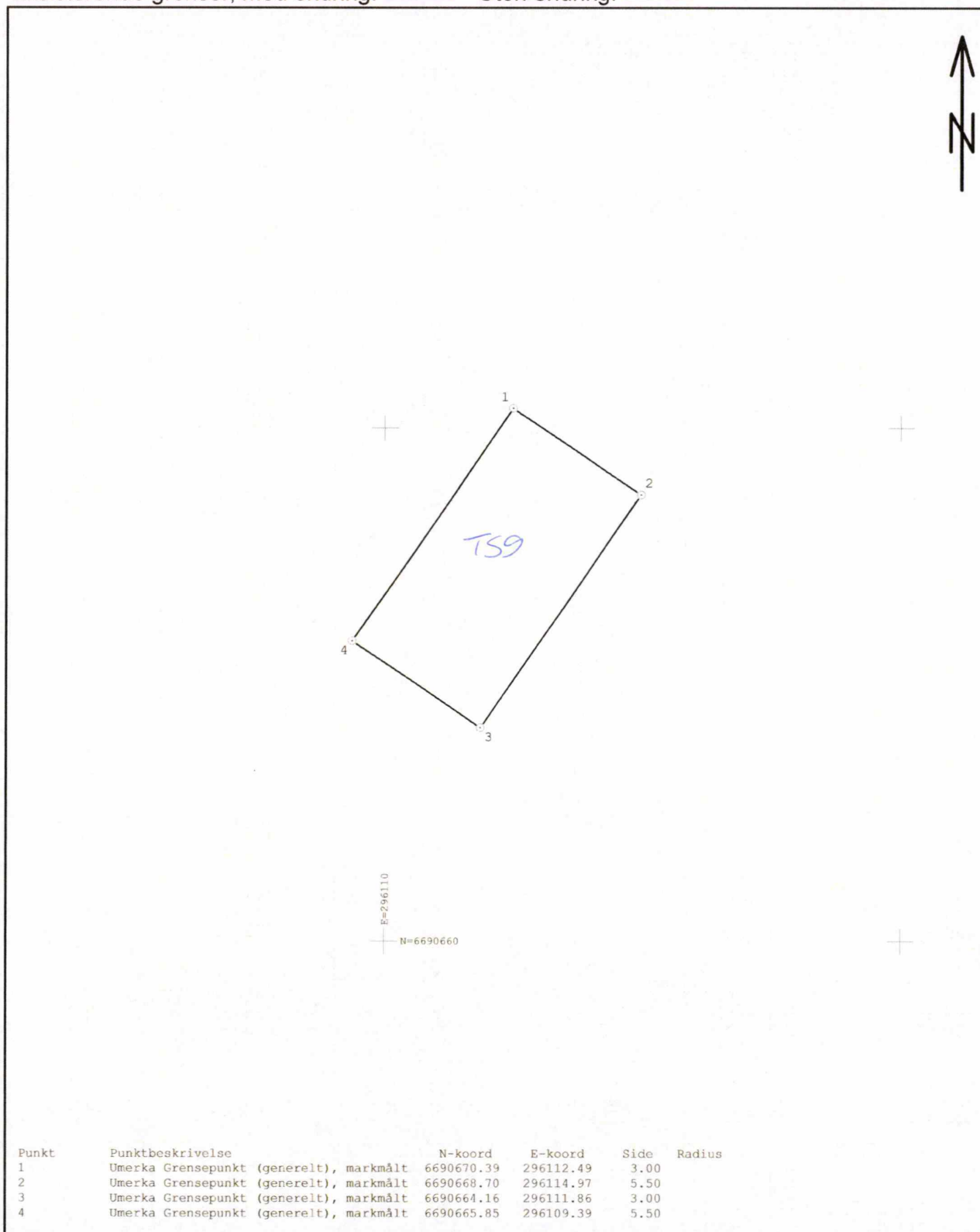
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		9
Målestokk		Areal	²
1: 100		16.5	m

Journalnummer	
201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Vedl. 6 av 27

Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

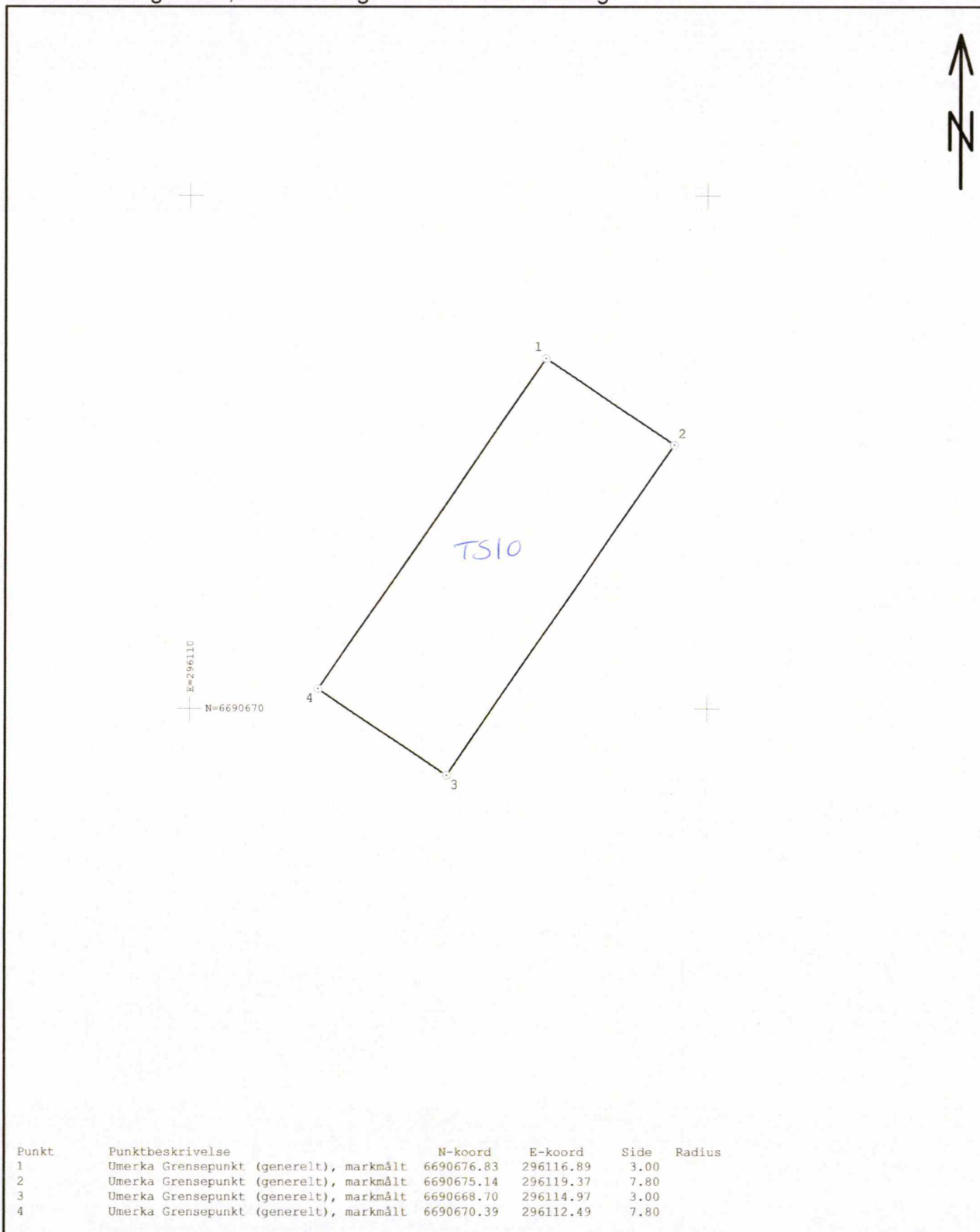
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		10
Målestokk		Areal	
1: 100		23.4	m ²

Journalnummer	
201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32


 BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Vedl. 7 av 27

Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

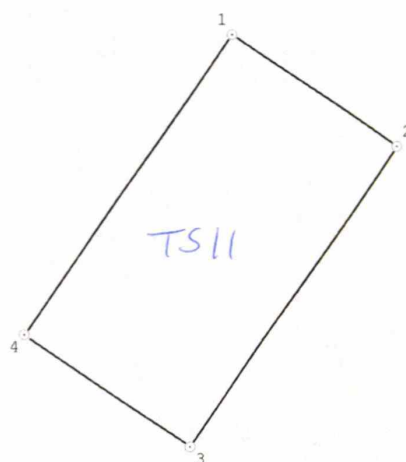
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		11
Målestokk 1: 100		Areal 16.5	m ²

Journalnummer 201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —

E=296120
N=6690670

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6690681.37	296120.00	3.00	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6690679.68	296122.47	5.50	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6690675.14	296119.37	3.00	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6690676.83	296116.89	5.50	

Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Vedl. 8 av 27

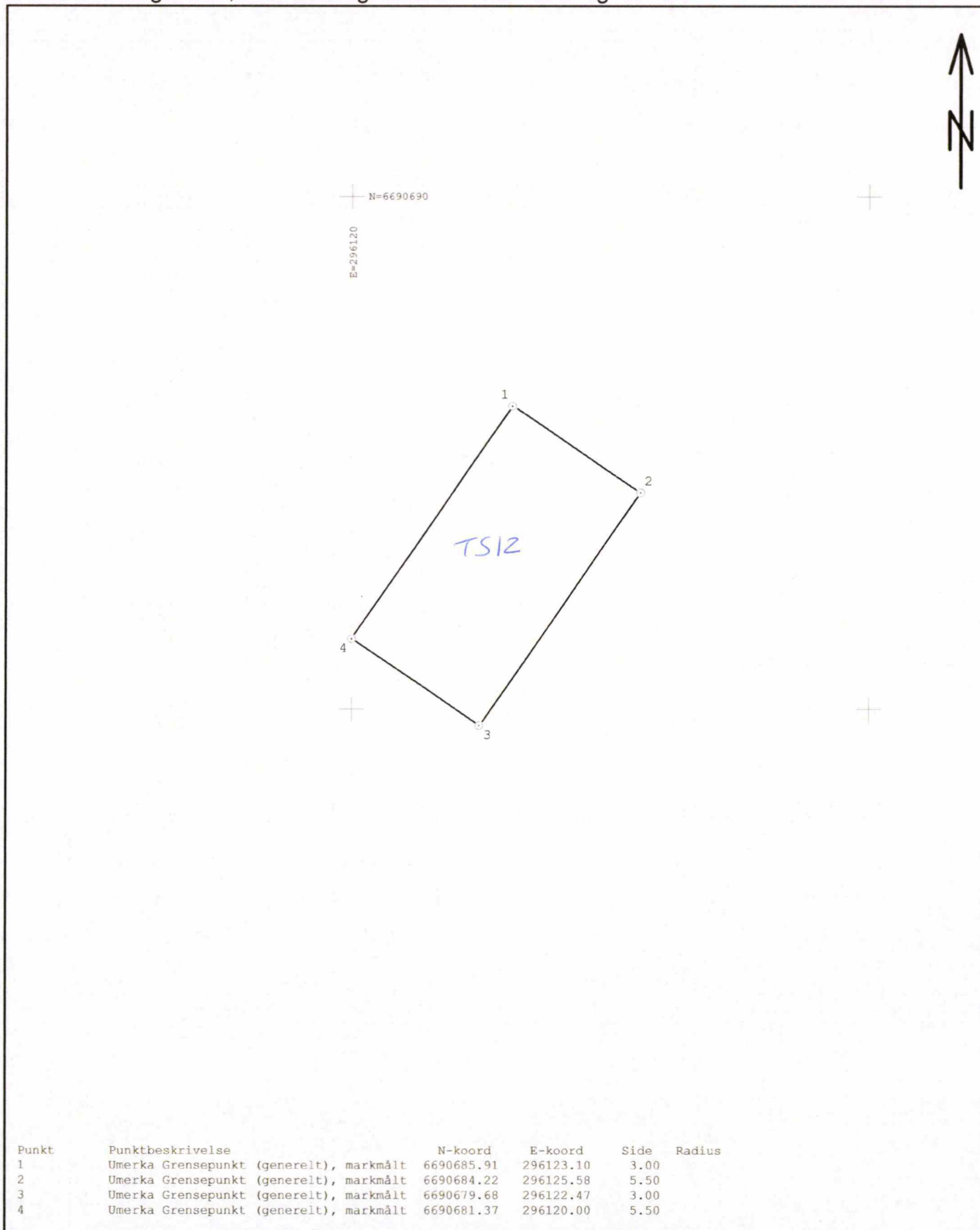
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		12
Målestokk	Areal		
1: 100	16.5	²	m

Journalnummer	201818999/10
X	UTM(EUREF89) Sone 32


BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Vedt. 9 av 27

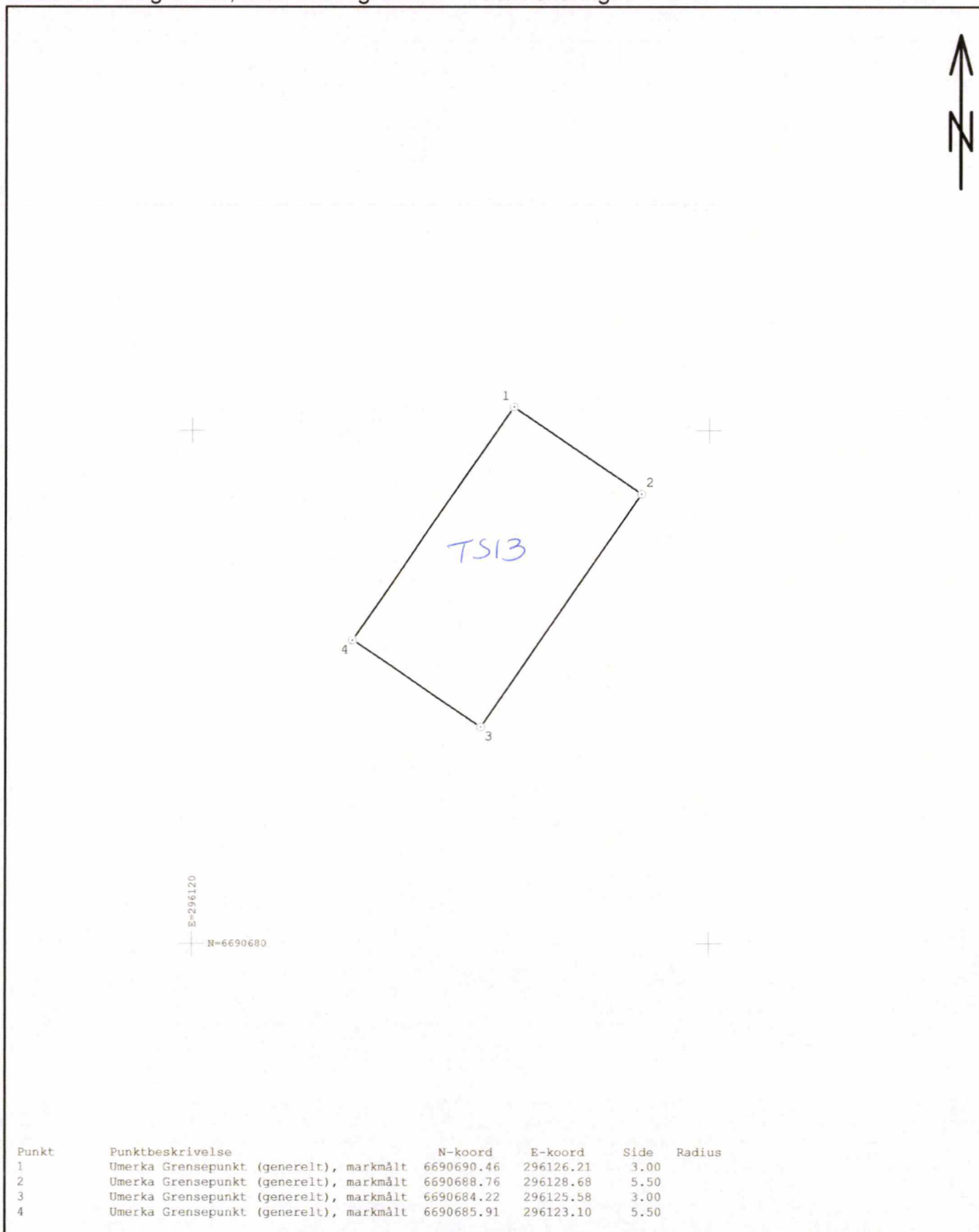
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		13
Målestokk		Areal	²
1: 100		16.5	m

Journalnummer	
201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Vedl. 10 av 27

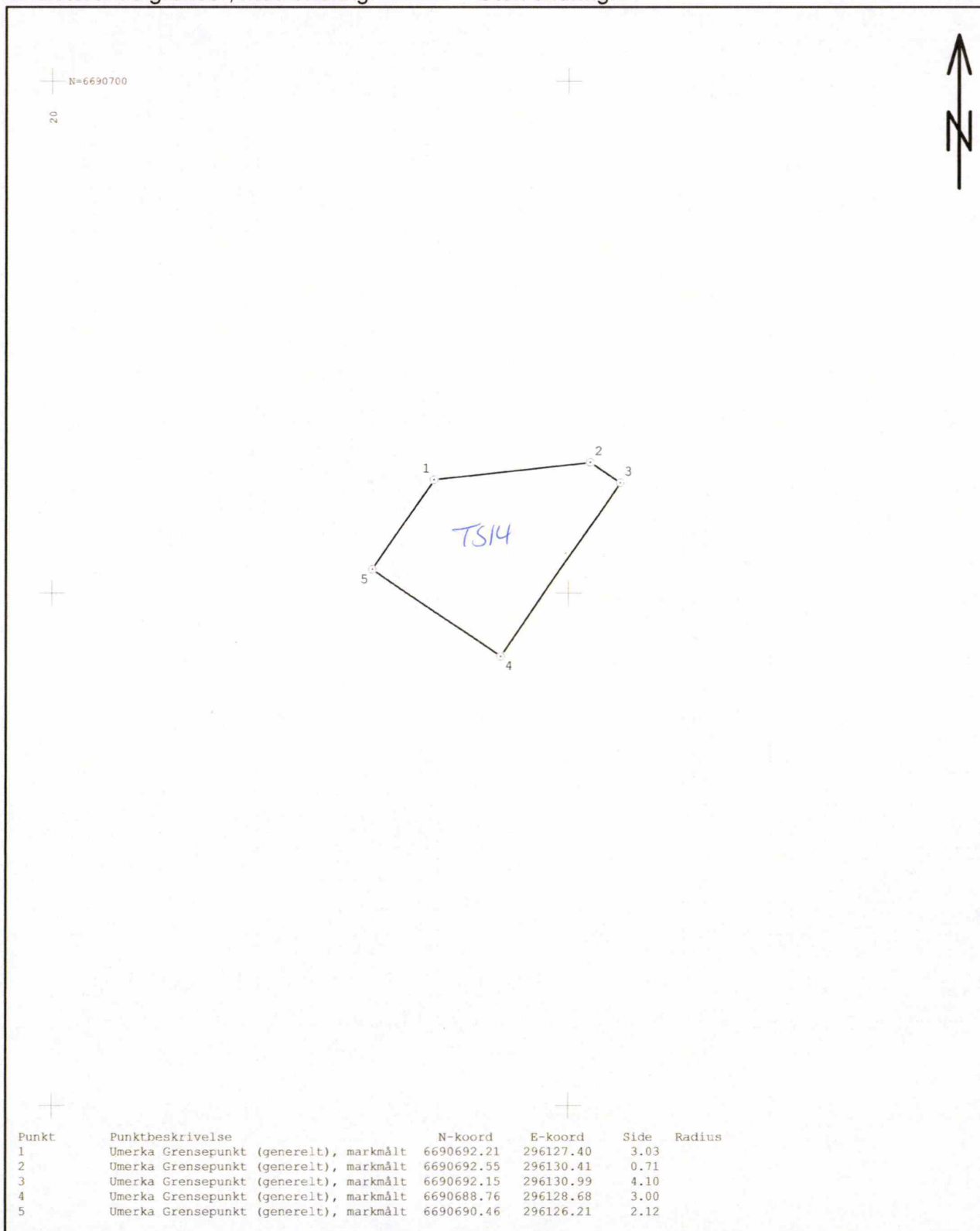
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
120	500		14
Målestokk	Areal		
1: 100	10.0 m ²		

