

A wide-angle photograph of a bright, modern living room. A large, multi-paned window dominates the background, offering a view of a suburban neighborhood with green trees and houses under a blue sky with light clouds. In the foreground, a light-colored, L-shaped sectional sofa is positioned on the left, adorned with several brown and grey patterned cushions. A dark, round coffee table with a glass top and metal frame sits in front of the sofa. To the right, a white kitchen unit with a built-in oven and a large television mounted on the wall is visible. The floor is made of light-colored wood, and the walls are white. The overall atmosphere is clean, bright, and inviting.

aktiv.

Mårdalen 37, 5236 RÅDAL

**SKJOLD | Mårdalens beste
beliggenhet | Meget attraktiv
4-roms leilighet med gode sol- og
utsiktsforhold | God standard |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 718 587,-
Omkostn.: Kr 9 660,-
Total ink omk.: Kr 4 518 247,-
Felleskostn.: Kr 7 848,-
Selger: Ann Kristin Nord

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 85/96 kvm
Tomtstr.: 58874 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 969
Andelsnr.: 57
Oppdragsnr.: 1506250193

SKJOLD | Mårdalens beste beliggenhet | Meget attraktiv 4-roms leilighet med gode solforhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Mårdalen 37! En stor og moderne 4-roms leilighet i attraktivt og sentralt strøk på Skjold.

Kort fortalt:

- Vestvendt og solrik altan med god plass
- Nydelig utsikt
- Separat vaskerom
- Varme i alle gulv
- Muligheter for parkering
- Veldrevent borettslag
- 3 stk boder i kjeller!
- Eget treningsrom i borettslaget
- Gangavstand til Bybanen
- Kort vei til Rema 1000 på Skjold, og snart ny Spar-butikk.

Velkommen til hyggelig visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Kjeller: Ekstern bod(6m²), ekstern bod(1,8m²), ekstern bod(2,8m²).

2. etasje

BRA-i: 85 m² Gang(9,3m²), bad(3,7m²), vaskerom(3,9m²), soverom(6,5m²), soverom(6,5m²), soverom(12,7m²), stue(28,2m²), kjøkken(9,5m²), bod(1,8m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

58874 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplantning.

Borettslaget består av syv lavblokker og en høyblokk. Totalt 199 leiligheter. Laget ligger fint og skjermet med kort avstand til bybane og butikker.

Store gode grøntarealer rundt byggene. Lekeplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget fint til i fremre rekke av laget med gode sol- og utsiktsforhold. Høy første etasje med usjenert altan og lett adkomst. Her er kort avstand til det meste. Bybanestopp, butikk, buss, turområder, skoler, barnehage, treningssenter etc. Et par stopp med bybanen og du er enten på Lagunen kjøpesenter eller Nesttun med alle fasiliteter. Laget har flotte opparbeidede fellesområder og lekeplass. Kort spasertur til Skjølabbukten ved Nordåsvannet om man vil ta en dukkert.

Det er kort kjøretur eller med bybane til Bergen sentrum. Motsatt vei til Flesland flyplass og store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skjold skole (1-7 kl.) - 0.7 km

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) - 1.1 km

Apeltun skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Rå skole (8-10 kl.) - 1.8 km

Slåtthaug skole (8-10 kl.) - 1.8 km

Nordahl Grieg videregående skole - 1.7 km

Slåtthaug videregående skole - 1.8 km

Skjoldtun barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Skjold barnehage (0-5 år) - 0.6 km

Skjoldlia barnehage (1-5 år) - 0.7 km

Offentlig kommunikasjon

6 min gange til bybanen

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjoner, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyelser av bad og vaskerom. Totalrenovering av bad, renovering av vaskerom.

Arbeid utført av: Unik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Se egen dokumentasjon/mappe fra hovedentreprenør Unik

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Unik

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyng

Arbeid utført av: Unik

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering og sertifisering

Arbeid utført av: Monsen elektro As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Monsen elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Offentlig og privat el. lading i borettslaget. Betaler kr. 150.- pr mnd. for ladeplass. Søkes parkeringsutvalget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Egeninnsats vedlikehold/ fuger av fliser i gang.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt terrasse i 2022. Forrige eier la nytt terrassegulv.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Utbygging på nabo tomt. Mårdalen 33. Usikker på hvor vidt det vil berøre

oss i nevneverdig grad.

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

Ja

Beskrivelse: Har hørt at andre har observert i andre bygg. Aldri hørt om det i nr. 37 ei heller aldri observert i egen leilighet.

Innhold

Kjeller: Ekstern bod(6m²), ekstern bod(1,8m²), ekstern bod(2,8m²).

Gang(9,3m²), bad(3,7m²), vaskerom(3,9m²), soverom(6,5m²), soverom(6,5m²), soverom(12,7m²), stue(28,2m²), kjøkken(9,5m²), bod(1,8m²)

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1971 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Ingen forhold har fått TG3:

Selger opplyser om en sprekk i en flis i gangen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Badet er rehabilitert i 2023. Ellers er en del overflatet pusset opp. Komfyr og vaskemaskin ny i 2021.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i husleien.

Parkering

Laget har egne parkeringsbestemmelser. Man må søke om fast parkeringsplass. Garasje tildeles etter liste og ikke ansiennitet. Det er 116 uteplasser og 26 garasjer. 2 av disse disponeres av vaktmester/laget. 150,- pr mnd for parkeringsplass. Det er ladeplasser i laget.

Solforhold

Meget gode solforhold. Altanen er vestvendt. sol til ca 22.30 sommersdag.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP920142

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, gulvvarme i øvrige rom utenom på kjøkkenet, antatt at øvrig gulvvarme er varmemefolie, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgifter

Formuesverdi primær

Kr 865 831

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 463 324

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett. Renhold, dugnad, driftskostnader, kommunale avgifter, vedlikehold. avdrag og renter på lån. Forsikring av bygningsmassen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 848

Andel Fellesgjeld

Kr 718 587

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.08.2025

Andel fellesformue

Kr 6 100

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-09-10T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skjold Borettslag

Organisasjonsnummer

952818201

Andelsnummer

57

Om borettslaget

Skjold borettslag ble bygget i Mårdalen. Bergen og Omegn Boligbyggelag - BOB - er forretningsfører. De første andelseierne flyttet inn i desember 1971. Laget består av syv "lavblokker" - 3 og fire etasjer, og en "høyblokk" med åtte etasjer, totalt 199 leiligheter. Borettslaget ligger skjermet til, omgitt av store grøntarealer. Vi har ladestasjoner for EL-biler. Da laget var nytt var det for det meste barnefamilier som etablerte seg her, og i mange år ble det også drevet en barnehage i laget. I dag er det ikke så mange barn her, men vi ser nå et generasjonsskifte, og stadig flere barnefamilier finner igjen veien hit.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13526204-10

Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, Fast renteavtale til 01.07.2030

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,10%

Andel av saldo 31 537,37

Innfrielsesdato: 30.06.2030

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13526204-20

Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, Flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 3,39%

Andel av saldo 15 341,07

Innfrielsesdato: 31.03.2026

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118329467

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank - Rehabilitering 2022-2023

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,52%

Andel av saldo 407 616,49

Innfrielsesdato: 30.12.2064

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold i Skjold borettslag er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Eget søknadsskjema (med regler for dyrehold) fås ved henvendelse til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Frivillig innsats. Dugnadstimene føres fortløpende og skal ha med dato, klokkeslett og hva arbeidet gjelder + antall timer pr dag. Dugnadspenger utbetales i oktober hvert år.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 969 i Bergen kommune. Andelsnr. 57 i Skjold Borettslag med orgnr. 952818201

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/40/969:

27.03.1973 - Dokumentnr: 6365 - Erklæring/avtale

BNR. 969 OG 1153 HAR GJENSIDIG RETT TIL FELLESANLEGG.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1346331 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger

27.11.1969 - Dokumentnr: 909065 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:40 Bnr:964

20.02.1973 - Dokumentnr: 903649 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1153

28.07.1975 - Dokumentnr: 16143 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1195

01.01.2020 - Dokumentnr: 1565306 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:40 Bnr:969

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for utskifting av rør med tilhørende rehabilitering av bad datert 26.04.2024

Det er utstedt ferdigattest for installering av trappheis datert 27.09.2011

Det er utstedt ferdigattest for endring datert 13.12.1999

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for oppført nybygg 2.02.1973

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 3110000

Plantype: 30 – Eldre reguleringsplan

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 964, SKJOLD

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 20.12.1972

Dekningsgrad: 99,1 %

Kommentar: Hovedplanen som dekker nesten hele eiendommen.

PlanID: 19170000

Plantype: 30 – Eldre reguleringsplan

Plannavn: FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN – RÅDAL

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 24.06.2008

Saksnr.: 200610701

Dekningsgrad: 0,5 %

Kommentar: Dekker en liten del av eiendommen, knyttet til Bybane-trasé.

PlanID: 30600000

Plantype: 30 – Eldre reguleringsplan

Plannavn: FANA. SKJOLD

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 21.07.1970

Dekningsgrad: < 0,1 % (291,6 m²)

Kommentar: Dekker en minimal del av eiendommen.

PlanID: 30620000

Plantype: 30 – Eldre reguleringsplan

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 11, SKJOLD

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 31.08.1950

Dekningsgrad: < 0,1 % (291,6 m²)
Kommentar: Svært liten del berørt.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 19170000
Reguleringsformål: 999 – Unyansert formål
Dekningsgrad: 0,5 %
Kommentar: Kun den delen som gjelder Bybane-området.

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 19170000
Dekningsgrad: 0,5 %
Kommentar: Kun den delen som gjelder Bybane-området.

Reguleringsplaner under grunnen
PlanID: 19170000
Plantype: 30 – Eldre reguleringsplan
Plannavn: FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK
FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN – RÅDAL
Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådte: 24.06.2008
Saksnr.: 200610701
Dekningsgrad: 9,3 %
Kommentar: Eiendommen er berørt av underjordiske anlegg for Bybanen.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)
PlanID: 19170000
Reguleringsformål: 620 – Anlegg i grunnen
Dekningsgrad: 7,2 %

PlanID: 19170000
Reguleringsformål: 360 – Sporvei/forstadsbane
Dekningsgrad: 2,1 %
Kommentar: Omfatter bybanen

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)
PlanID: 19170000
Reguleringsformål: 641 – Restriksjonsområde flyplass
Dekningsgrad: 7,6 %

Reguleringsplaner under arbeid
PlanID: 71100000
Plantype: 35 – Detaljregulering
Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 71 MFL., MÅRDALEN

Saksnr.: 202220672
Dekningsgrad: 6,0 %
Pågående detaljplan i Mårdalen

Kommuneplan
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
Kommentar: Hele eiendommen omfattes av gjeldende kommuneplan.

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 – Nåværende
Arealformål: 1130 – Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone BY
Dekningsgrad: 99,9 %
Kommentar: Nesten hele eiendommen er avsatt til sentrumsformål, med høy arealutnyttelse.

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 – Nåværende
Arealformål: 3001 – Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur G
Dekningsgrad: 0,1 %
Kommentar: En svært liten del er satt av til grøntstruktur.

Hensynssoner Angitt hensyn – kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_4
Beskrivelse: Historiske jernbanetraséer
Dekningsgrad: 0,2 %
Kommentar: Eiendommen berører en liten del av en hensynssone for tidligere jernbanetraséer.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy – gul sone
Dekningsgrad: 3,1 %
Kommentar: En del av eiendommen er berørt av gul støysone fra trafikk

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy – rød sone

Dekningsgrad: 1,3 %

Kommentar: En mindre del ligger i rød støysone

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 71740000 – Kommuneplanens arealdel, KPA 2027 – Status 1 – Saksnr. 202417461

PlanID: 30600100 – FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD – Status 3

PlanID: 4940000 – FANA. OSBANENS TRASE NESTTUN – KALANDSEID – Status 3

PlanID: 9580000 – FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD – Status 3 – Saksnr. 200005267

PlanID: 4760000 – FANA. GNR 40 BNR 244, 335 OG 1049, SKJOLD – Status 3

PlanID: 62310000 – FANA. GNR 40 BNR 1 MFL., SKJOLD, FANA BLIKK – Status 3 – Saksnr. 202220464

PlanID: 62870000 – FANA. GNR 40 BNR 1714 MFL., OSBANEN OG FANA VEGEN, SYKKELSTAMVEG BERGEN, DELSTREKNING 2 – Status 3 – Saksnr. 201223120

PlanID: 63960000 – FANA. GNR 40 BNR 411 MFL., DYRHAUGEN – Status 3 – Saksnr. 201401595

PlanID: 66330000 – FANA. GNR 40 BNR 520, LILLE SKJOLDDALEN – Status 10 – Saksnr. 201725282

PlanID: 70040000 – FANA. GNR 40 BNR 187 MFL., SÆTERVEGEN – Status 2 – Saksnr. 202220597

PlanID: 71250000 – FANA. GNR 40 BNR 1462 MFL., SIGNATURHAGEN SKJOLD – Status 1 – Saksnr. 202229015

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

40/1450 – Tilbygg enebolig – Meldingssak registrert tiltak – 25.04.2012 – Saksnr. 201207301

40/1450 – Tilbygg enebolig – Rammetillatelse – 12.07.2023 – Saksnr. 202312240

40/1450 – Tilbygg enebolig – Rammetillatelse – 30.06.2023 – Saksnr. 202312240

40/296 – Ombygging tomannsbolig horisontaldelt – Igangsettingstillatelse – 26.07.2023 – Saksnr. 202314689

40/244 – Tilbygg tomannsbolig vertikaldelt – Meldingssak registrert tiltak – 02.11.2012 – Saksnr. 201218475

40/244 – Garasje/uthus/anneks til bolig – Godkjent for riving/brenning – 02.11.2012

40/27 – Garasje/uthus/anneks til bolig – Godkjent for riving/brenning – 30.06.2025 – Saksnr. 201016404

40/27 – Garasje/uthus/anneks til bolig – Godkjent for riving/brenning – 30.06.2025 – Saksnr. 200409512

40/27 – Garasje/uthus/anneks til bolig – Rammetillatelse – 30.06.2025 – Saksnr. 202512377

40/27 – Enebolig – Rammetillatelse – 30.06.2025 – Saksnr. 202512377
40/27 – Garasje/uthus/anneks til bolig – Godkjent for riving/brenning – 30.06.2025
40/27 – Ombygging enebolig m/hybel/sokkelleil. – Rammetillatelse – 30.06.2025 – Saksnr. 202512377
40/27 – Enebolig – Rammetillatelse – 30.06.2025 – Saksnr. 202512377

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger og kan ha betydning for behandling av plan- og byggesaker, herunder krav om støyutredning og eventuelle avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

718 587 (Andel av fellesgjeld)

4 508 587 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 310 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 660 (Omkostninger totalt)

17 560 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 360 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 518 247 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 526 147 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 528 947 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 660

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

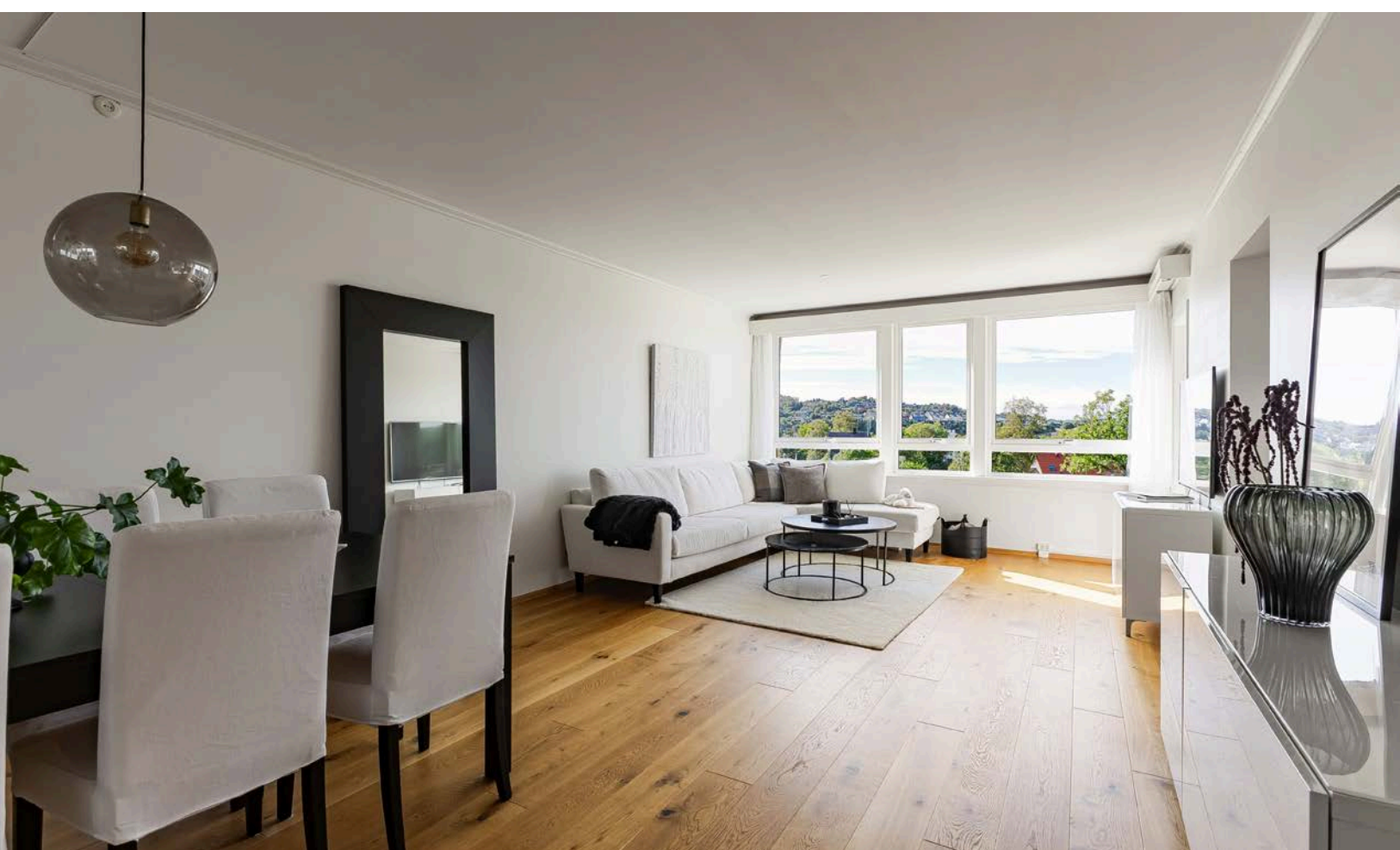
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