Journalnummer	
201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32


BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —



Kart til matrikkelføring, jf. matrikkelforskriften § 27 punkt 1f og 1g

Vedl. II av 27

Gnr. 120	Bnr. 500	Fnr.	Snr. 15
Målestokk 1: 100	Areal 29.4	m ²	

Journalnummer 201818999/10	
X	UTM(EUREF89) Sone 32

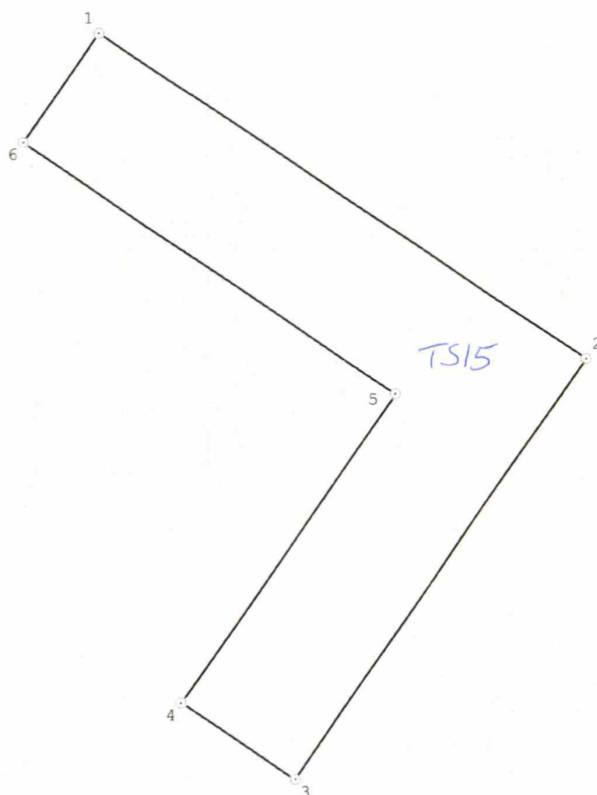

BERGEN
KOMMUNE

Nyetablerte grenser: —

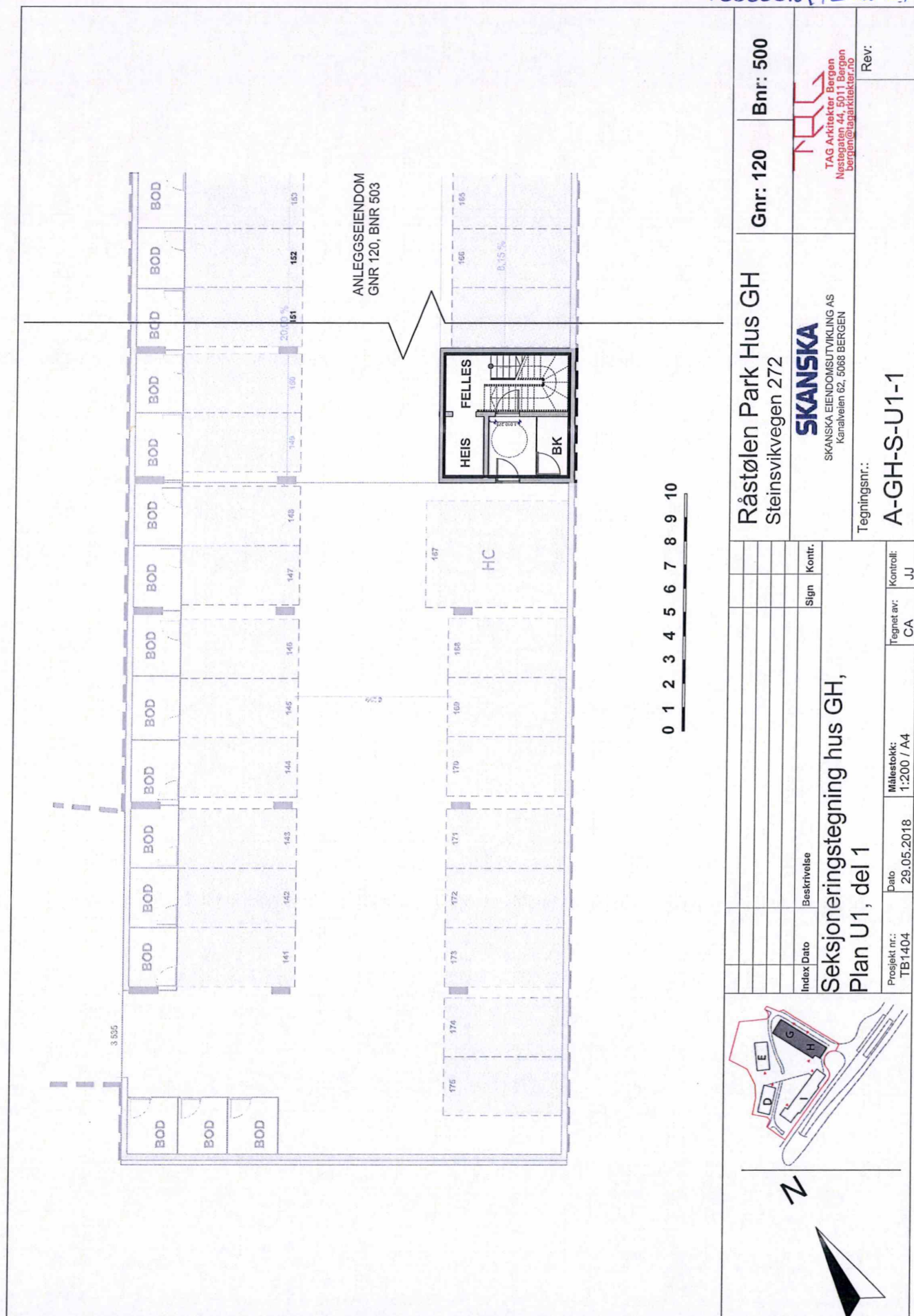
Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —

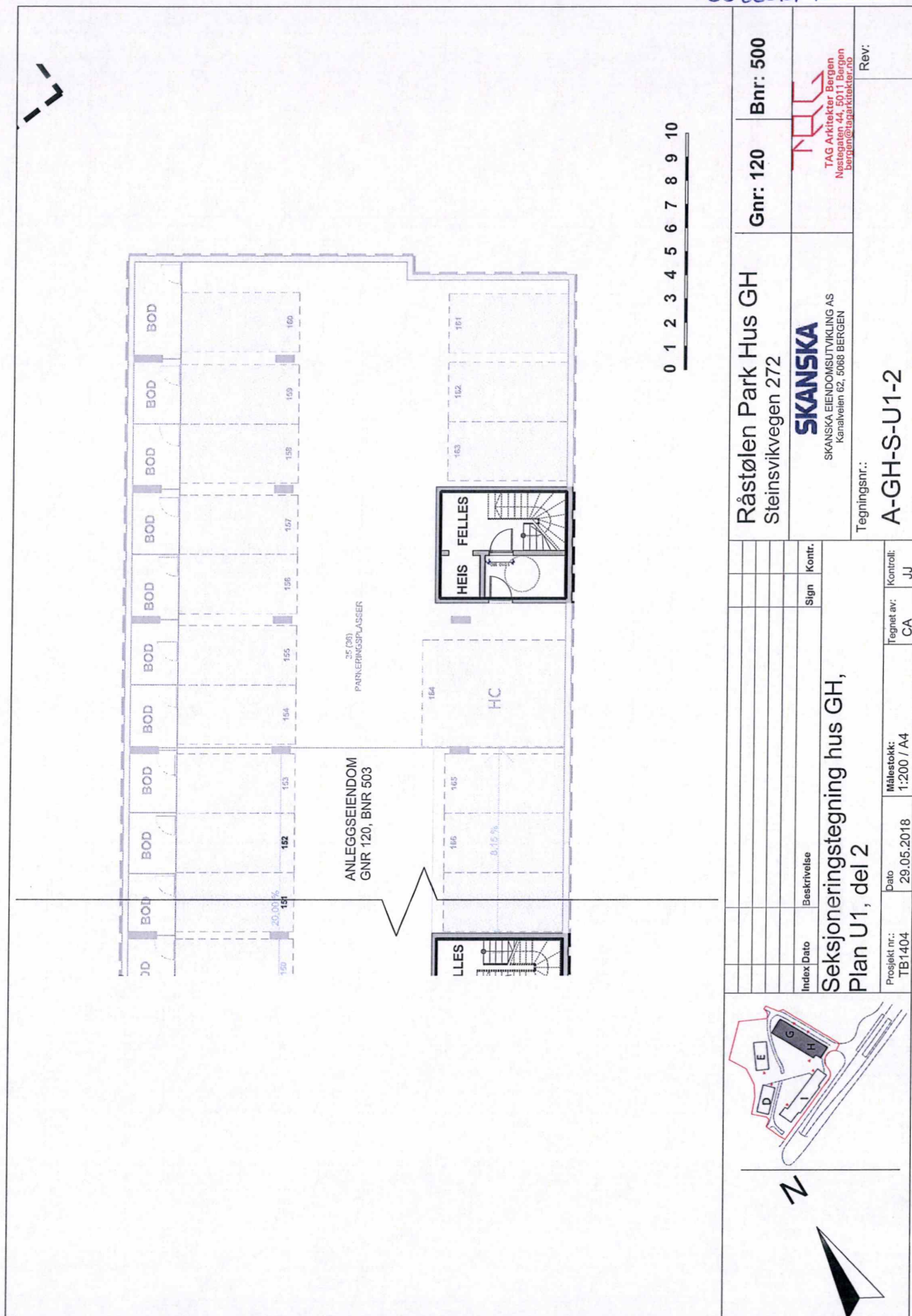


N=6690690

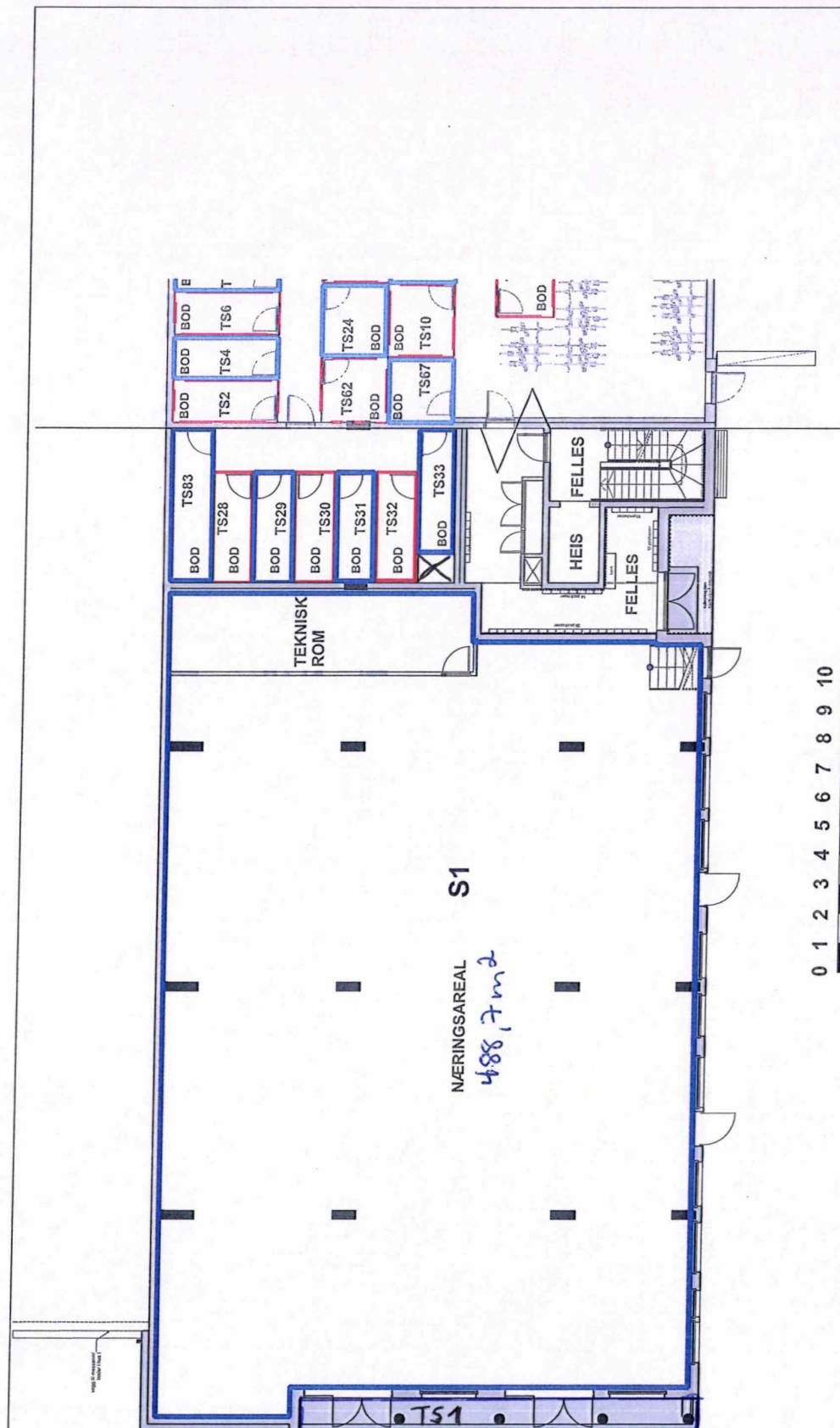


Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690686.73	296141.74	8.79	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690681.81	296149.02	7.70	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690675.46	296144.68	2.05	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690676.61	296142.98	5.65	
5	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690681.28	296146.17	6.74	
6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmål	6690685.08	296140.61	2.00	



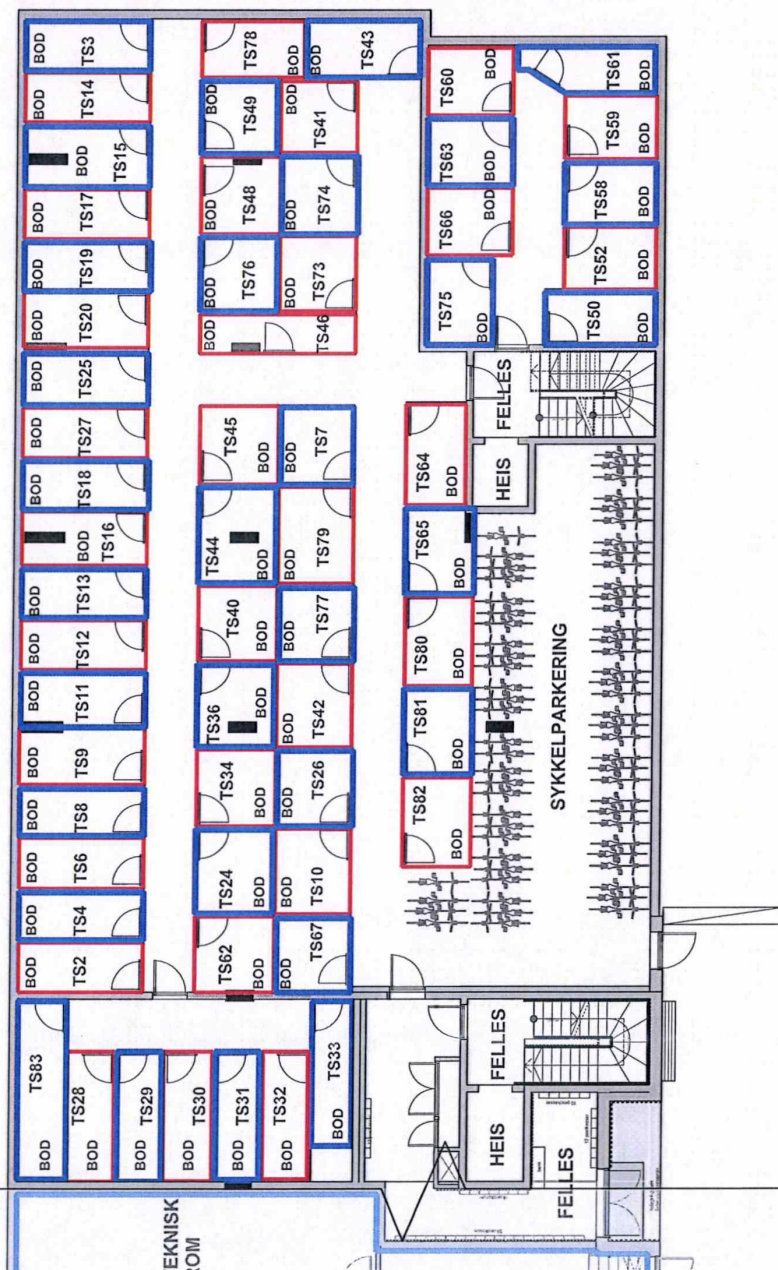


VEDLEGG 14 av 27



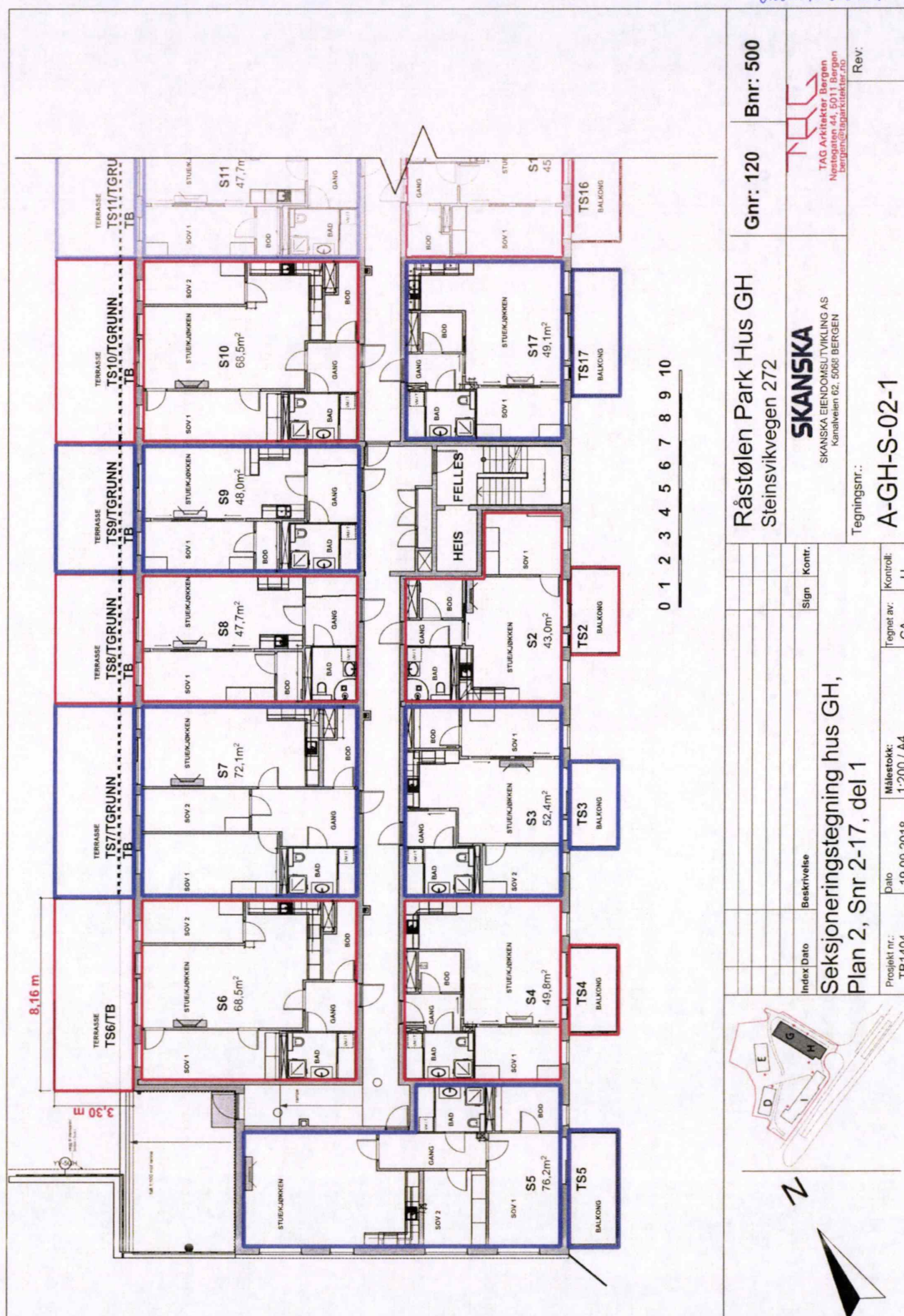
				Råstølen Park Hus GH Steinsvikvegen 272		Gnr: 120	Bnr: 500
SKANSKA SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS Kanalveien 62, 5008 BERGEN						Tegningsnr.: A-GH-S-01-1	
Seksjoneringstegning hus GH, Plan 1, Snr 1, del 1		Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Rev:
Prosjekt nr.: TB1404	Dato 29.05.2018	Målestokk: 1:200 / A4	Tegnet av: CA	Kontroll: JJ			