11.09.2025





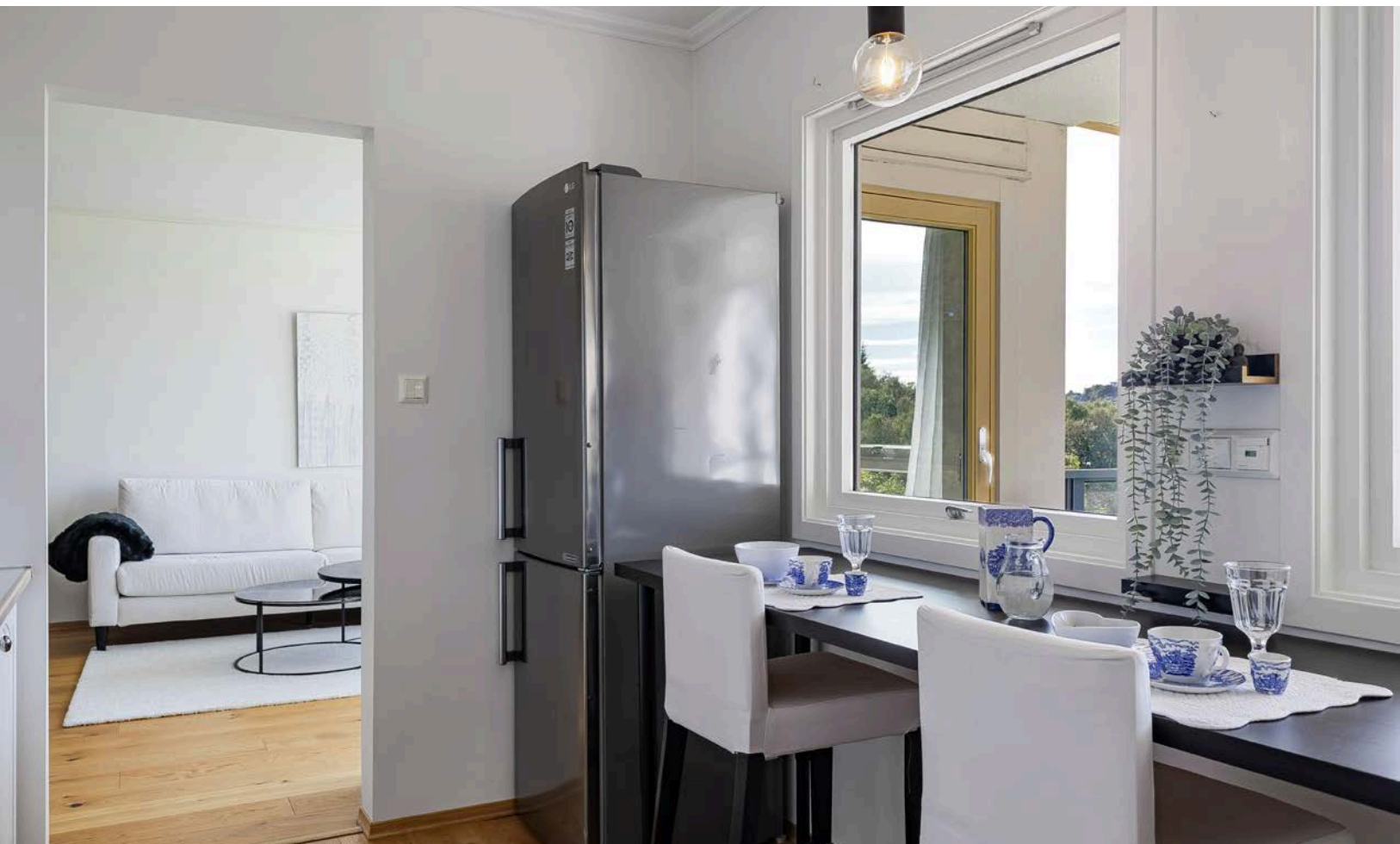


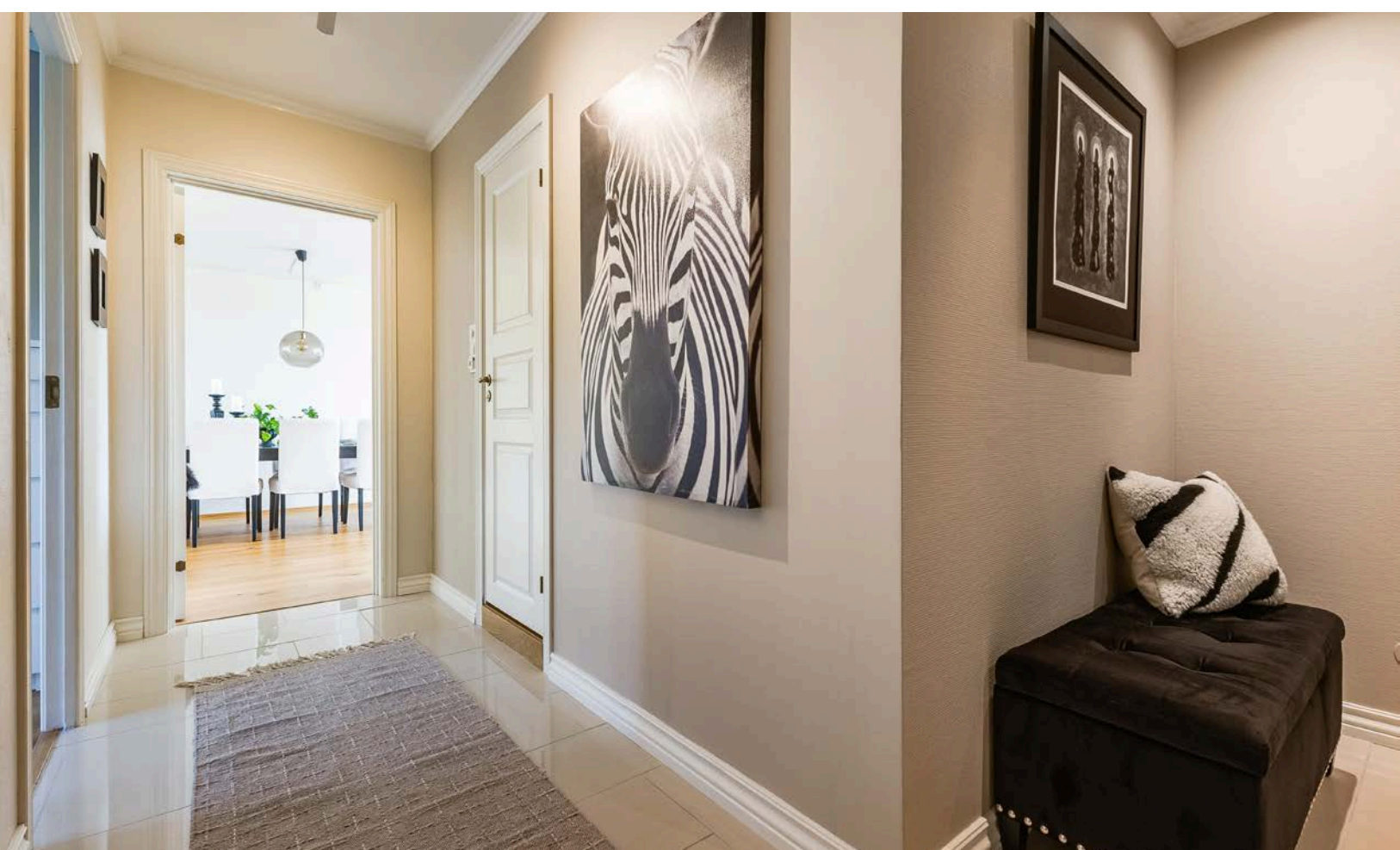




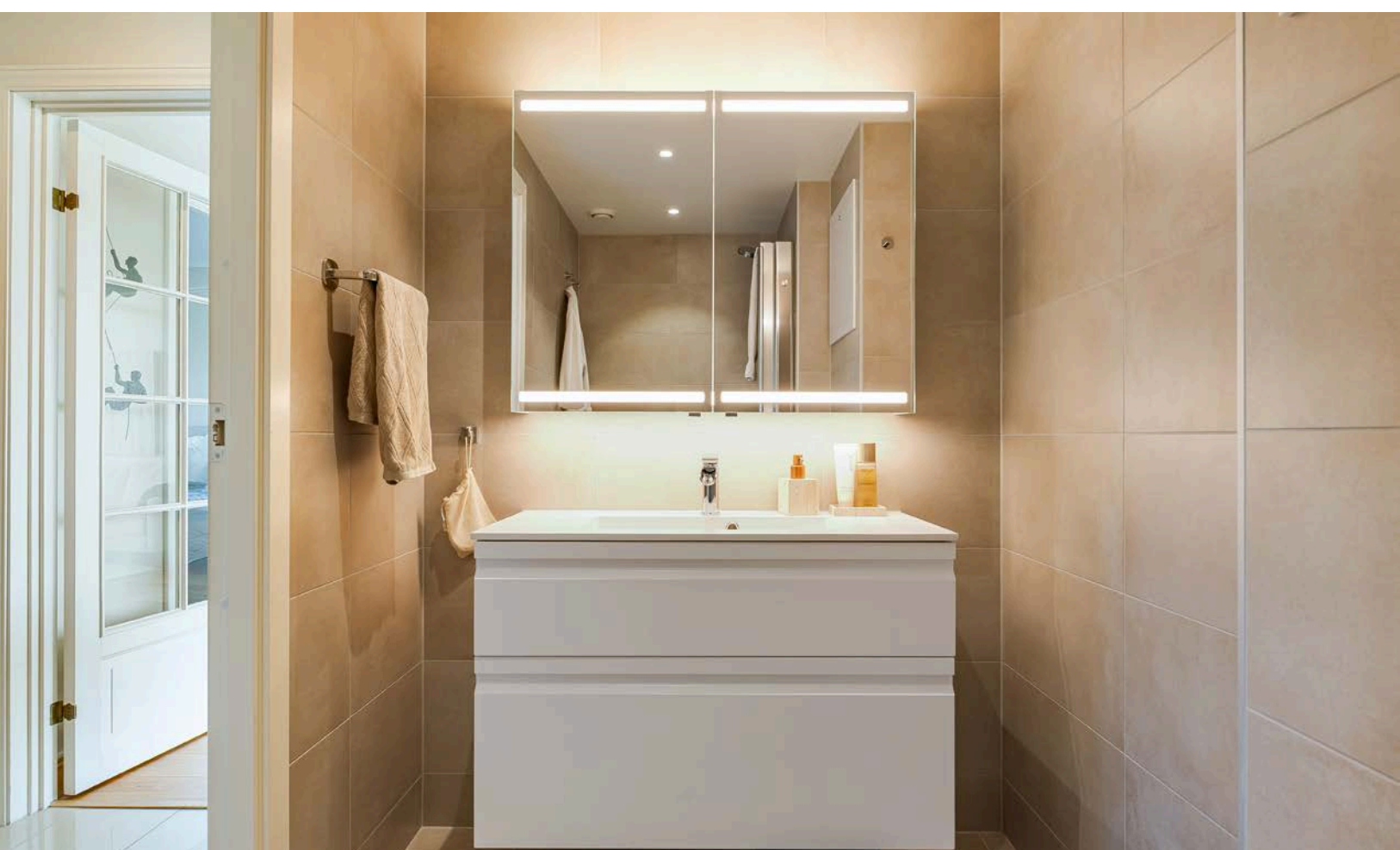


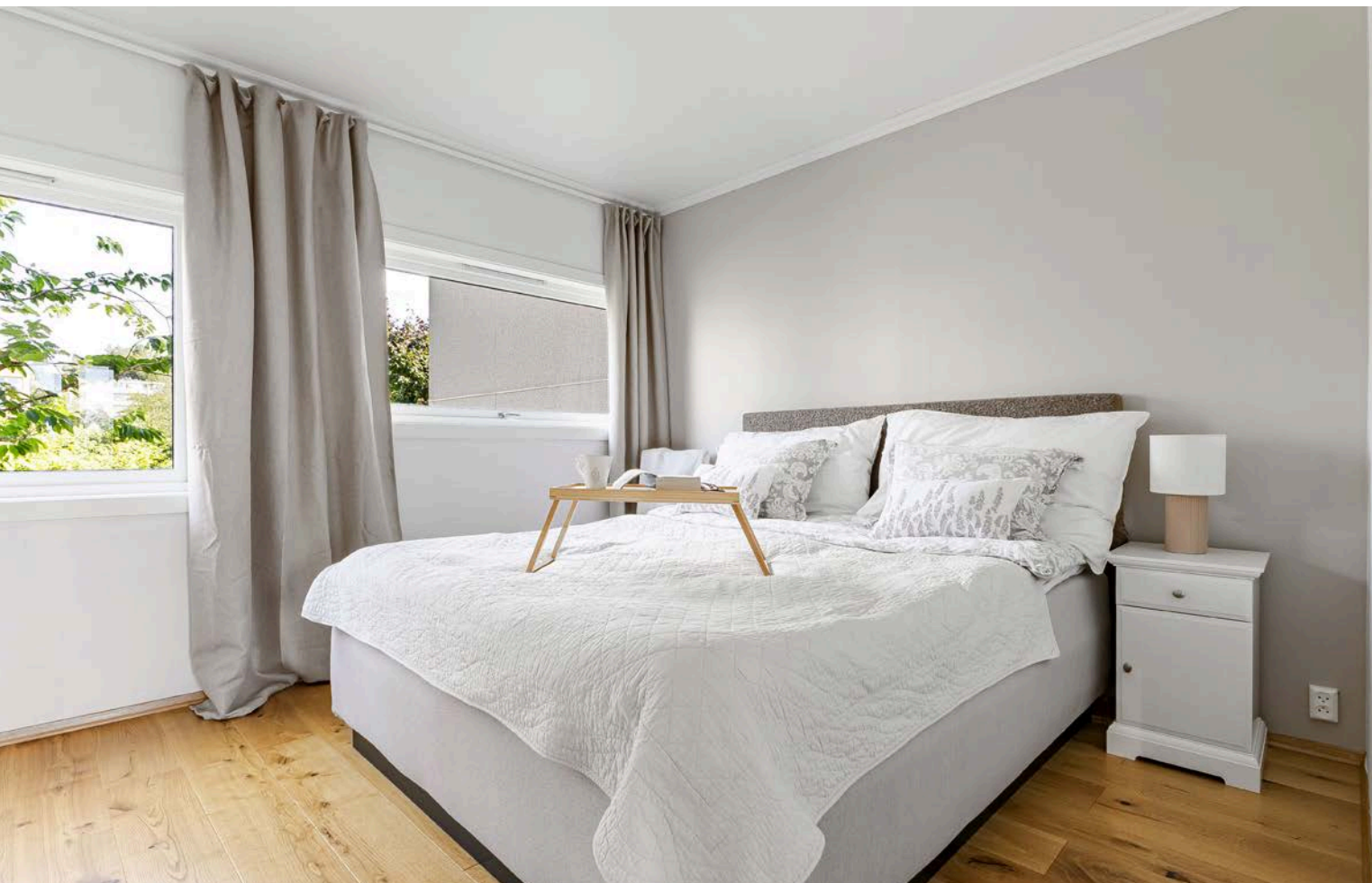




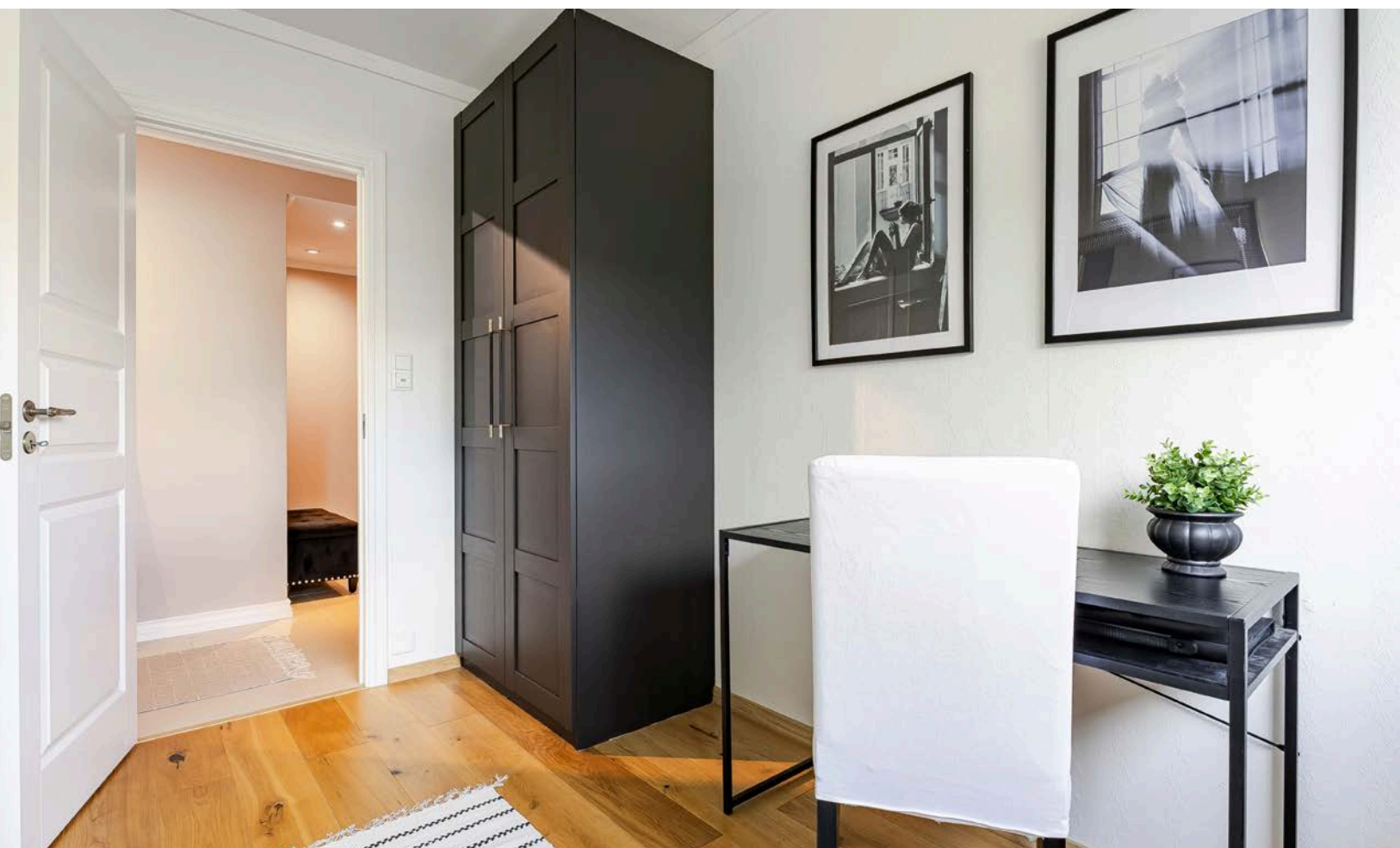


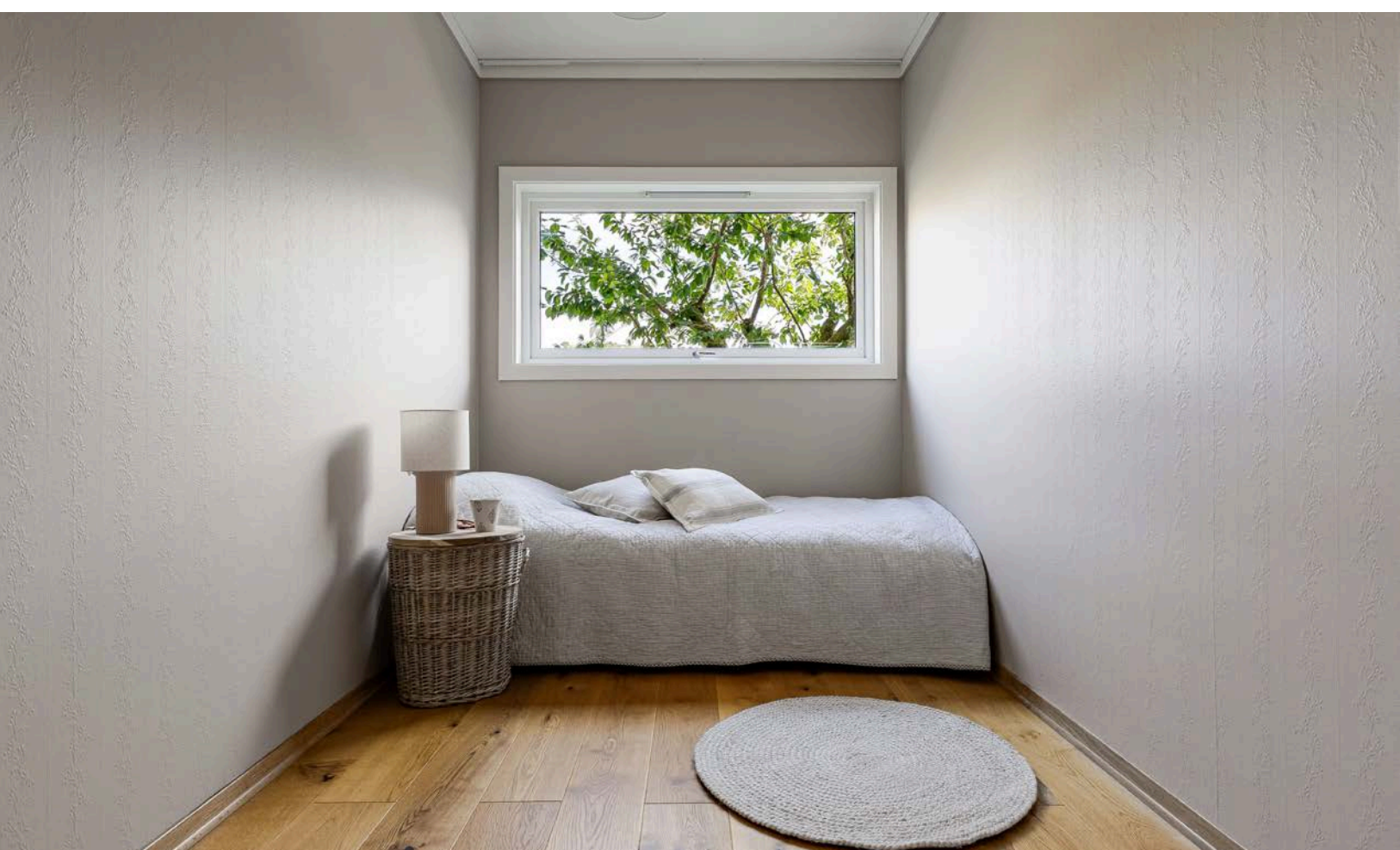




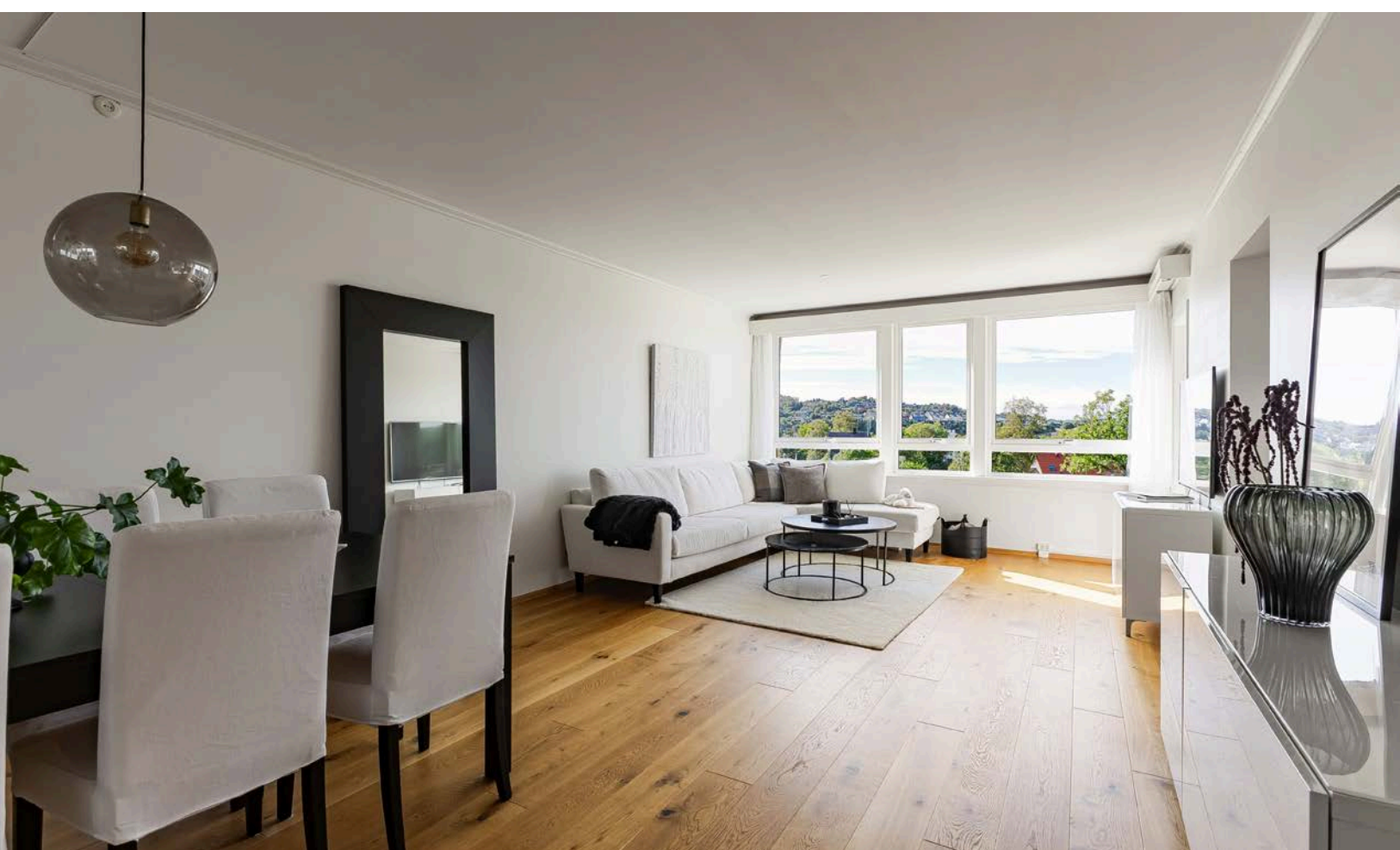






















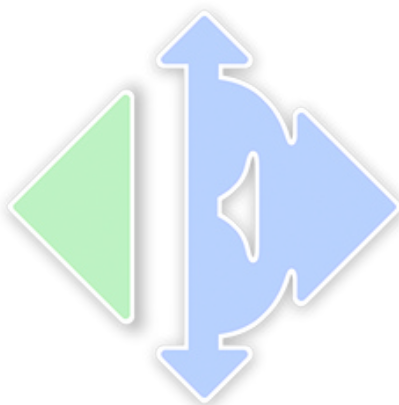






Vedlegg

Leilighet
Mårdalen 37
5236 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 09/09/2025

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:40, Bnr: 969
Hjemmelshaver:	Ann Kristin Nord
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	57
Byggeår:	1972
Tomt:	58 874 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ann Kristin Nord
Befaringsdato:	03.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntområder 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- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjoner, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

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 borettslaget:

Styretsleder: Ingse Juell Antvedt

Kontaktperson: Ingse Juell Antvedt

Beliggenhet:

Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet i Mårdalen, i området er det tilsvarende bebyggelse. Kort avstand til både buss, butikk, barnehage og skole. Det er også kort avstand til Laguneparken med de fleste servicetilbud, samt bussterminal og bybane. Kort kjøretur til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Cirka 17-20 minutter kjøring til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 952 818 201

Navn/foretaksnavn: SKJOLD BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 10.02.1970

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12,1m².

Tilhørende leiligheten er det 3 eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 6m², 1,8m² og 2,8m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, gulvvarme i øvrige rom utenom på kjøkkenet, antatt at øvrig gulvvarme er varmemefolie (ikke lagt av nåværende eier/mangler dokumentasjon), ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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: Gangen og badet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, malt strie og tapet.

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:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt nye gulvfuger i gangen i 2025.
- Malt enkelte veggflater og listverk i 2025.
- Badet ble oppgradert i 2023.
- Vaskerommet ble oppgradert i 2023.
- Rør-i-rørsystem fra 2023.
- Varmtvannsbereider fra 2023.
- Lagt opp nye kurser til kjøkkenet, kursene er trukket til kjøkkenvegg for fremtidig bruk (ikke i bruk i dag).
- Sikringsskapet er i tidligere annonse opplyst og være oppgradert i 2012.
- 1-stavs parkettgolv lagt i nyere tid.

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 =Innglasset 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 m²	S-Rom m²
1. Etasje	85	0	0	12	83	2
Kjellerboder	0	11	0	0	0	11
SUM BYGNING	85	11	0	12	83	13
SUM BRA	96					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(9,3m²), bad(3,7m²), vaskerom(3,9m²), soverom(6,5m²), soverom(6,5m²), soverom(12,7m²), stue(28,2m²), kjøkken(9,5m²), bod(1,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(6m²), ekstern bod(1,8m²), ekstern bod(2,8m²).

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. målereglerne (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:

Boden i leiligheten var opprinnelig en tørkealtan (delvis åpen), altanen har i senere tid blitt lukket igjen. Boden er ikke bygget i henhold til gjeldende forskrifter og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

09/09/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Bad****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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

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 ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. 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.

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

Merknader:**1.2 Vaskerom****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:**TG 1** 1.2.3 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 er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

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 profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:**3. 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 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1999 med unntak av på kjøkkenet hvor vinduene er fra 1971.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1999.

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1971 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 190 liter.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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 gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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 før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk 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:**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1971 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250193	

Selger 1 navn
Ann Kristin Nord

Gateadresse	
Mårdalen 37	

Poststed	Postnr
RÅDAL	5236

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250193

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AKN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyelser av bad og vaskerom. Totalrenovering av bad, renovering av vaskerom.
Arbeid utført av	Unik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se egen dokumentasjon/mappe fra hovedentreprenør Unik
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Unik
-------------	------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng
Arbeid utført av	Unik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering og sertifisering
Arbeid utført av	Monsen elektro As

Filer

- 5NELFO_Sluttkontroll_R1_(Sluttkontroll).pdf
- 4NELFO_Kursfortegnelse_18_kurser_(Kursfortegnelse).pdf
- 3NOBØ_Garantibevis-Samsvarserklæring_(Varmekabel_200W_vaskerom).pdf
- 2NOBØ_Garantibevis-Samsvarserklæring_(Varmekabel_520W_bad).pdf
- 1NELFO_Risikovurdering_R1_(Risikovurdering).pdf
- 81763_MD37-H0101_-_Samsvarserklæring_signert.pdf
- 81762_FDV_-_Termostat_-_MTC4.pdf
- 81761_FDV_-_Jordfeilautomat_-_PKPM2-15-2-C003A.pdf
- 81760_Bruerveiledning_-_Termostat_-_MTC4.pdf
- 81759_Bruerveiledning_-_skjult_varme.pdf
- 81758_Bruerveiledning_-_jordfeilautomat_-_PKPM.pdf

- [75247_FDV_-_Downlight_-_SG_Junistar_Eco_Isosafe.pdf](#)
[75246_FDV-SG_LEDDIM_350.pdf](#)
- [75245_MD37-H0101-05.05.2023.pdf](#)
[Lister.pdf](#)
[MARKD253500R-MODENA-PRO-BETON-BEIGE-RECT-30X60CM.pdf](#)
- [MARKG912700N-CARNABY-STREET-BEIGE-298X298CM \(1\).pdf](#)
- [MOCSBEIG5533_MODENA-PRO-BETON-BEIGE-MOSAIC-5X5-30X30CM_FDV.pdf](#)
[MTC4-Brukerveiledning.pdf](#)
- [O NOVO.pdf](#)
[Om boligmappa.pdf](#)
[FDV Affinity.pdf](#)
[FDV Delta betjeningsplater.pdf](#)
- [FDV framside for papirmappe Skjold.pdf](#)
[FDV Inr Linc og Sync dusj.pdf](#)
[FDV PILI gulvsluk.pdf](#)
[FDV Prima Air.pdf](#)
- [FDV-dokumentasjon+-+Geberit+AS+-+VA_VVS+6165839+-+Duofix+Delta+innbyggingssysteme+PEX-kopling.pdf](#)
- [HØIAX TITANIUM ECO.pdf](#)
[Kjøkkenkran Nordic Plus - høy tut \(9\).pdf](#)
[Lekkasjestopper kablet. FDV.pdf](#)
- [MD37 H0101 Tegning m Beskrivelse AL.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Monsen elektro AS

Filer

- [5NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Sluttkontroll\).pdf](#)
[4NELFO_Kursfortegnelse_18_kurser_\(Kursfortegnelse\).pdf](#)
- [3NOBØ_Garantibevis-Samsvarserklæring_\(Varmekabel_200W_vaskerom\).pdf](#)
- [2NOBØ_Garantibevis-Samsvarserklæring_\(Varmekabel_520W_bad\).pdf](#)
[1NELFO_Risikovurdering_R1_\(Risikovurdering\).pdf](#)
- [81763_MD37-H0101_-_Samsvarserklæring_signert.pdf](#)
[81762_FDV_-_Termostat_-_MTC4.pdf](#)
- [81761_FDV_-_Jordfeilautomat_-_PKPM2-15-2-C003A.pdf](#)
[81760_Brukerveiledning_-_Termostat_-_MTC4.pdf](#)
- [81759_Brukerveiledning_-_skjult_varme.pdf](#)
[81758_Brukerveiledning_-_jordfeilautomat_-_PKPM.pdf](#)
- [75247_FDV_-_Downlight_-_SG_Junistar_Eco_Isosafe.pdf](#)
[75246_FDV-SG_LEDDIM_350.pdf](#)
- [75245_MD37-H0101-05.05.2023.pdf](#)
[Lister.pdf](#)
[MARKD253500R-MODENA-PRO-BETON-BEIGE-RECT-30X60CM.pdf](#)
- [MARKG912700N-CARNABY-STREET-BEIGE-298X298CM \(1\).pdf](#)
- [MOCSBEIG5533_MODENA-PRO-BETON-BEIGE-MOSAIC-5X5-30X30CM_FDV.pdf](#)
[MTC4-Brukerveiledning.pdf](#)
- [O NOVO.pdf](#)
[Om boligmappa.pdf](#)
[FDV Affinity.pdf](#)
[FDV Delta betjeningsplater.pdf](#)
- [FDV framside for papirmappe Skjold.pdf](#)
[FDV Inr Linc og Sync dusj.pdf](#)
[FDV PILI gulvsluk.pdf](#)
[FDV Prima Air.pdf](#)
- [FDV-dokumentasjon+-+Geberit+AS+-+VA_VVS+6165839+-+Duofix+Delta+innbyggingssysteme+PEX-kopling.pdf](#)
- [HØIAX TITANIUM ECO.pdf](#)
[Kjøkkenkran Nordic Plus - høy tut \(9\).pdf](#)
[Lekkasjestopper kablet. FDV.pdf](#)
- [MD37 H0101 Tegning m Beskrivelse AL.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Offentlig og privat el. lading i borettslaget. Betaler kr. 150.- pr mnd. for ladeplass. Søkes parkeringsutvalget.

Document reference: 1506250193

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats vedlikehold/ fuger av fliser i gang.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt terrasse i 2022. Forrige eier la nytt terrassegulv.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygging på nabo tomt. Mårdalen 33. Usikker på hvor vidt det vil berøre oss i nevneverdig grad.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hørt at andre har observert i andre bygg. Aldri hørt om det i nr. 37 ei heller aldri observert i egen leilighet.

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Nord	06218c73b5f6d122599775 3d83908e7012bd2872	09.09.2025 13:27:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250193

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/969/0/0
Utløst 29. august 2025

Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikallnivå '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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259309110	Grunneiendom	0	Ja	57 192,3 m ²	Usikker	-	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
3110000	30	FANA. GNR 40 BNR 964, SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.12.1972		99,1 %
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2008	200610701	0,5 %
30600000	30	FANA. SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.07.1970		< 0,1 % (291,6 m²)
30620000	30	FANA. GNR 40 BNR 11, SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1950		< 0,1 % (291,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19170000	999 - Unyansert formål	0,5 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19170000		0,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2008	200610701	9,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19170000	620 - Anlegg i grunnen	7,2 %
19170000	360 - Sporvei/forstadsbane	2,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19170000	641 - Restriksjonsområde flyplass	7,6 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71100000	35	FANA. GNR 40 BNR 71 MFL., MÅRDALEN 33	202220672	6,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske jernbanetraséer	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	3,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30600100	30	FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD	3	-
49400000	30	FANA. OSBANENS TRASE NESTTUN - KALANDSEID	3	-
95800000	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	3	200005267
47600000	30	FANA. GNR 40 BNR 244, 335 OG 1049, SKJOLD	3	-
62310000	35	FANA. GNR 40 BNR 1 MFL., SKJOLD, FANA BLIKK	3	202220464
62870000	34	FANA. GNR 40 BNR 1714 MFL., OSBANEN OG FANAVEGEN, SYKKELSTAMVEG BERGEN, DELSTREKNING 2	3	201223120
63960000	35	FANA. GNR 40 BNR 411 MFL., DYRHAUGEN	3	201401595
66330000	35	FANA. GNR 40 BNR 520, LILLE SKJOLDDALEN	10	201725282
70040000	35	FANA. GNR 40 BNR 187 MFL., SÆTERVEGEN	2	202220597
71250000	35	FANA. GNR 40 BNR 1462 MFL., SIGNATURHAGEN SKJOLD	1	202229015

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1450	139473663-1	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	25.04.2012	201207301
40/1450	139473663-3	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	12.07.2023	202312240
40/1450	139473663-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	30.06.2023	202312240
40/296	139462610-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettings tillatelse	26.07.2023	202314689
40/244	139462041-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Meldingssak registrer tiltak	02.11.2012	201218475
40/244	25184106	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	02.11.2012	-
40/27	300179645	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.06.2025	201016404
40/27	23599805	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.06.2025	200409512
40/27	301505769	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.06.2025	202512377
40/27	301505767	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.06.2025	202512377
40/27	139830849	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.06.2025	-
40/27	139460065-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	30.06.2025	202512377
40/27	301505766	-	Enebolig	Rammetillatelse	30.06.2025	202512377

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. august 2025



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

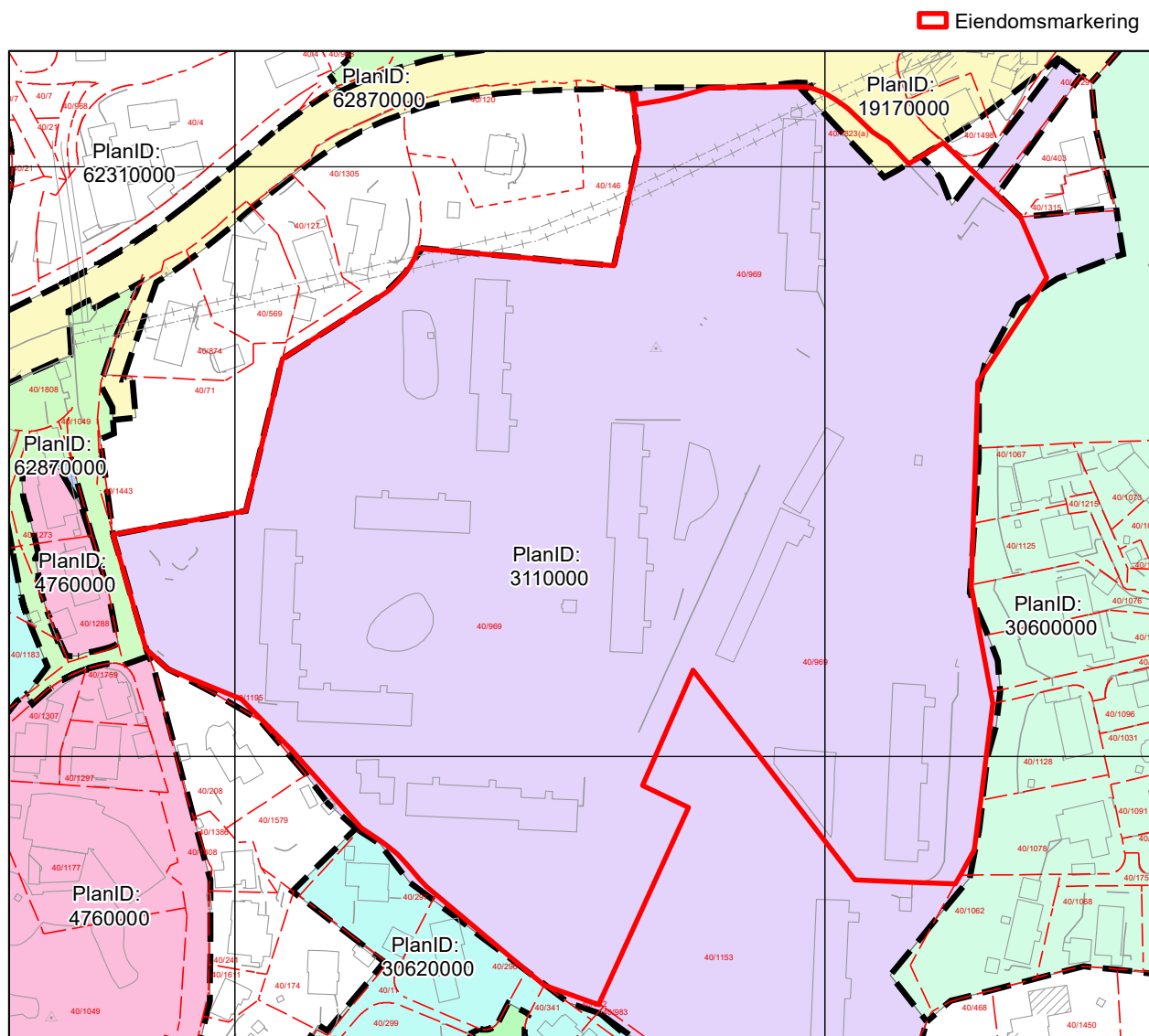
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/969/0/0
Dato: 29.08.2025 Adresse: Mårdalen 37



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:
19170000, 30600000, 30620000, 3110000, 62870000





BERGEN
KOMMUNE

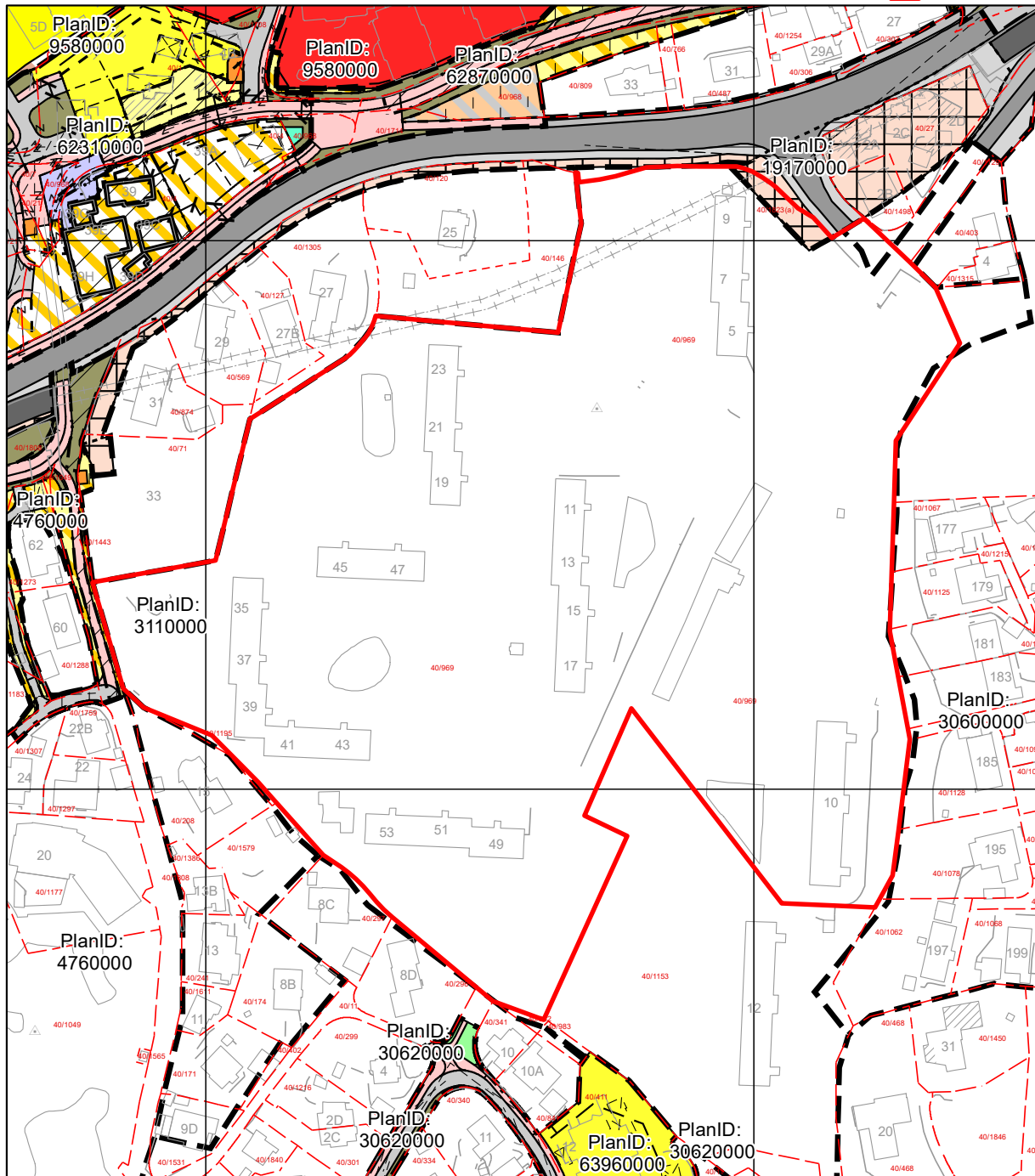
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/969/0/0
Dato: 29.08.2025 Adresse: Mårdalen 37