VEDLEGG 15 av 27



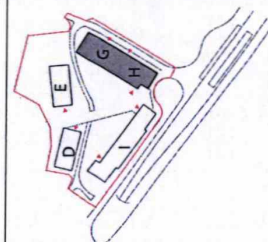
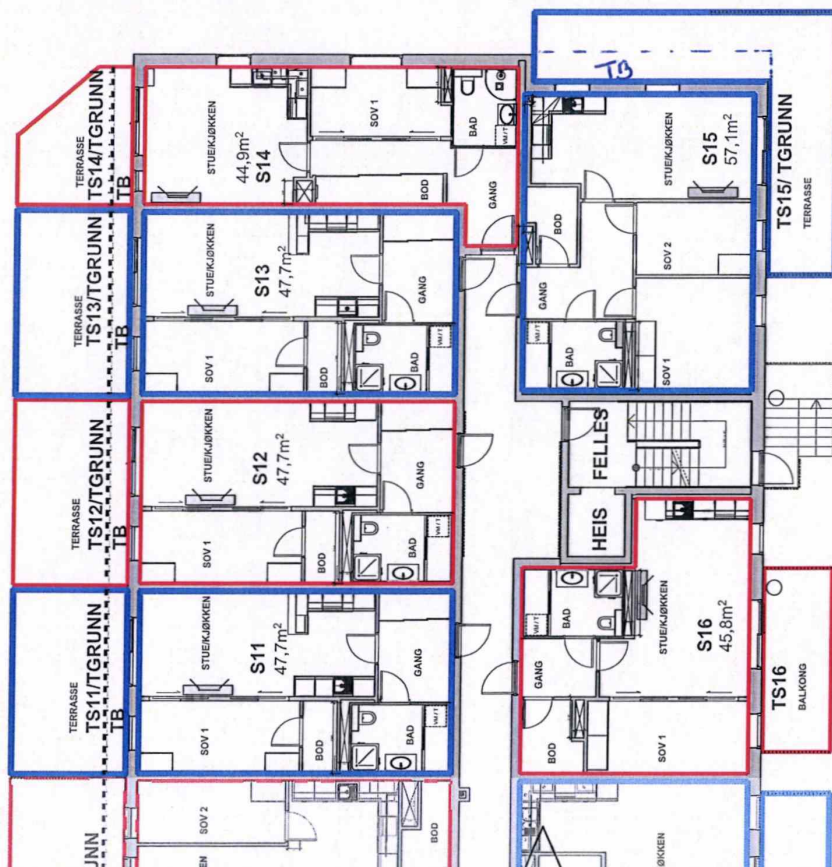
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Råstølen Park Hus GH Steinsvikvegen 272		Gnr: 120	Bnr: 500
SKANSKA SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS Kanalveien 82, 5066 BERGEN		TAG Arkitektur Bergen Nestegaten 44, 5011 Bergen bergen@tagarkitektur.no	
Tegningsnr.: A-GH-S-01-2		Rev:	
Seksjoneringstegning hus GH, Plan 1, Snr 1, del 2			
Index	Dato	Beskrivelse	Sign
Prosjekt nr.: TB1404 Dato: 29.05.2018 Målestokk: 1:200 / A4 Tegnet av: CA Kontroll: JJ			



Vedlegg 17 av 27

0 1 2 3 4 5 6 7 8


Råstølen Park Hus GH
Steinsvikvegen 272

Gnr: 120 Bnr: 500

SKANSKA

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Kanalveien 62, 5068 BERGEN

TAG Arkitekt Bergen
Nestvolden 44, 5011 Tengen
bergen@tagarkitekt.no

Tegningsnr.:

A-GH-S-02-2

Rev:

Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Seksjoneringstegning hus GH,
Plan 2, Snr 2-17, del 2

Prosjekt nr.:
TB1404

Dato

21.06.2018

Målestokk:

1:200 / A4

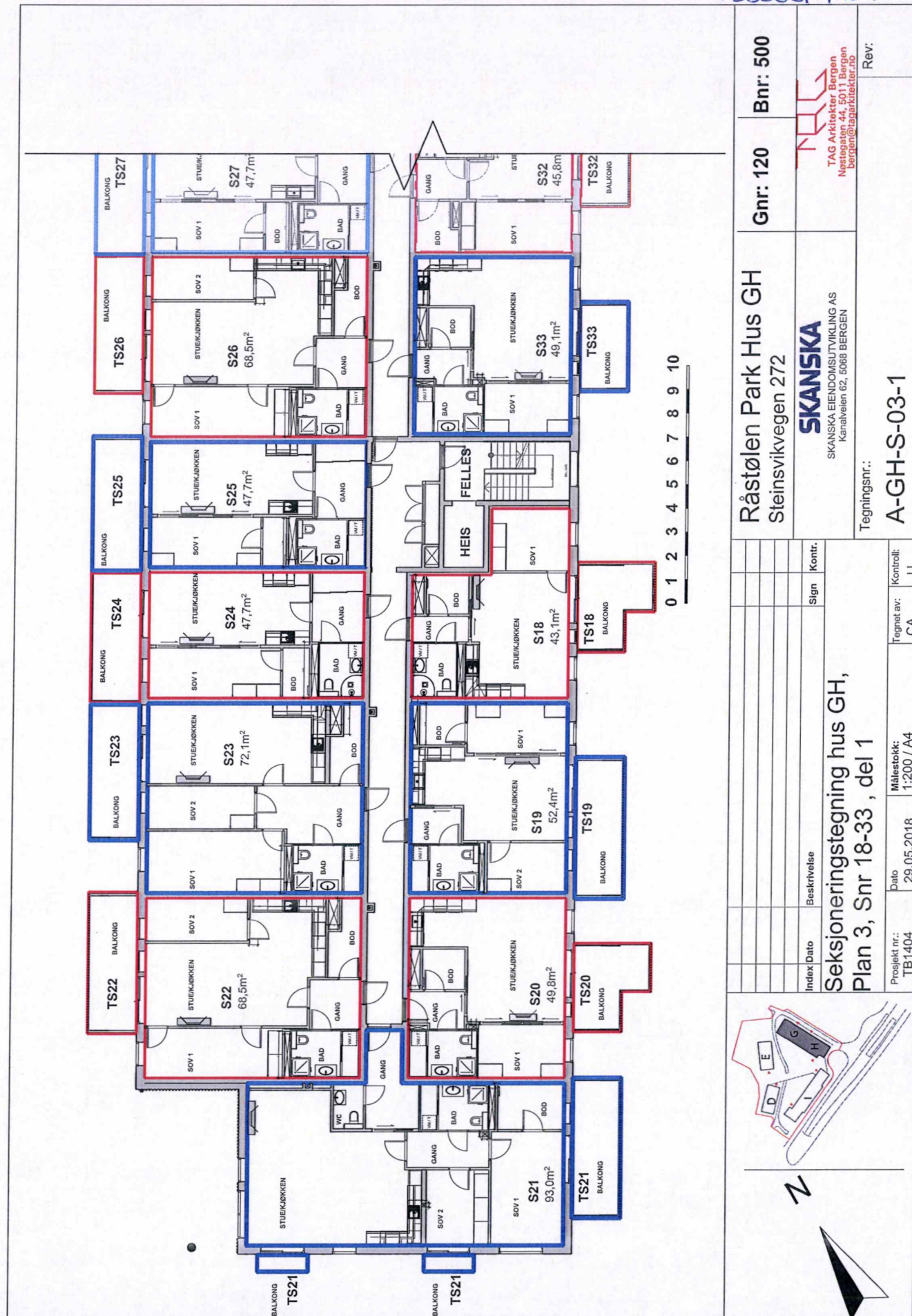
Tegnet av:

CA

Kontroll:

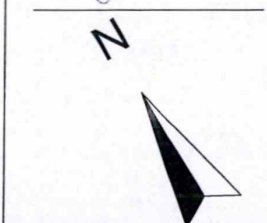
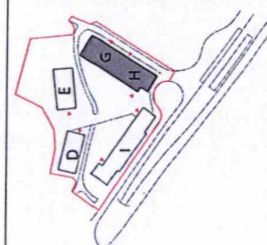
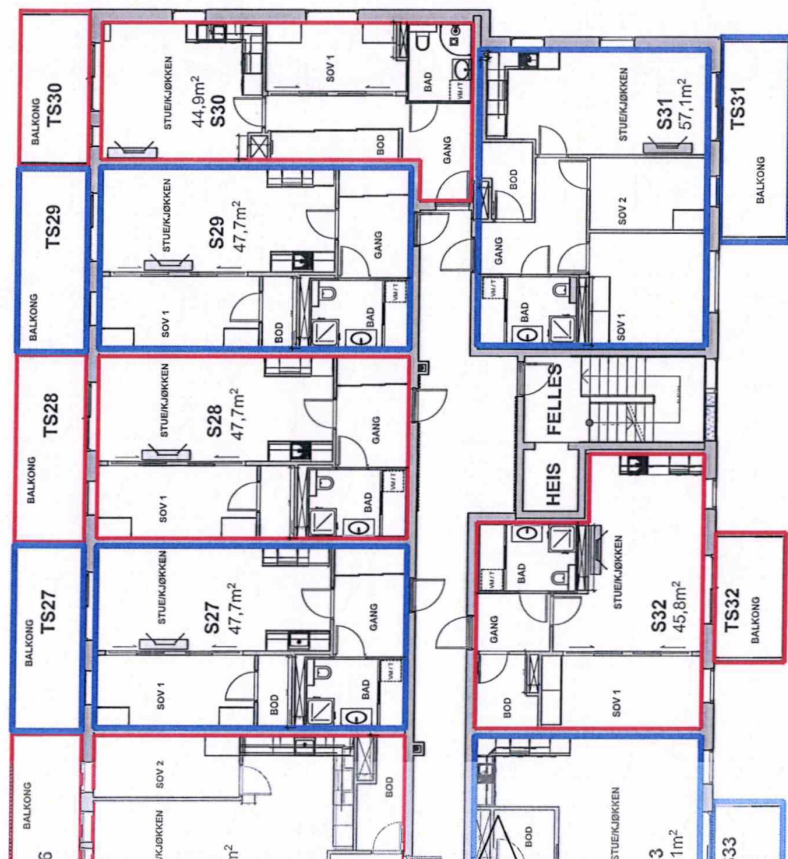
JJ