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktlinje
-  1228 - Regulert støttemur
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone
-  991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitt hensynsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Offentlig barnehage
-  Kjørvei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Sporvei / forstadsbane
-  Felles avkjørsel
-  Annet kombinert formål
-  Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1150 - Forretninger
-  1510 - Energianlegg
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

-  2011 - Kjørveveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2050 - Hovednett for sykkel
-  2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedfor

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur
-  3002 - Blå/grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3110000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 29.08.2025

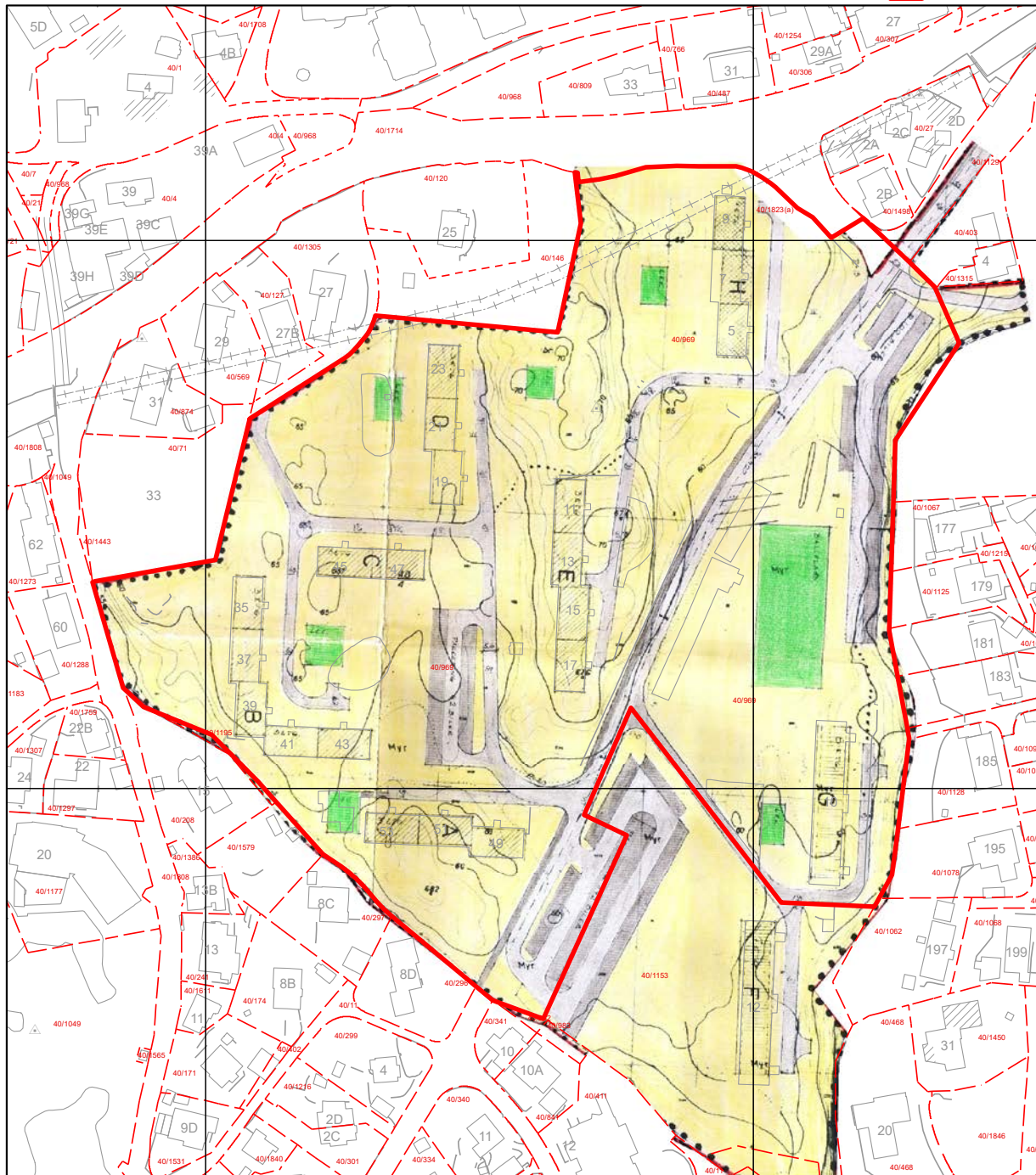
Gnr/Bnr/Fnr: 40/969/0/0

Adresse: Mårdalen 37



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

 Eiendomsmarkering



50 100 150 m

..... REGULERINGSGRENSE

VEG MED FORTOG
FELLES
KJØRBAR GANGVEG

P PARKERING

..... GANGSTI

o 46

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
25 JAN 1973
Arkiv: 504.4
Saks: 123-73

Endret i.h.t. bygningsrådets vedtak 18/2 1970.

R.3.311

BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELSE
TEKNISK-KONTOR

HUS	MÅL	T. CUB. METR.
	1:1000	A
		1. okt. 1972

SKJOLD

REGULERINGSPLAN
NEDRE AREAL

1 ETG BLOKK

4 ETG BLOKK

7-8 ETG BLOKK

LEKEPLASS

BOLIGOMRÅDE

BALLPlass

N

----- FORSLAG TIL NY REGULERINGSGRENSE.

NESTTUN 9. AUG. -72.

REG. AVD.

Uthaug

Fylkesmannen i Nordland
27 DES. 1972
Ubyggingsavdelinga

PL
21671-7.12.72

Godkjent i Fana Bygningsråd _____

Stadfestet _____

Endret _____

Mappe
306

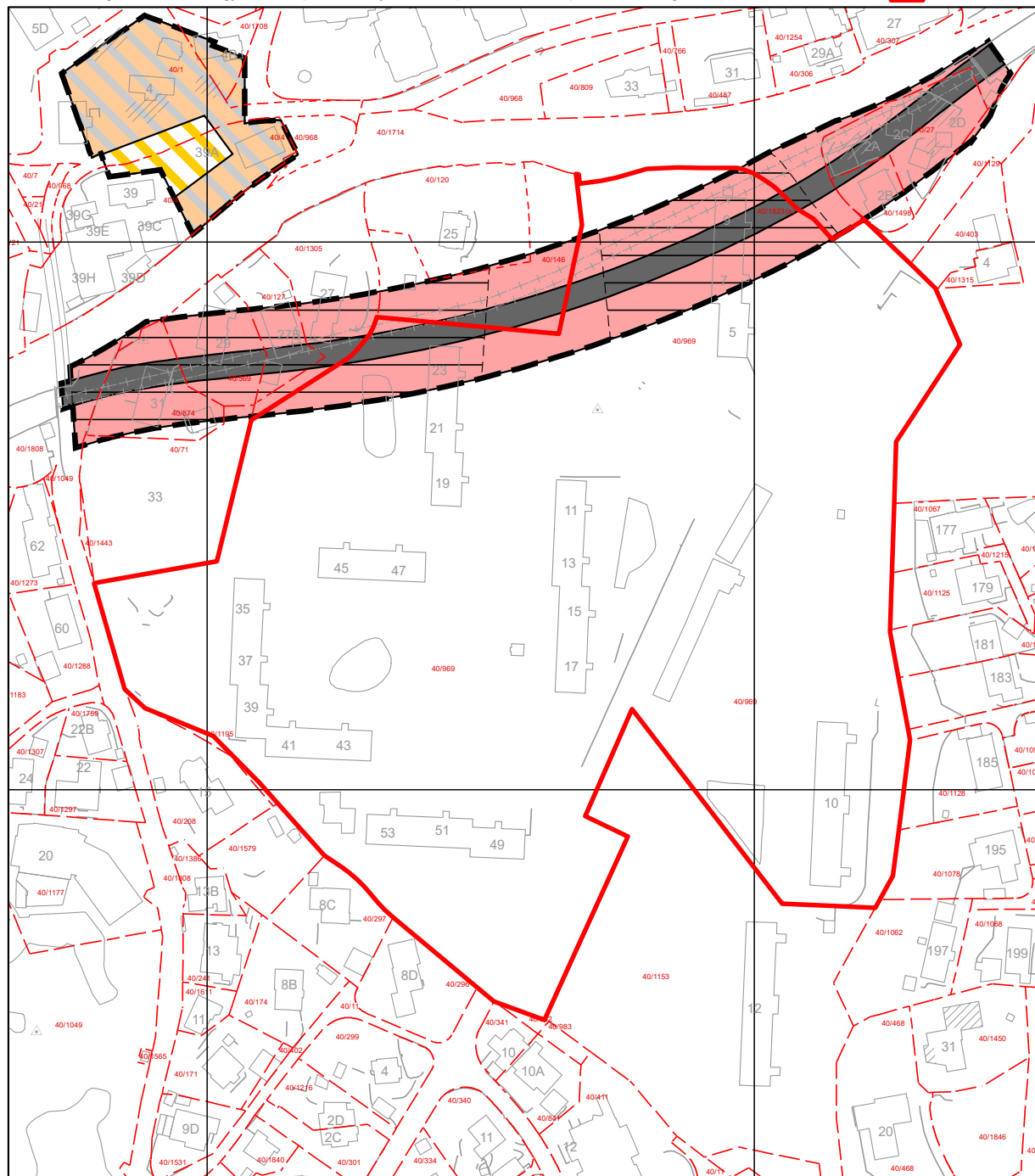
RI - 106



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/969/0/0
Dato: 29.08.2025 Adresse: Mårdalen 37



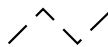
 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

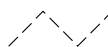
Juridisklinje

RPJURLINJE

 1211 - Byggegrense

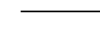
Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

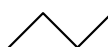
 Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

 641 - Restriksjonsområde flyplass

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

 Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

 Område for anlegg i grunnen

Arealformål PBL §12-5

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

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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



BERGEN
KOMMUNE

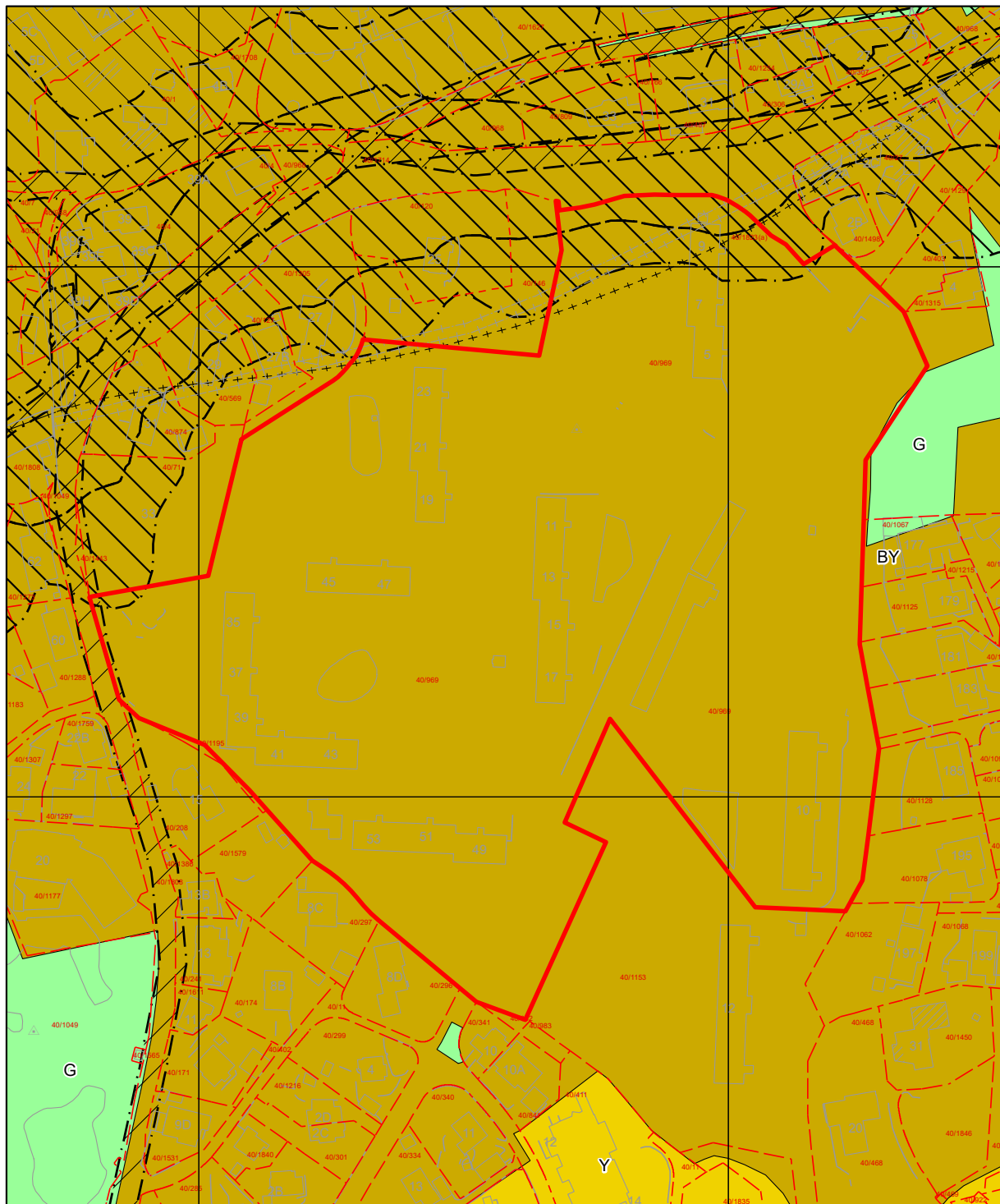
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/969/0/0
Dato: 20.08.2025 Adresse: Mårdalen 37



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer

 Bybane

 Bybane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

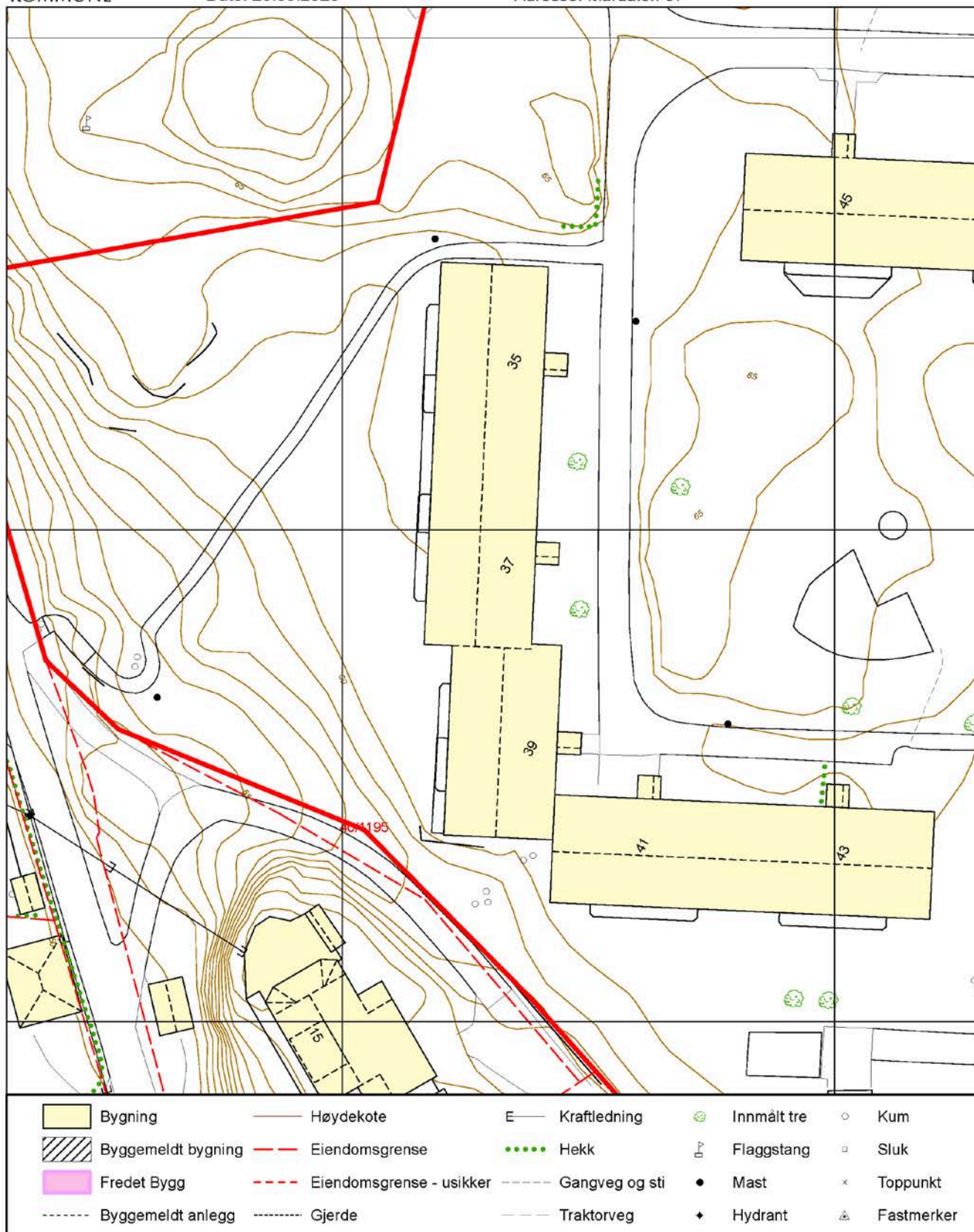
 Grønnstruktur



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.08.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/969/0/0
Adresse: Mårdalen 37





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

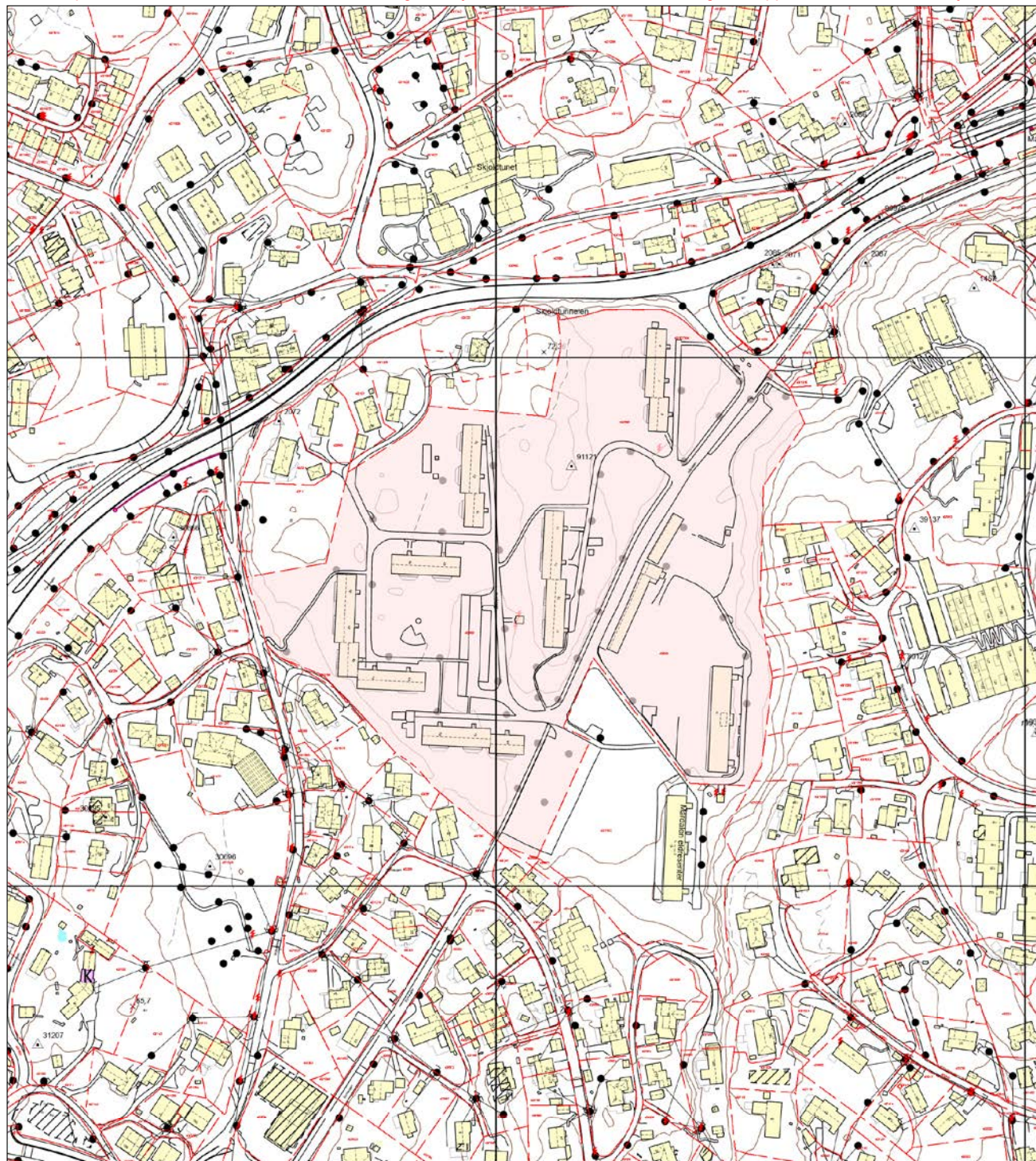
Dato: 28.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/969/0/0

Adresse: Mårdalen 37, 5236 RÅDAL m.fl.



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

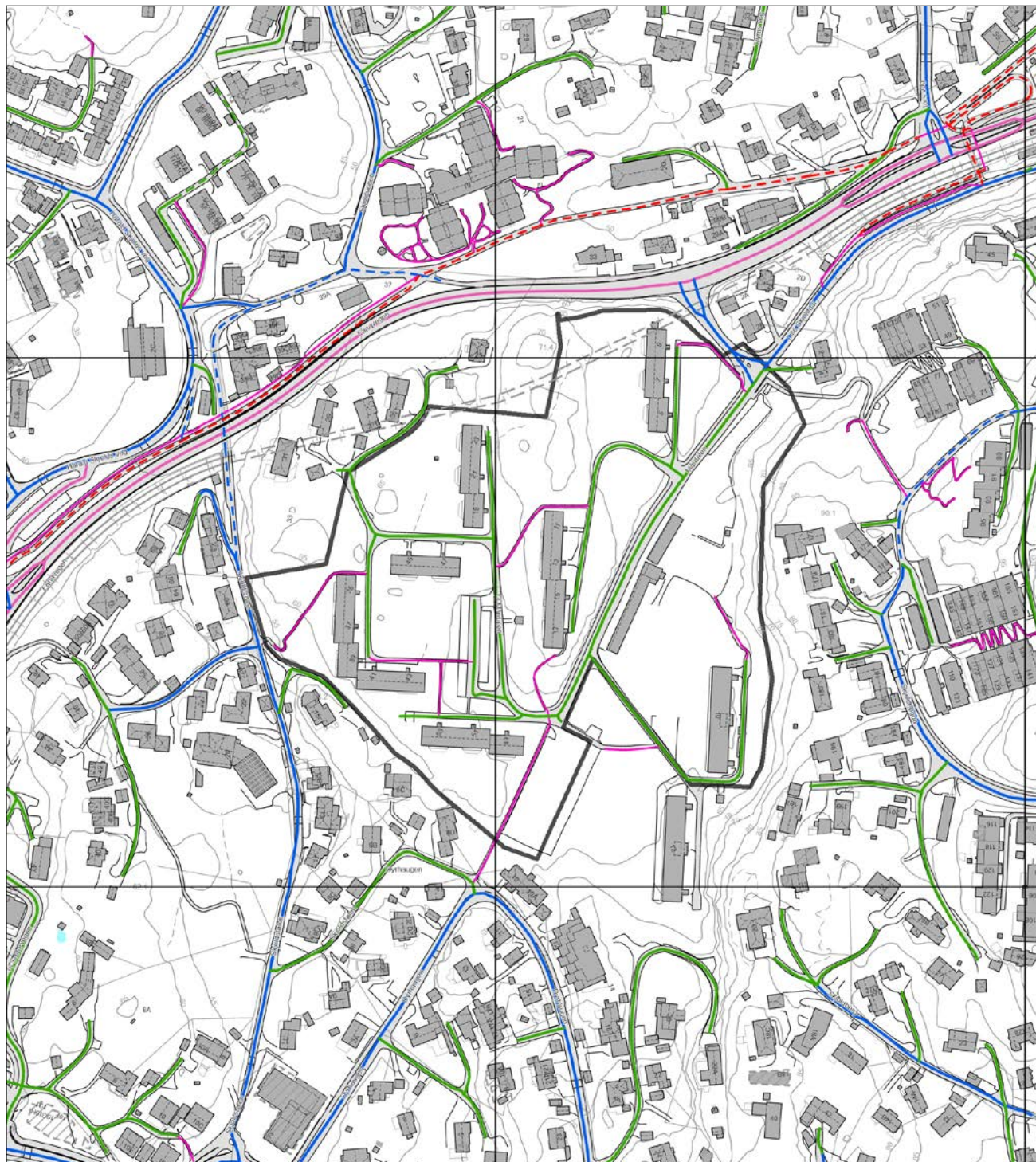
Plan- og bygningsetaten

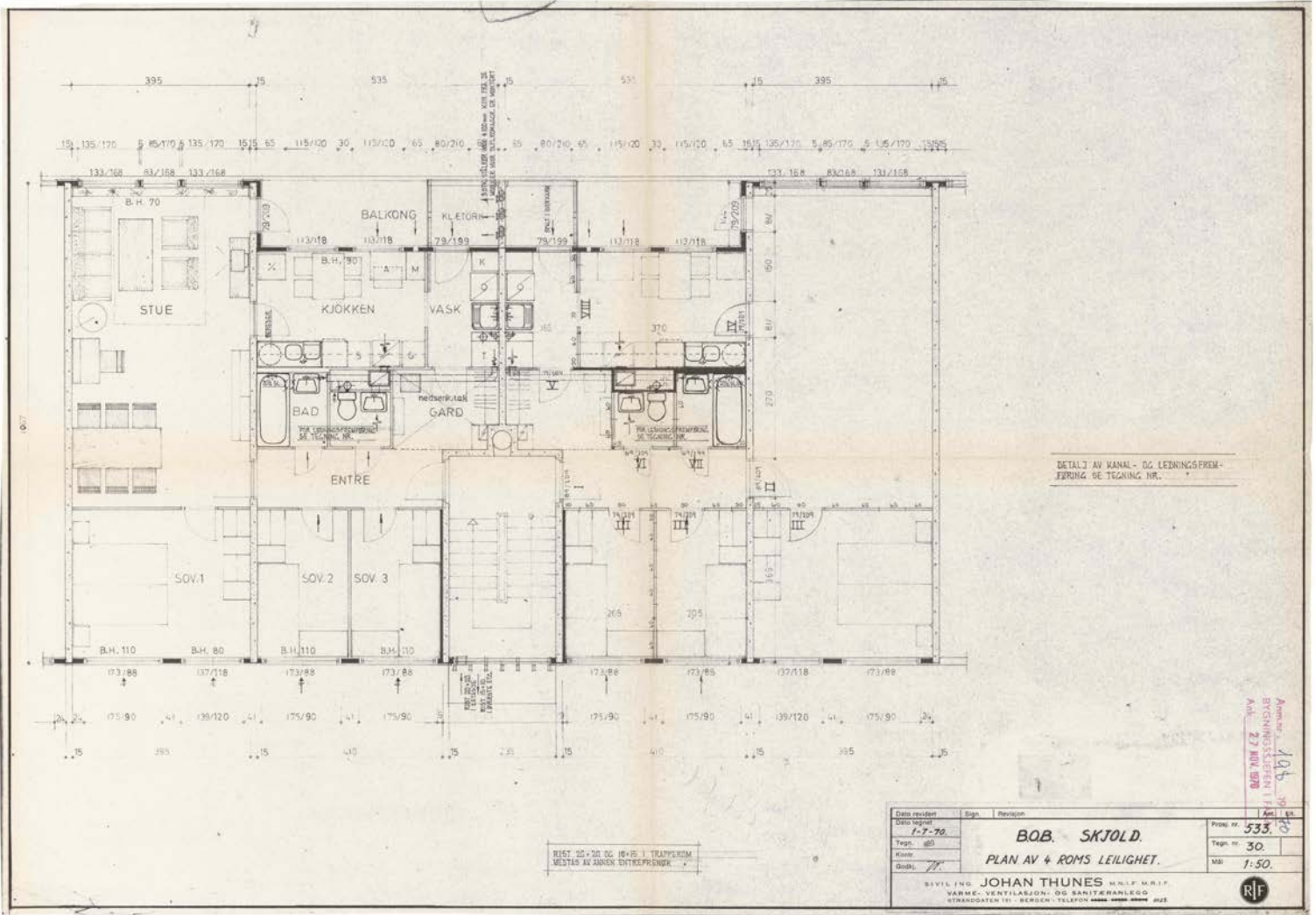
Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 28.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/969/0/0

Adresse: Mårdalen 37, 5236 RÅDAL





INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I SKJOLD BORETTSLAG

Dato: 28.04.2025

Kl. : 18.00

Sted: Nesttun Idrettspark

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Rådal, 1. april 2025

Skjold Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Skjold Borettslag, 2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Skjold borettslag
Org. nr. 952 818 201

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte/antall fullmakter (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styret

- Styreleder
- Styremedlemmer
- Delegater til generalforsamling i BOB
- Valgkomitee

6. Innkomne saker

Styret
Skjold borettslag

RAPPORT FRA STYRET - SKJOLD BORETTSLAG APRIL 2024 - MARS 2025

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig.
Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Ingse Juell Antvedt
Nestleder:	Arne Falck
Styremedlem:	Jan-Erik Ottesen
Styremedlem:	Marit Dyngeland
Styremedlem:	Marit Widding
Varamedlem:	Rolf I. Nielsen
Varamedlem:	Dan Ottar Gaustad Hægland

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.
Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.
Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Økonomi – Regnskap og budsjett, herunder felleskostnader
- Godkjenning av nye andelseiere
- Henvendelser fra andelseiere – herunder naboklager, godkjenning av dyrehold og skader
- Internkontroll / HMS
- Parkeringssituasjonen generelt
- Vedlikeholdsplanlegging – løpende vedlikehold
- Ny avtale med Telenor
- Vinterberedskap
- Befaring av utearealer og gjennomgang av dugnadsbehov
- Dugnadsregnskap og utbetaling
- Forberedelse til generalforsamling
- Bomiljø, Mårkaféen og Trimrom

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Vaktmestertjenester

Stein-Ivar Johannesen er leid inn fra BOB i 100% stilling og rapporterer til styreleder.

3.3 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 199 andeler, fordelt på 6 lavblokker (135 andeler) og 1 høyblokk (64 andeler).

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader er kr 10.000.

3.4 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

April 2024 - mars 2025 har 12 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Leilighetstype	Antall solgt	Min/maks pris
1-roms	2 stk	2.000.000 - 2.310.000
2-roms	4 stk	2.570.000 - 2.710.000
4-roms	9 stk	3.000.000 - 3.810.000

Juridiske andelseiere (Bergen kommune) eier 5 av boligene.

Pr. 31.03.25 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (bruksoverdragelse/fremleie).

3.5 Økonomi

3.5.1 Verdi av bygninger

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

3.5.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Rørføringsprosjektet er avsluttet med siste utbetaling på rundt 3,4 mill. kroner. Prosjektet ble gjennomført som planlagt.