VEDLEGG 18 av 27

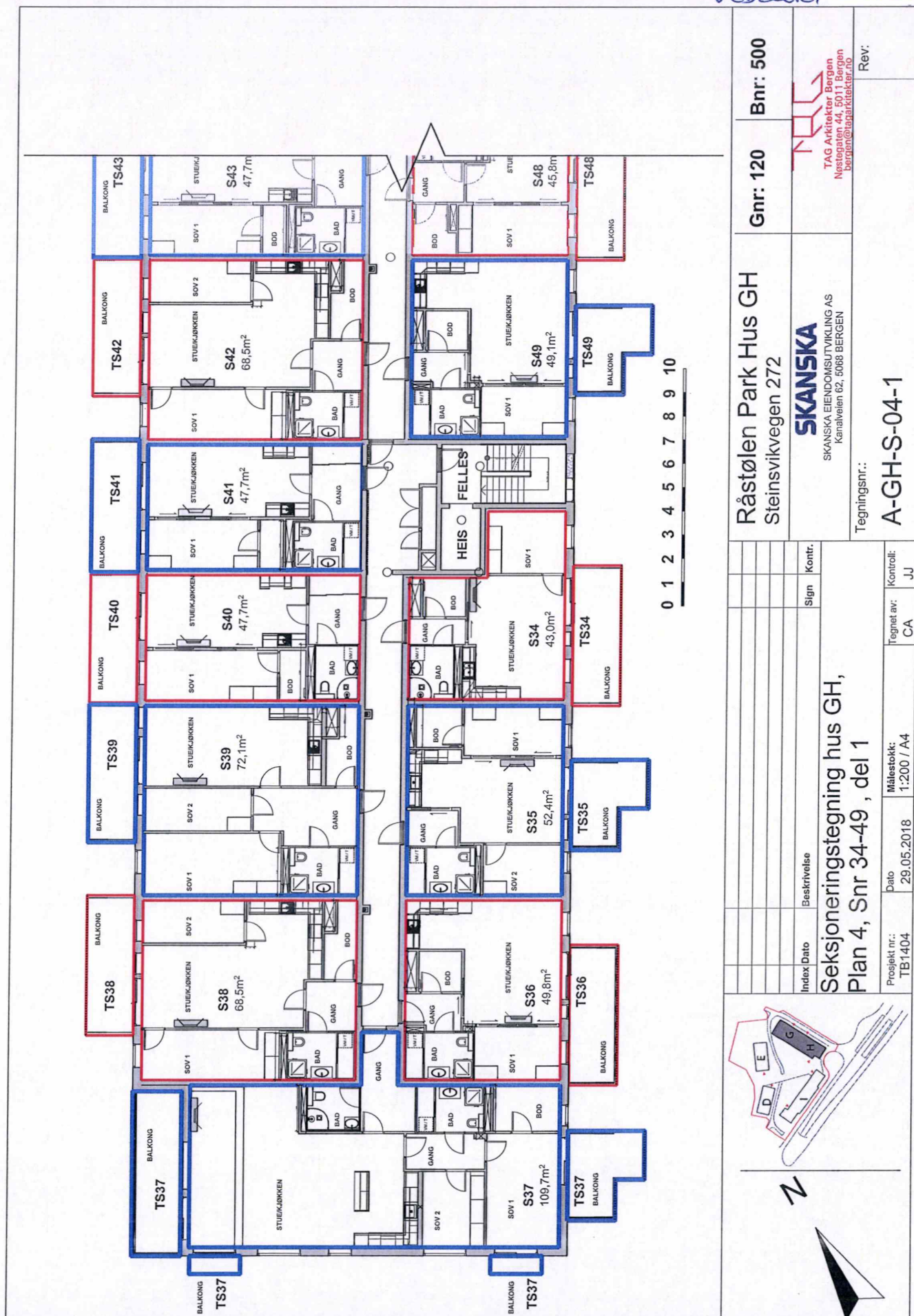


VEDLEGG 19 av 27

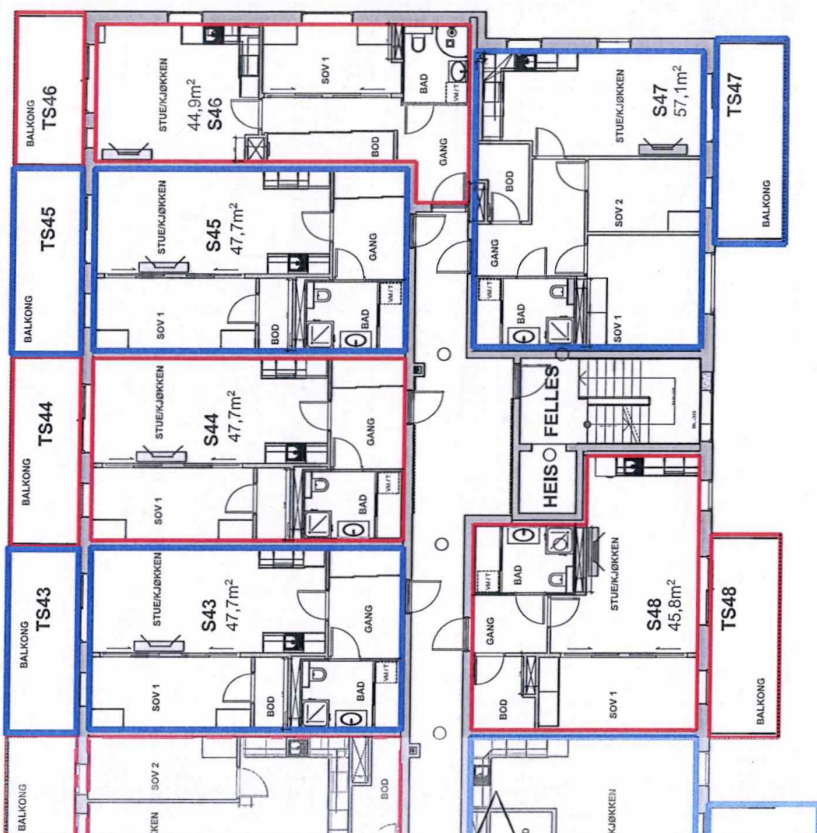
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



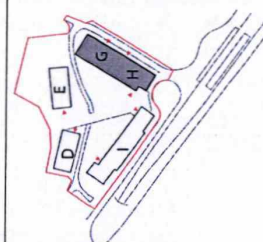
Råstølen Park Hus GH		Gnr: 120	Bnr: 500
Steinsvikvegen 272			
SKANSKA SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS Kanalveien 62, 0088 BERGEN Tegningsnr.: A-GH-S-03-2		 TAG Arkitekt Bergen Nedre Strandveien 10 5018 BERGEN bergen@tagarkitekt.no	Rev:
Seksjoneringstegning hus GH, Plan 3, Snr 18-33, del 2		Tegnet av: CA	Kontroll: JJ
Prosjekt nr.: TB1404	Dato: 29.05.2018	Målestokk: 1:200 / A4	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign
			Kontr.



VEDLEGG 21 av 27



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10


Råstølen Park Hus GH
Steinsvikvegen 272

Gnr: 120 Bnr: 500

SKANSKA
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Kanalveien 62, 5008 BERGEN

TAG Arkitektur Bergen
Nestogaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitektur.no

Rev:

Tegningsnr.:

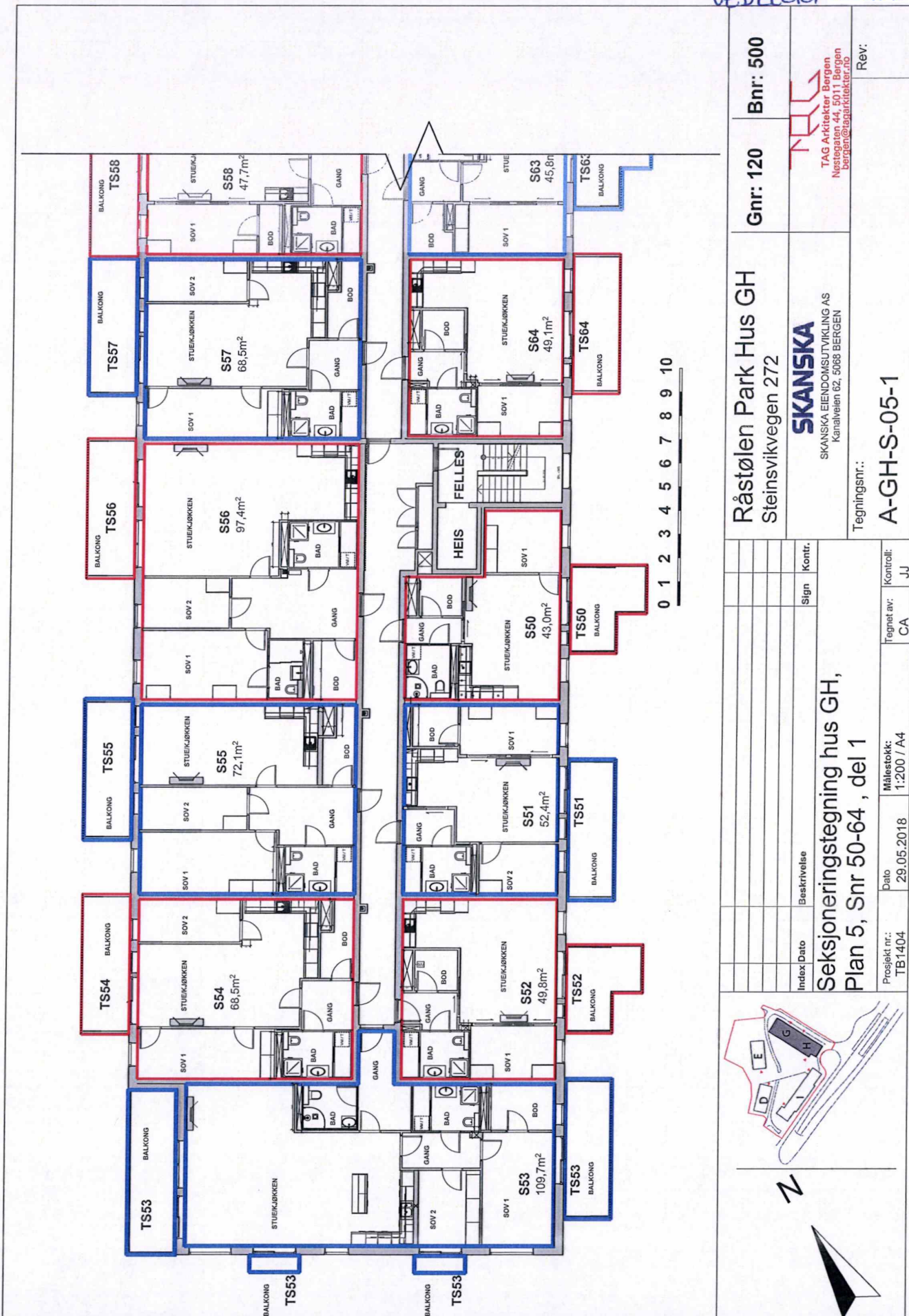
A-GH-S-04-2

Seksjoneringstegning hus GH,
Plan 4, Snr 34-49, del 2

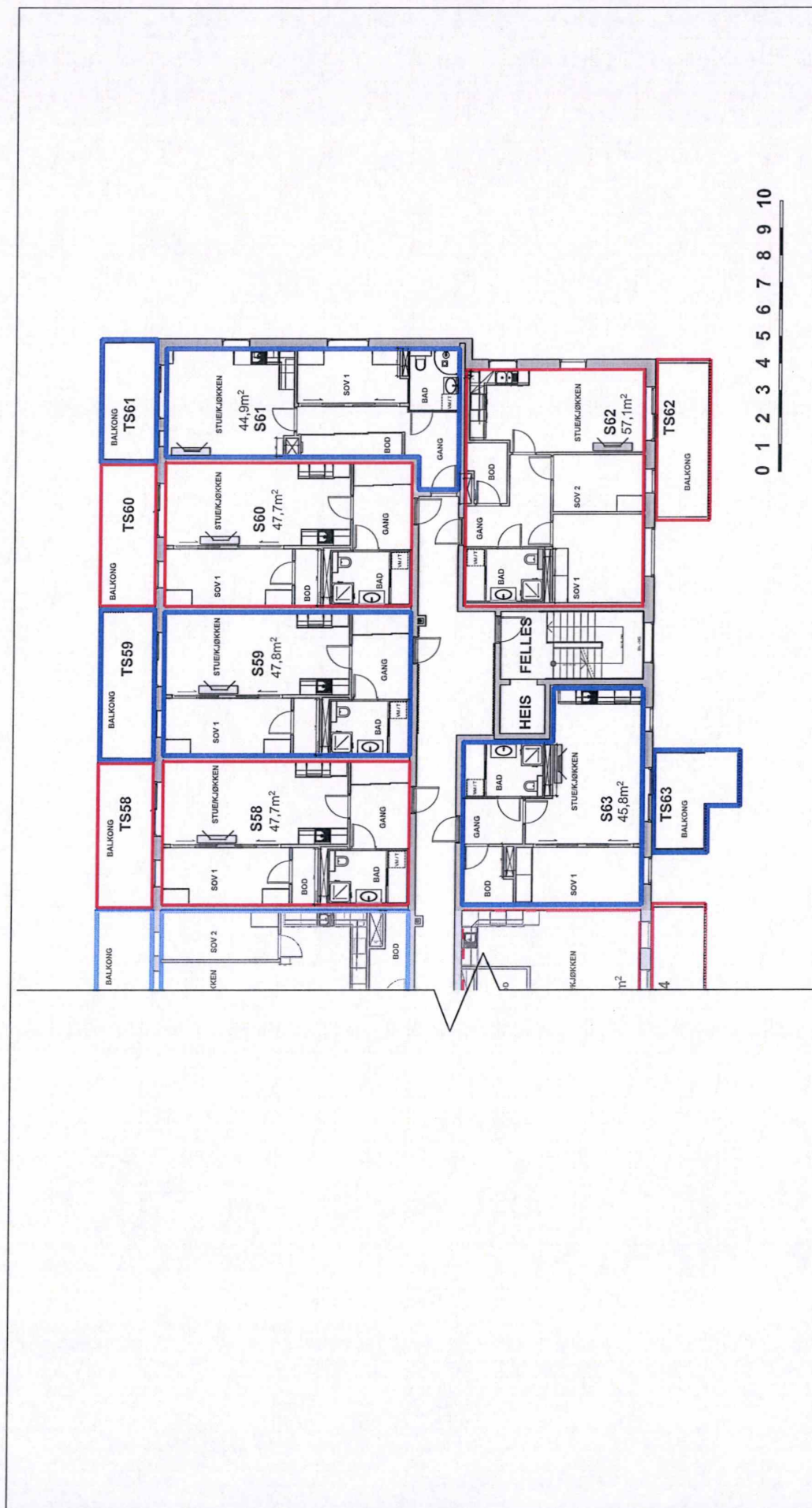
Sign. Kontr.

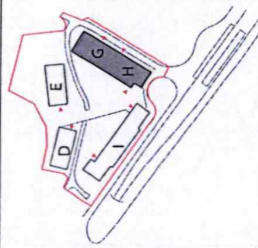
Index Dato Beskrivelse

Prosjekt nr.: TB1404
Dato: 29.05.2018
Målestokk: 1:200 / A4
Tegnet av: CA
Kontroll: JJ

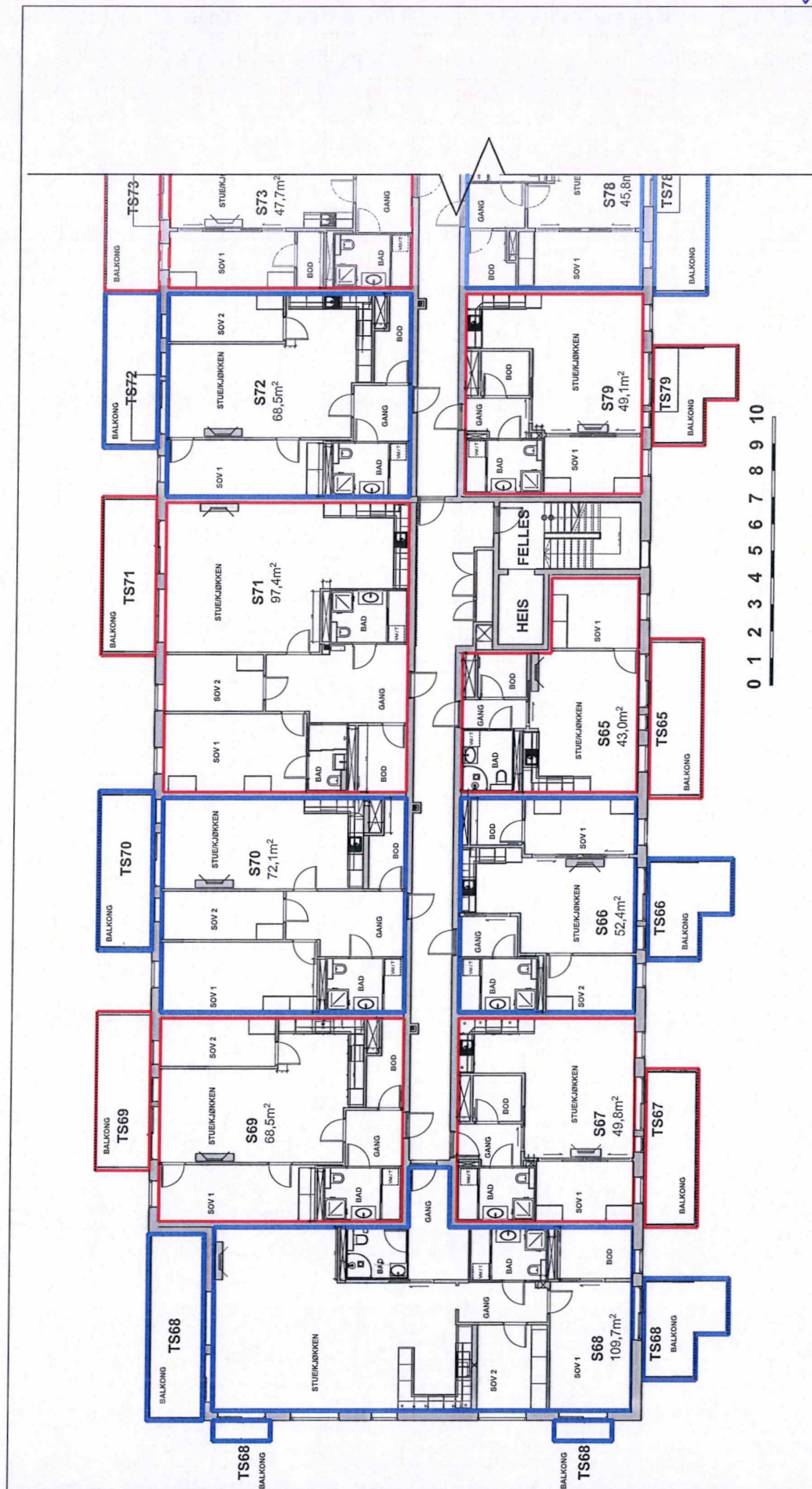


Vedlegg 23 av 27



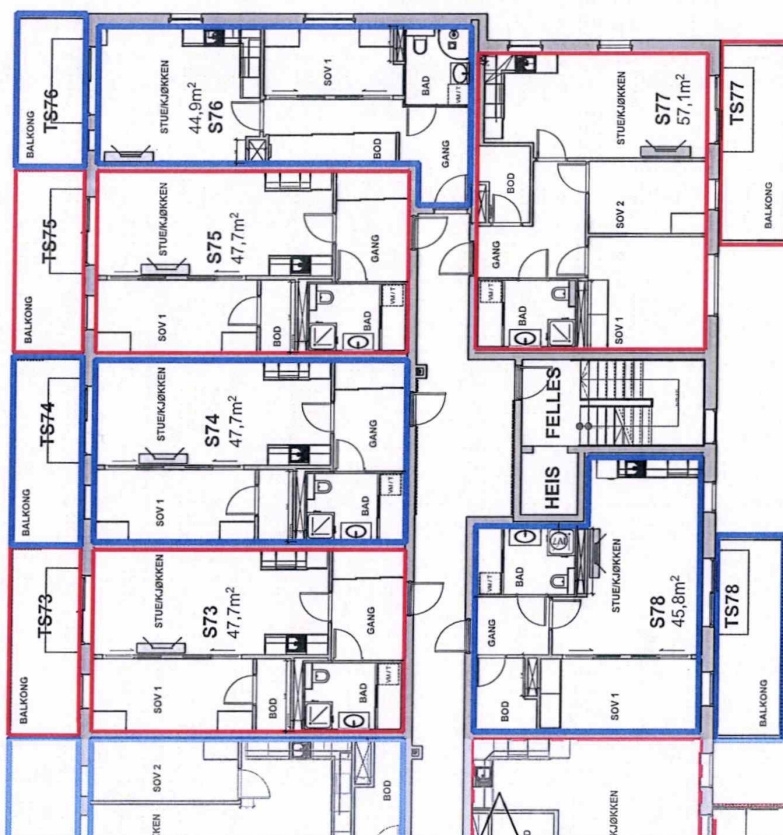
				Index Dato	Beskrivelse	Sign Kontr.	Seksjoneringstegning hus GH, Plan 5, Snr 50-64 , del 2		Prosjekt nr.: TB1404	Dato 29.05.2018	Målestokk: 1:200 / A4	Tegnet av: CA	Kontroll: JJ
Råstølen Park Hus GH Steinsvikvegen 272				Gnr: 120		Bnr: 500							
SKANSKA SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS Kanalveien 62, 5068 BERGEN						TAG Arkitekter Bergen Nøstegaten 44, 5011 Bergen bergen@tagarkitektur.no		Rev:					
Tegningsnr.: A-GH-S-05-2													

VEDLEGG 24 av 27

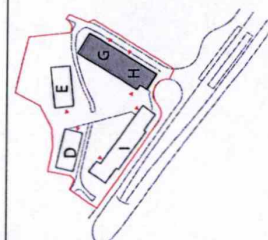


															
												</			

VEDLEGG 25 av 27



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Seksjoneringstegning hus GH,
Plan 6, Snr 65-79 , del 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Råstølen Park Hus GH
Steinsvikvegen 272

Gnr: 120 Bnr: 500

SKANSKA

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Kanalveien 62, 5088 BERGEN

TAG Arkitektur Bergen
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitektur.no

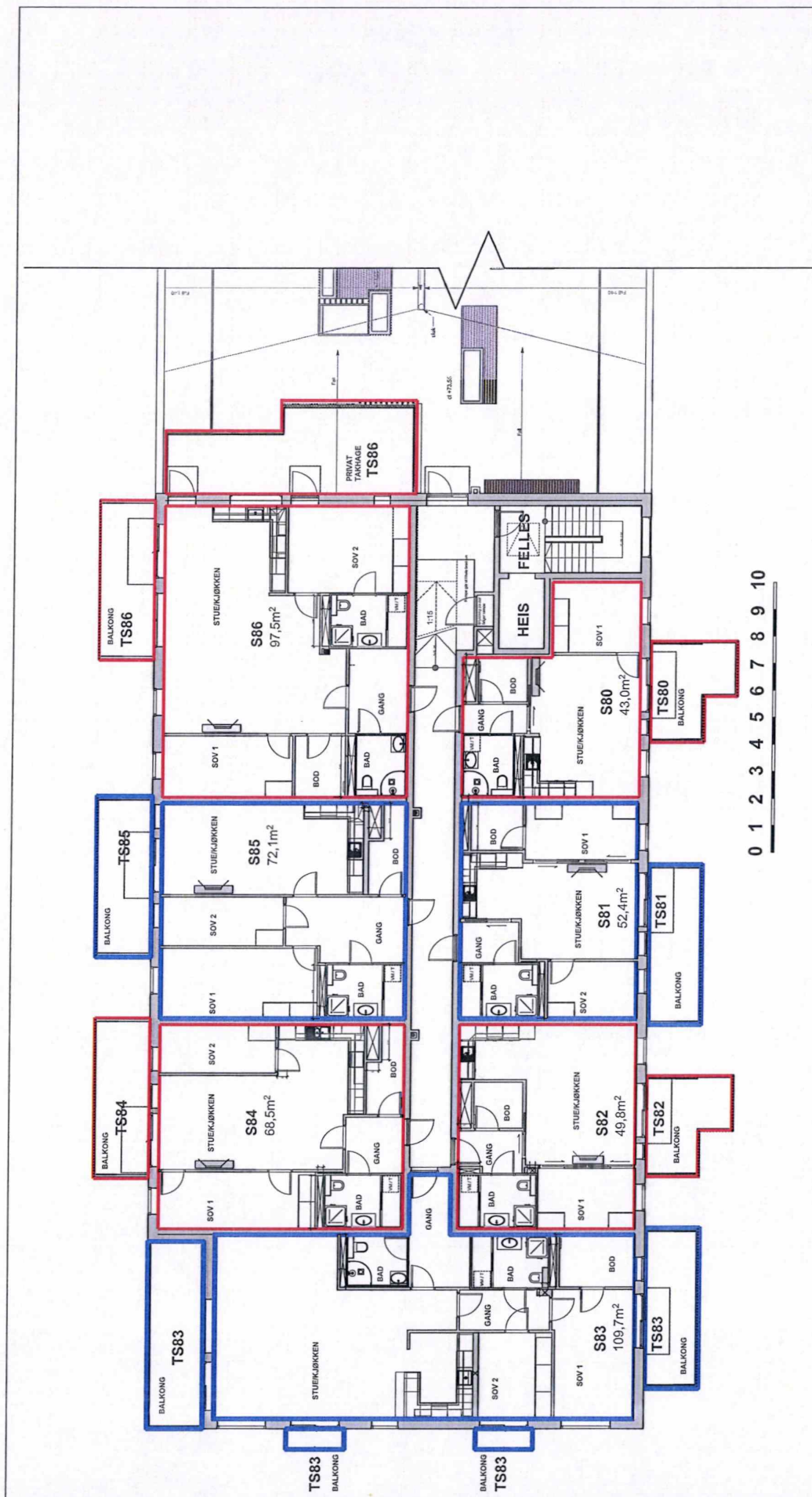
Rev:

Tegningsnr.:

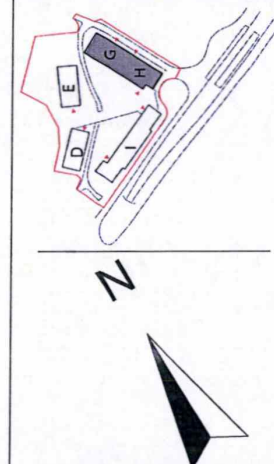
A-GH-S-06-2

Prosjekt nr.: TB1404	Dato 29.05.2018	Målestokk: 1:200 / A4	Tegnet av: CA	Kontroll: JJ
-------------------------	--------------------	--------------------------	------------------	-----------------

VEDLEGG 26 av 27

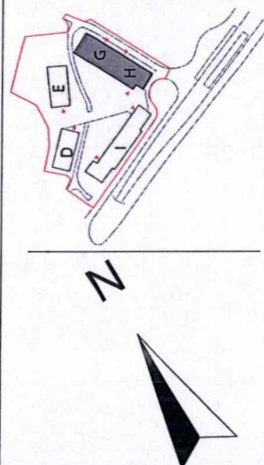
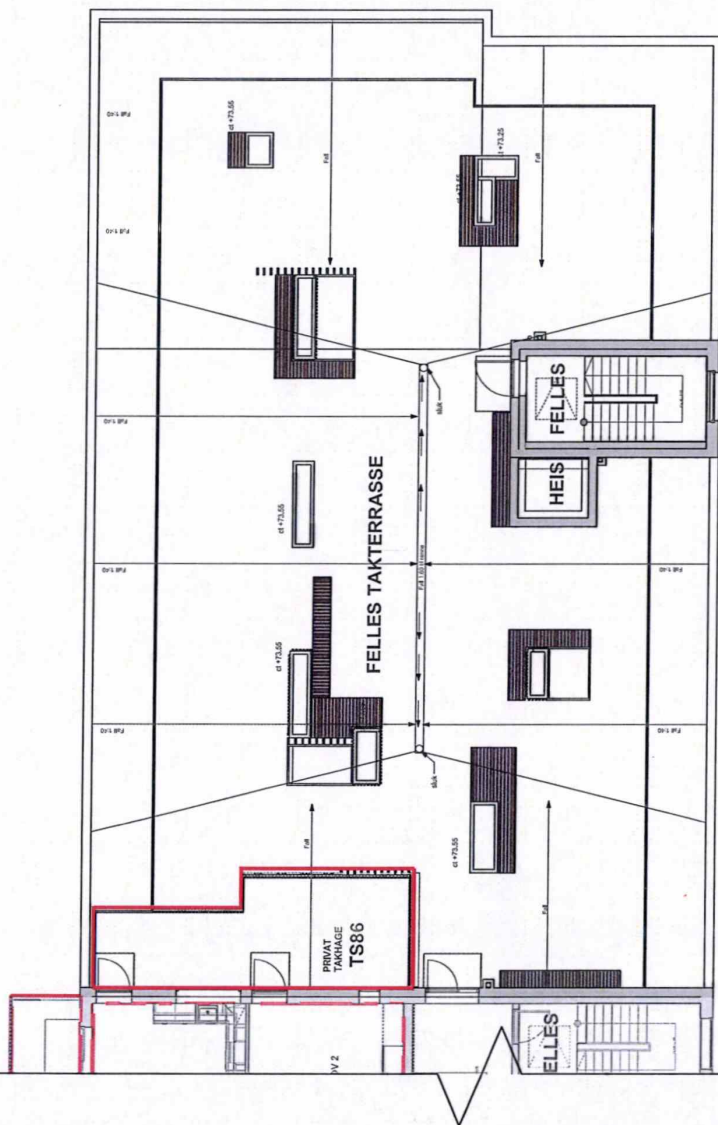


Råstølen Park Hus GH Steinsvikvegen 272		Gnr: 120	Bnr: 500
SKANSKA SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS Kanalveien 62, 5068 BERGEN		TAG Arkitekter Bergen Nestegaten 44, 5011 Bergen bergen@tagarkitektur.no	
Tegningsnr.: A-GH-S-07-1		Rev:	
Index/Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Seksjoneringstegning hus GH, Plan 7, Snr 80-86, del 1			
Prosjekt nr.: TB1404	Dato: 29.05.2018	Målestokk: 1:200 / A4	Tegnet av: CA
		Kontroll: JJ	



VEDLEGG 27 av 27

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Råstølen Park Hus GH
Steinsvikvegen 272

Gnr: 120

Bnr: 500

SKANSKA

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Kanalveien 62, 5068 BERGEN

Tegningsnr.:

A-GH-S-07-2

Seksjoneringstegning hus GH,
Plan 7, del 2

Sign

Kontr.

Index

Dato

Beskrivelse

Prosjekt nr.:
TB1404

Dato

29.05.2018

Målestokk:
1:200 / A4

Tegnet av:
CA

Kontroll:
JJ

Rev:

TAG Arkitektur Bergen
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitektur.no