Regnskapet er gjort opp med et negativt resultat på kr 2.306.304, mot et budsjettert positivt resultat på kr 412.660. Avviket er i hovedsak knyttet til siste utbetaling på rørføringsprosjektet som var planlagt avsluttet i 2023. Resultat av ordinær drift ble ca. 8 mill. kroner, på linje med budsjett. Ordinært resultat etter renter er beregnet til 0,9 mill. kroner, noe bedre enn budsjettert.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital kr 103.875.948, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Styret vurderer derfor at borettslagets faktiske egenkapital er positiv.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.5.3 Årets endring i de disponible midlene

Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr 4.776.804.
Pr. 31. desember 2024 er disponible midler kr 684.234.

3.5.4 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Lånet i Fana Sparebank ble utvidet med kr 2.320.000 i januar 2025, slik at samlet lån i banken utgjør kr 125 mill. (låneramme 134 mill. kroner). Det er ikke planlagt ytterligere opplåning.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Mårkaféen

«Mårkaféen» er et pent lokale i moderne utforming. Kaféen kan leies av beboerne til private arrangement. Det er gratis å bruke rommet til sosial aktivitet for andelseierne. Mårkaféen er et tilbud til alle beboere i laget som ønsker å treffes på et felles sted for en hyggelig prat, en kopp kaffe og noe å bite i. Kaféen drives på ideell basis av Ellinor Nyebak og Ragnhild Toft.

Trimrommet

Trimrommet i kjelleren i nr. 21 er i flittig bruk. Trimrommet kan nå benyttes mot årlig avgift kr. 400,- og kr 10 ved bruk. De som har betalt kan benytte rommet når de måtte ønske.

Parsellhage

Parsellhagen består av 14 dyrkekasser.

Dugnad

Dugnadsarbeidet er et viktig arbeid, som styret setter stor pris på. Det ble i 2024 utført 235 dugnadstimer. Dugnadsbetalingen er kr 150 pr time. Det ble gjennomført to fellesdugnader.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Borettslaget er lovpålagt helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Skjold borettslag oppfyller kravene i Internkontrollforskriften gjennom systematiske rutiner for å avdekke feil og mangler og rette disse. Dette gjelder blant annet lekeplasser, tilfluktsrom, fellesareal, brannslukningsutstyr og røykvarslere m.m.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har innleid vaktmestertjeneste, og arbeidsmiljøet ansees som godt.

Likestilling

Styret, inkl. varamedlemmer, består av 3 kvinner og 4 menn.

7. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurensar det ytre miljø minimalt.

Vi har kildesortering for papir, plast, matavfall, glass og metall.

Bergen, 1. april 2025

Skjold borettslag
styret



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skjold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjold Borettslag som 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 borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: TKEWH-9OM0G-5ILO4-JITCY-A3ACB-9KQCF



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TKEWH+9OM0G-5ILO4-JITCY-A3ACB-9KQCF

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 22:12:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TKEWH-9OM0G-5ILO4-JICY-A3ACB-9KQCF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**Skjold Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Skjold Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	16 294 971	15 127 350	16 314 080	17 636 880
Andre inntekter	3	77 423	176 110	65 000	80 000
Sum inntekter		16 372 394	15 303 460	16 379 080	17 716 880
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	134 878	130 620	129 500	143 000
Dugnad		35 288	36 975	45 000	40 000
Styrehonorar	5	373 400	356 000	346 000	364 700
Andre honorarer		0	6 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift		76 643	74 672	74 303	80 000
Avskrivninger	6	95 563	124 826	95 600	90 300
Felles strøm og varme		296 784	421 569	400 000	331 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 620 009	2 464 684	2 637 000	2 700 000
Andre driftskostnader	7	3 032 650	2 735 437	2 921 711	3 115 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	98 071	59 680	88 000	88 000
Vedlikehold	9	479 463	408 199	580 000	415 000
Rehabilitering	10	3 209 198	77 374 277	0	0
Forretningsførsel		346 601	342 871	345 000	364 000
Revisjonshonorar		35 250	34 875	37 000	26 500
Andre konsulentonorarer		43 942	19 766	50 000	60 000
Kontingent		59 700	59 400	59 700	59 700
Forsikring		607 627	579 139	617 220	689 500
Tap på fordringer		0	-12 856	0	0
Sum driftskostnader		11 545 065	85 216 135	8 432 034	8 572 700
Driftsresultat		4 827 328	-69 912 675	7 947 046	9 144 180
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		239 793	479 178	60 000	39 500
Andre renteinntekter		219	0	0	0
Andre finansinntekter		5 148	4 089	4 000	4 000
Sum finansinntekter		245 160	483 267	64 000	43 500
Rentekostnader lån		7 378 793	4 110 172	7 598 386	7 158 040
Sum finanskostnader		7 378 793	4 110 172	7 598 386	7 158 040
Resultat av finansposter		-7 133 633	-3 626 905	-7 534 386	-7 114 540
Resultat		-2 306 304	-73 539 580	412 660	2 029 640
Til/fra udekket tap		-2 306 304	-73 539 580	0	0
Sum disponeringer		-2 306 304	-73 539 580	0	0

Resultatrapport 2024 for Skjold Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Skjold Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	29 860 389	29 860 389
Tomt	11, 12	852 442	852 442
Andre driftsmidler	6	438 848	534 411
Sum varige driftsmidler		31 151 679	31 247 242
Sum anleggsmidler		31 151 679	31 247 242
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		947 719	860 440
Andre fordringer		246 155	206 235
Sum fordringer		1 193 874	1 066 675
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 098 518	13 846 441
Sum bankinnsk. og kontanter		1 098 518	13 846 441
Sum omløpsmidler		2 292 392	14 913 117
SUM EIENDELER		33 444 071	46 160 358

Balanserapport 2024 for Skjold Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Skjold Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		19 900	19 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13, 14, 15	-103 895 848	-101 589 544
Sum opptjent egenkapital		-103 895 848	-101 589 544
SUM EGENKAPITAL		-103 875 948	-101 569 644
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 16	131 299 861	133 862 924
Borettsinnskudd	12	4 400 000	4 400 000
Depositum		12 000	15 000
Sum langsiktig gjeld		135 711 861	138 277 924
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		252 735	163 544
Leverandørgjeld		868 632	6 743 307
Skyldige off. myndigheter		51 987	50 583
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		368 703	358 745
Påløpne renter		36 535	55 254
Annen kortsiktig gjeld		29 566	2 080 645
Sum kortsiktig gjeld		1 608 158	9 452 078
SUM GJELD		137 320 019	147 730 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 444 071	46 160 358

Bergen,
Styret for Skjold Borettslag

Ingse Juell Antvedt
Styrets leder

Jan Erik Ottesen
Styremedlem

Marit Dyngeland
Styremedlem

Arne Falck
Nestleder

Marit Widding
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Skjold Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	15 064 752	13 980 300	15 064 750	16 345 880
3804	Vedlikeholdsavgift til garasjelaget	46 950	46 800	46 800	46 800
3811	Garasjeplasser (tillegg til 3804)	46 650	46 800	46 800	46 800
3812	Parkering utendørs	207 687	217 650	226 800	208 800
3816	TV og internett	928 932	835 800	928 930	988 600
Sum felleskostnader		16 294 971	15 127 350	16 314 080	17 636 880

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3859	Forsikringsoppgjør/dekning tidligere år	0	87 398	0	0
3885	Andre inntekter	77 423	88 712	65 000	80 000
Sum andre inntekter		77 423	176 110	65 000	80 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:

0,25

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	364 700	356 000	346 000	364 700
5331	Avsetning styrehonorar	8 700	0	0	0
Sum styrehonorar		373 400	356 000	346 000	364 700

Note 6 - Andre eiendeler

	Traktorgarasje redskapshus	Fellesmåler utstyr	Varehenger	Smijerns gjerde
Anskaffelseskost pr.01.01	328 450	661 000	19 683	176 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	328 450	661 000	19 683	176 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	328 450	661 000	19 683	176 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2004	2008	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Plentraktor (2009)	Plentraktor	Feiemaskin	Hagebenker
Anskaffelseskost pr.01.01	72 750	113 720	52 562	32 445
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	72 750	113 720	52 562	32 445
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	72 750	113 720	52 562	32 445
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2013	2013	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Tørketrommel	Utvidelse av parkeringsarea ler	Asfaltering av parkeringsareal
Anskaffelseskost pr.01.01	30 700	31 425	315 214	588 041
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 700	31 425	315 214	588 041
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	5 237	31 521	58 804
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 700	31 425	165 487	298 921
Bokført verdi pr.31.12	0	0	149 726	289 120
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	3

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	2 370	4 200	8 000	8 000
5901 Gaver ansatte	168	854	1 000	1 000
5902 Gaver til styremedlemmer	285	555	0	0
5903 Gaver til beboere	460	5 513	2 000	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	849	812	1 000	1 000
6300 Leiekostnader	13 813	13 813	15 000	3 000
6325 Renovasjon	395	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	20 753	82 972	22 000	22 000
6336 HMS	31 625	31 625	35 000	35 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	6 155	2 746	5 000	6 000
6360 Renhold og matteleie	347 685	332 400	360 000	370 000
6362 Maskiner og utstyr	0	91	0	0
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	3 600	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	2 156	0	0
6370 Kostnader tilhørende garasjelaget	12 217	13 406	15 000	18 000
6371 Mårkafe'en	0	419	0	0
6372 Heis	25 843	26 010	35 000	35 000
6374 Ventilasjon	32 888	27 025	13 400	13 400
6375 TV og internett	914 610	824 160	913 410	988 600
6376 Vaktmestertjenester	1 467 150	1 264 180	1 372 000	1 500 000
6391 Diverse serviceavtaler	47 543	29 167	37 900	31 000
6400 Leie maskiner og utstyr	1 750	0	0	2 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	15 852	18 741	17 000	17 000
6630 Egenandel ved skade	20 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	2 527	7 946	5 000	5 000
6845 Kopiering	6 301	0	0	6 000
6860 Kursutgifter	0	700	16 000	0
6900 Telefonutgifter	0	0	1 500	0
6940 Porto	874	1 430	500	0
7000 Drivstoff	18 318	14 955	16 000	16 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	34 041	25 561	30 000	30 000
7040 Forsikring/off.avgifter traktor	5 505	0	0	5 000
7740 Øreavrundning	-1	-1	0	0
7770 Bankgebyr	576	403	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	225	0	0	0
Sum driftskostnader	3 032 650	2 735 437	2 921 711	3 115 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	10 060	0	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	3 429	3 000	3 000
6503	Annet driftsmateriell	6 310	10 441	15 000	15 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 876	2 664	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	3 591	22 356	30 000	30 000
6540	Inventar	49 738	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	9 719	9 719	20 000	20 000
6553	Abonnement og lisenser	10 778	11 071	15 000	15 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		98 071	59 680	88 000	88 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	147 099	232 594	150 000	160 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	14 217	17 057	0	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	175 869	3 429	160 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	35 725	19 097	45 000	45 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	1 424	0	120 000	10 000
6606	Vedlikehold heis	7 412	46 634	0	10 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	3 019	8 674	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	58 532	7 065	60 000	110 000
6614	Vedlikehold maling	17 571	25 350	15 000	15 000
6615	Vedlikehold låssystemer	17 182	0	0	5 000
6616	Vedlikehold tak	-5 747	27 015	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	625	21 285	30 000	40 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	6 536	0	0	0
Sum vedlikehold		479 463	408 199	580 000	415 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
6650	Rehabilitering	0	20 361	0	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	0	14 370	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	90 814	1 107 088	0	0
9044	Uanhengig kontroll	58 425	0	0	0
9055	Juridisk bistand	0	7 531	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	15 275	38 806	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	-12 000	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	694 461	4 489 242	0	0
9290	Totalentreprise	2 362 223	71 696 880	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		3 209 198	77 374 277	0	0

Note 11 - Bygninger

	Tomt	Garasjer	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	852 442	57 114	29 860 389
Anskaffelseskost pr.31.12	852 442	57 114	29 860 389
Bokført verdi pr.31.12	852 442	57 114	29 860 389
Anskaffelsesår	1971	1999	1974

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	135 699 861	138 262 924
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	30 712 831	30 712 831

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-103 895 848	-101 589 544

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Egenkapital.

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital	0	0
Egenkapital Garasjelaget	106 526	71 793
Udekket tap	-104 002 374	-101 661 337
Sum	-103 895 848	-101 589 544

Note 15 - Garasjelaget.

Mellomværende med garasjelaget	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomværende 01.01	-71 793	-38 399
Innbetalt vedlikeholdsavgift	-46 950	-46 800
Forsikringspremie	4 088	3 646
Strøm	8 129	9 760
Mellomværende 31.12	-106 526	-71 793

Note 16 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,10%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2000

23 000 000

Nedbetalt tidligere

15 311 853

Nedbetalt i år

1 054 220

Lånesaldo 31.12

6 633 927

Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2030

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2001

23 000 000

Nedbetalt tidligere

19 505 223

Nedbetalt i år

1 508 843

Lånesaldo 31.12

1 985 934

Beregnet innfrielsesdato: 22.04.2026

Fana Sparebank

Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2022

18 680 000

Opptak tidligere

104 000 000

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

122 680 000

Beregnet innfrielsesdato: 06.07.2053

Sum langsiktig gjeld**131 299 861****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

117 752 865

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13526204-10	8	46 158	369 264
	86	36 865	3 170 390
	40	36 034	1 441 360
	40	26 335	1 053 400
	17	25 267	429 539
	7	21 391	149 737
	1	20 200	20 200
Lån Husbanken 13526204-20	8	13 818	110 544
	86	11 036	949 096
	40	10 787	431 480
	40	7 884	315 360
	17	7 564	128 588
	7	6 404	44 828
	1	6 047	6 047
	98	0	0
Lån Fana Sparebank 34118329467	8	853 582	6 828 656
	85	681 747	57 948 495
	1	681 745	681 745
	40	666 364	26 654 560
	40	487 012	19 480 480
	17	467 259	7 943 403
	7	395 588	2 769 116
	1	373 562	373 562

Note 17 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	5 461 039	364 455
Periodens resultat	-2 306 304	-73 539 580
Årets avskrivninger	95 563	124 826
Opptak lån	0	81 000 000
Avdrag lån	-2 563 063	-2 485 663
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	-3 000	-3 000
Endring i disponible midler	-4 776 804	5 096 583
Disponible midler 31.12.	684 234	5 461 039

12-12-68 - Årsr...

Name
Ottesen, Jan Erik Mjelde

Date
2025-03-05

Identification
 **Ottesen, Jan Erik Mjelde**

Name
Antvedt, Ingse Juell

Date
2025-03-05

Identification
 **Antvedt, Ingse Juell**

Name
WIDDING, MARIT BJØRVE

Date
2025-03-09

Identification
 **WIDDING, MARIT BJØRVE**

Name
Dyngeland, Marit

Date
2025-03-11

Identification
 **Dyngeland, Marit**

Name
Falck, Arne

Date
2025-03-07

Identification
 **Falck, Arne**



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

Til generalforsamlingen 2025

Valgkomiteen vil foreslå følgende kandidater til styret i Skjold borettslag.

Styreleder for 2 år, 2025 og 2026

Ingse Juell Antvedt Mårdalen 10

Styremedlemmer for 2 år, 2025 og 2026

Arne Falck Mårdalen 51

Marit Dyngeland Mårdalen 10

Styremedlemmer for 1 år, 2025

Grethe Fagerbakke Knudsen Mårdalen 9

(til erstatning for Marit Widding som er flyttet fra borettslaget.)

Varamedlemmer for 1 år, 2025

Rolf Nielsen Mårdalen 9

Dan Ottar Hægland Mårdalen 49

.....

Følgende person i styret er ikke på valg i 2025:

Styremedlem for 2 år, 2024 og 2025

Jan-Erik Ottesen Mårdalen 11

Delegater til generalforsamlingen i BOB

Valgkomiteen viser til sedvane:

Styret får fullmakt til å peke ut delegater til generalforsamlingen i BOB. Denne fullmakten gjelder også fremtidige år, så lenge generalforsamlingen ikke trekker fullmakten tilbake.

Styrehonorar for 2024

Valgkomiteen foreslår et samlet honorar på **kr 368.700,-**.

Dette er en økning på 14.000,- fra 2023, som utgjør ca 4%.

Forslag til valgkomite for 2026

Gunnhild Bjørke, leder Mårdalen 51

Terje Stegen Mårdalen 13

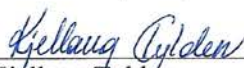
Kjellaug Tylden Mårdalen 9

Marianne Alme Mårdalen 10

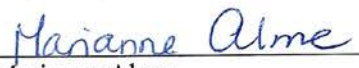
Mårdalen 10.03.2025

Valgkomiteen


Gunnhild Bjørke, leder


Kjellaug Tylden


Terje Stegen


Marianne Alme

INNKOMNE SAKER FRA ANDELSEIERE

Sak 1 – fra Eva Mattson og Karl Johan Johannesen, Mårdalen 7

Forslag:

Det monteres porttelefon med videokamera i hver inngang i borettslaget.

Grunnlag:

På kveldstid, etter at inngangsdøren til oppgangen er låst, må vi som bor i inngangen gå helt ned i 1. et. for å åpne. Vi vet ikke hvem som står der og i verste fall kan dette utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Etter hvert som vi blir eldre, blir det en uforholdsmessig anstrengelse å gå alle de trappene for å åpne ytterdøren.

Vi ville føle oss tryggere om vi gjennomførte forslaget.

Styrets forslag til vedtak

Porttelefon installeres ikke i Skjold borettslag på nåværende tidspunkt.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SKJOLD BORETTSLAG

Sted: Fana IL Fotballs klubbhus, Nesttun Idrettsplass, Skjold

Dato: 28. april 2025

Møtet ble åpnet av: Ingse Juell Antvedt, styreleder

Til stede fra styret: Ingse Juell Antvedt

Arne Falck

Jan-Erik Ottesen

Marit Widding

Dan Ottar Gaustad Hægland

Til stede fra BOB: Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Rolf Lønningen kommenterte at innkallingen ikke var distribuert i henhold til vedtektene og mente at elektronisk utsendelse ikke er skriftlig utsendelse.

Men representanten fra BOB kunne bekrefte at ifølge Borettslagsloven er elektronisk distribusjon likestilt med manuell post.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente innkallingen.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 41

+ Antall fullmakter: 6

= Antall stemmeberettigede: 47

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Ingse Juell Antvedt

Vedtak: Ingse Juell Antvedt ble valgt.

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Arne Falck

Vedtak: Arne Falck ble valgt.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Anne Lise Lunde
Halldis Berge Hansen

Vedtak: Anne Lise Lunde og Halldis Berge Hansen ble valgt.

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Espen Knudsen
Helene Østervold

Vedtak: Espen Knudsen og Helene Østervold ble valgt,

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente dagsorden.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente styrets rapport.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2024.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Honorar til styret: Kr 368.700

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente honorar til styret: Kr 368.700.

5. Valg av styre, delegat til generalforsamling BOB og valgkomite

Styret

Styreleder:

Forslag: Ingse Juell Antvedt – 2 år

Ingse Juell Antvedt ble valgt som styreleder for 2 år.

Styremedlemmer

Forslag: Arne Falck – 2 år

Arne Falck ble valgt som styremedlem for 2 år.

Forslag: Marit Dyngeland – 2 år

Marit Dyngeland ble valgt som styremedlem for 2 år.

Forslag: Grethe Fagerbakke Knudsen – 1 år

Grethe Fagerbakke Knudsen ble valgt som styremedlem for 1 år.

Varamedlemmer

Forslag: Rolf Ingmar Nielsen

Rolf Ingmar Nielsen ble valgt som varamedlem for 1 år.

Varamedlem: Dan Ottar Hægland

Dan Ottar Hægland ble valgt som varamedlem for 1 år.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ingse Juell Antvedt	2025-2027
Nestleder	Arne Falck	2025-2027
Styremedlem	Jan-Erik Ottesen	2024-2026
Styremedlem	Marit Dyngeland	2025-2027
Styremedlem	Grethe Fagerbakke Knudsen	2025-2026
Varamedlem	Rolf Ingmar Nielsen	2025-2026
Varamedlem	Dan Ottar Hægland	2025-2026

Delegater til generalforsamling i BOB

Styret får fullmakt til å peke ut delegater til generalforsamlingen i BOB. Denne fullmakten gjelder også fremtidige år, så lenge generalforsamlingen ikke trekker fullmakten tilbake.

Valgkomiteen

Ingen endringer i valgkomiteen.

6. Andre saker

Innkomne saker

Forslag fra Eva Mattson og Karl Johan Johannesen, Mårdalen 7

«Det monteres porttelefon med videokamera i hver inngang i borettslaget.»

Vedtak

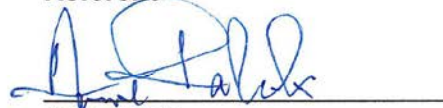
Porttelefon installeres ikke i Skjold borettslag på nåværende tidspunkt.

Underskrifter

Møteleder


Ingse Juell Antvedt

Referent


Arne Falck

Protokollunderskriver


Anne Lise Lunde

Protokollunderskriver


Haldis Berge Hansen

Vedtekter

for Skjold borettslag org nr 952 818 201

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.02.1970 og sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjold borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Vedtektene er også tilgjengelig elektronisk hos Bergen og Omegn Boligbyggelag og borettslaget.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter for Skjold borettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter for Skjold borettslag

(4) Forkjøpsretten kunngjøres hos boligbyggelaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Vedtekter for Skjold borettslag

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Skjold borettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Vedtekter for Skjold borettslag

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Vedtekter for Skjold borettslag

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Slikt arbeid kan være vedlikehold av utomhusanlegg så som grøntanlegg, ballplass og lekeplasser. Borettslagets styre har rett til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Alle andelseiere betaler et årlig beløp fastsatt av styret til dekning av dugnadsarbeid.

13. Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene.

14. Elektronisk kommunikasjon

Meldinger til og fra borettslaget skjer elektronisk. Andelseier kan reservere seg for å ta imot meldinger elektronisk.

15. Kameraovervåkning

Kamera- og videoovervåkning utendørs er ikke tillatt uten borettslagets samtykke

HUSORDENSREGLER I SKJOLD BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 15. august 2024

1. Alminnelige ordensregler

1. Alle som bor i huset, skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
2. Det er ikke tillatt å foreta banking/risting av tepper, løpere, sengetøy o.l. ut fra altan eller vindu. Grilling med åpen flamme på altanen er ikke tillatt. Tørking av tøy kan foregå inne på altanen og ikke høyere enn gelenderet. Blomsterkasser kan henge på altanens innside der rekkverket er av tre. Der rekkverket er av metall kan det ikke henges opp blomsterkasser.
3. Støyende arbeid som banking/boring skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, før kl. 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdager, og ikke i det hele tatt på søn- og helligdager. Musikk - og lyder generelt - skal ikke være til sjanse for naboene.
4. Skader, mangler o.l. i leiligheten og fellesrom må meldes til styret.
5. Alt søppel skal være i tette plastposer. Det er strengt forbudt å kaste brennende/glødende ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom nedkastluken. Beboerne oppfordres til å benytte gjenvinningscontainerne for plast, papir, metall og glass som står plassert på fellesarealet.

2. Bruk av fellesrom og areal

Det skal til enhver tid skal se rent og ordentlig ut.

1. Barnevogner, sykler, akebrett o.l. skal plasseres i egne boder eller sykkelrom, der det finnes. Andre private eiendeler skal ikke plasseres/lagres i fellesrom.
2. Parkering: Her vises til egne regler.
3. Uteområdene: For å unngå skadedyr må det ikke legges noen former for mat på plenene (verken brødskorper eller fuglemat).

3. Dyrehold

Dyrehold i Skjold borettslag er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Eget søknadsskjema (med regler for dyrehold) finner du på borettslagets hjemmeside eller fås ved henvendelse til styret.

Brudd på disse reglene betraktes som brudd på vedtektene, og andelseier kan etter forutgående varsel og fortsatt brudd på reglene bli pålagt å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.

Nabolagsprofil

Mårdalen 37 - Nabolaget Skjoldhøgda - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skjold Linje 1	6 min 0.6 km
Apeltunvegen Linje 76	11 min 0.9 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.2 km

Skoler

Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	20 min 1.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	21 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

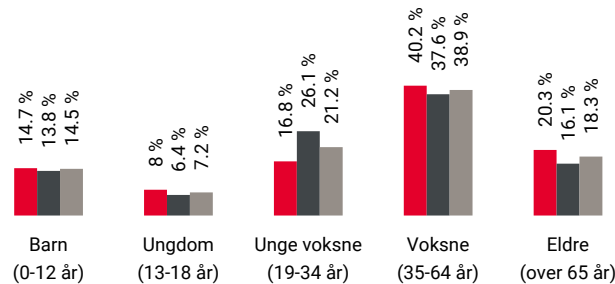
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjoldhøgda	2 796	1 252
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Skjoldlia barnehage (1-5 år) 88 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	9 min 0.7 km
Kiwi Nordås PostNord	16 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



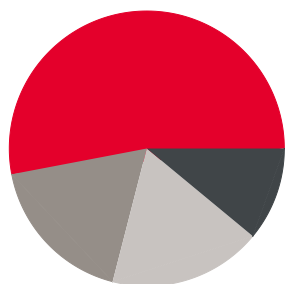
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Skjoldstølen	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Mårdalen ballplass	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
🚴	SATS Nesttun	15 min	🚶
🚴	EVO Nordås	18 min	🚶

Boligmasse



53% enebolig
11% rekkehus
18% blokk
18% annet

«Rolig område med
turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kilden Senter

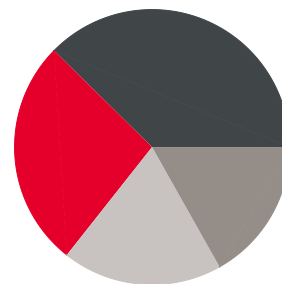
18 min 🚶



Boots apotek Kilden

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



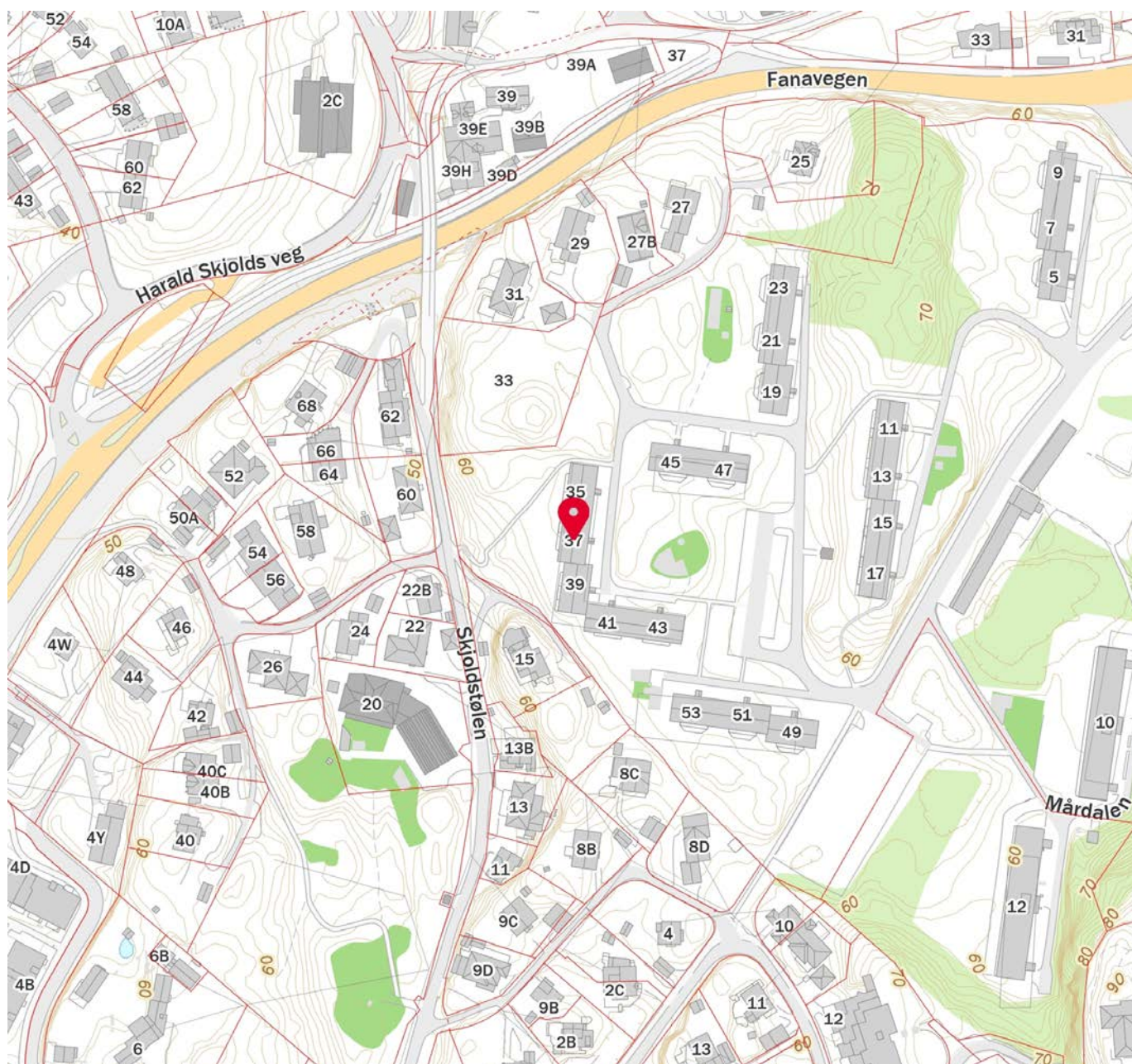
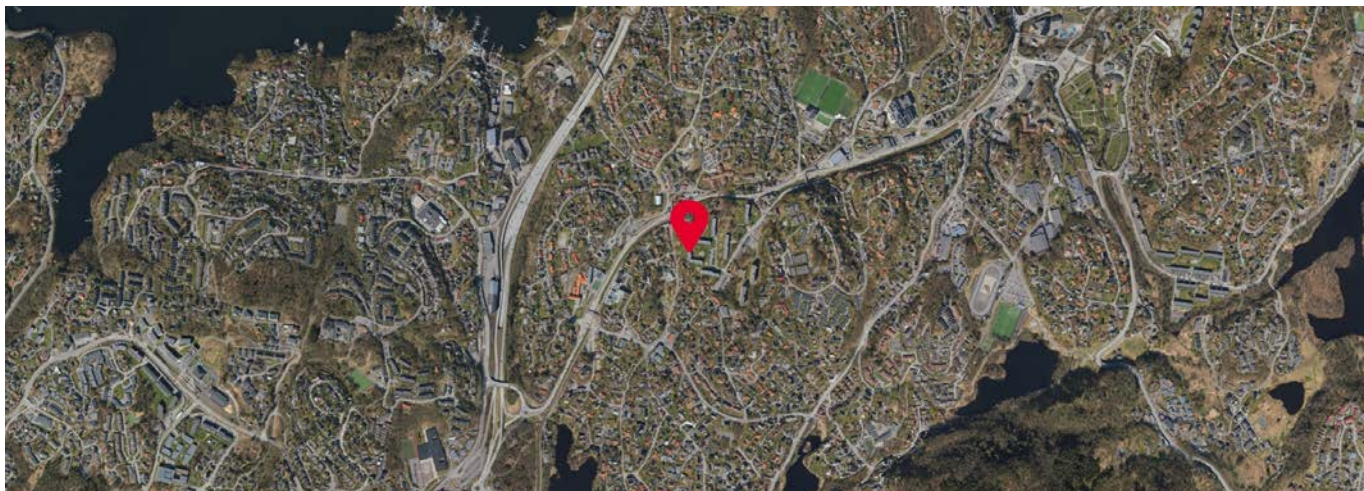
0%

46%

Skjoldhøgda
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Mårdalen 37
5236 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre